

การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทอสังหาริมทรัพย์ระดับราคาสูง



นายสรพล

กาญจนกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-583-524-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

019489.

117133440

AN INVESTMENT IN COMMON PROPERTY OF HIGH-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUM



Mister Surapone Kanjanakul

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the requirements  
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1993

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย  
ระดับราคาสูง

โดย

นายสุรพล กาญจนกุล

ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัถโร



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

.....  
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรวิชัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์กัต)

.....  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัถโร)

.....  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

.....  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม)

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมเพียงแผ่นเดียว

สรุปผล การวิจัย : การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง (AN INVESTMENT IN COMMON PROPERTY OF HIGH-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUM) อ.ที่ปรึกษา : รศ.สุพรีชา หิรัญโช, 235 หน้า. ISBN 974-583-524-2

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาการลงทุนด้านการเงินในทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง ทั้งในแง่ของค่าใช้จ่ายในการลงทุน และ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 2) เพื่อวิเคราะห์อัตราส่วนการลงทุน และจำนวนพื้นที่ที่เหมาะสมของทรัพย์สินส่วนกลาง คอการลงทุนรวมและจำนวนพื้นที่ทั้งหมดของอาคารชุด 3) เพื่อศึกษาการกำหนดรูปแบบและประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุดให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ลงทุนและ เกิดความพอใจต่อผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง จำนวน 8 แห่งจากจำนวนประมาณ 70 แห่งที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน และ แบบมีวัตถุประสงค์

ผลการวิจัยพบว่า อัตราการลงทุนและจำนวนพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลางค่อการลงทุนรวมและพื้นที่ทั้งหมดของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง อยู่ระหว่างร้อยละ 20.17-38.88 และ 34.61-55.35 ตามลำดับ และมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 28.45 และ 42.02 ตามลำดับ

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....  
สาขาวิชา.....เคทการ.....  
ปีการศึกษา.....2538.....

ลายมือชื่อนิสิต.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## C335234 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: INVESTMENT/COMMON PROPERTY/HIGH-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUM

SURAPONE KANJANAKUL : AN INVESTMENT IN COMMON PROPERTY OF HIGH-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUM. THESIS ADVISOR: ASS0.PROF.SUPREECHA HIRUNRO , 235 PP.ISBN 974-583-524-2

There were three objectives involved in this study which include a) studying financial investment in common property of high-income residential condominium in the aspect of investment cost and operation expense (b) analyzing the appropriate proportion of investment and area of common property per total investment and area and c) studying the forms and types of common property in the high-income residential condominium that would maximize the benefit for the investors and satisfaction for the residents

The sampling group was composed of 8 high-income residential condominiums selected from 70 of those located in greater Bangkok by using multi-stage sampling method and purposive sampling method.

The research result showed that the appropriate proportion of investment and area of common property per total investment and area was between percentage of 20.17-38.88 and 34.61-55.35 respectively and the average percentage of 28.45 and 42.02 respectively.



ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

สาขาวิชา.....เกศการ.....

ปีการศึกษา.....2536.....

ลายมือชื่อนิสิต..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ประธานสาขาวิชาเคหการ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆของการวิจัยมาด้วยดีตลอด และเนื่องจากการวิจัยครั้งนี้บางส่วนได้รับข้อมูลจากประสบการณ์ในการประกอบกิจการ และบริหารงานอาคารชุดหลายโครงการตลอดจนความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์จาก ท่านเจ้าของโครงการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าหน้าที่อาคารชุดและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด บริษัทที่ปรึกษาอาคารชุดบริษัทประเมินราคา สถาปนิกพาณิชย์ กรมที่ดินเป็นอย่างมาก ผู้วิจัยจึงใคร่ขอขอบพระคุณทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณจินตนา เจริญวานิช และคุณอมรสดา ราชากรกิจ และท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้หมดที่ได้ให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดีมาก ณ ที่นี้

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งให้แนวทางในการประกอบวิชาชีพ และ การดำรงชีวิตของผู้วิจัย ครูบาอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัยทุกท่าน ที่ทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสในการศึกษามาจนบัดนี้

ลรวผล

กาญจนกุล

สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	1
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	3
กิตติกรรมประกาศ .....	๖
สารบัญตาราง .....	๘
สารบัญแผนภูมิ .....	๙
สารบัญภาพ .....	๕
บทที่ 1 บทนำ	
ความสำคัญของปัญหา .....	3
วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	4
ขอบเขตของการศึกษา .....	5
วิธีดำเนินการศึกษา .....	5
ขั้นตอนในการศึกษา .....	6
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล .....	7
ลักษณะของแบบสอบถาม .....	9
กลุ่มประชากร และการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย .....	9
เกณฑ์พิจารณาในการเลือกโครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง .....	11
หลักสถิติที่ใช้ในการวิจัย .....	21
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	21
นิยามศัพท์ที่สำคัญ .....	22
ข้อจำกัดในการศึกษา .....	26
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิด ข้อกฎหมายและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
ทฤษฎีและแนวคิดในการขยายตัวของเมือง .....	28
- CONCENTRIC ZONE THEORY .....	29
- AXIAL DEVELOPMENT THEORY .....	32
- SECTOR THEORY .....	32

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
- MULTIPLE NUCLEI THEORY .....	34
ทฤษฎี และแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย .....	36
ปัจจัยในการเลือกบริเวณที่ตั้งโครงการอาคารชุดในเขต	
กรุงเทพมหานคร .....	39
แนวกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด .....	42
- อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง .....	43
- การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง .....	48
- การร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง .....	49
องค์ประกอบในการจัดการอาคารชุด .....	52
แนวความคิดในการบริหารงานอาคารชุด .....	53
แนวความคิดทางการตลาดในการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด	
- ทฤษฎีการจูงใจ .....	57
- การศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย .....	59
แนวความคิดทางการเงิน .....	61
- ทฤษฎีการลงทุนทางการเงิน .....	61
- ทฤษฎีการบริหารจุดคุ้มทุน .....	62
- แนวความคิดเรื่องศูนย์กำไร .....	64
<b>บทที่ 3</b> อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง .....	<b>66</b>
วิวัฒนาการของธุรกิจอาคารชุด .....	66
ประเภทของอาคารชุด .....	69
สถานการณ์ของอาคารชุดและที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ในเขต	
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2530-2535 ...	74
อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง .....	79
ประเภททรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับ	
ราคาสูง .....	85



สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของกลุ่มตัวอย่าง .....	91
<b>บทที่ 4</b>	
การลงทุนในโครงการอาคารชุด .....	101
เงินลงทุนในโครงการ (Investment Cost) .....	101
แหล่งที่มาของเงินทุน (Sources of Funds) .....	107
การประมาณการลงทุนในโครงการอาคารชุด .....	112
การคำนวณเงินลงทุนในโครงการอาคารชุดประเภทพักอาศัย	
ระดับราคาสูง .....	115
สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวม	
ของโครงการ .....	132
<b>บทที่ 5</b>	
สรุปวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการ .....	142
- ความคิดเห็นต่อส่วนพักอาศัย .....	144
- ความคิดเห็นต่อส่วนพาณิชยกรรม .....	167
- ความคิดเห็นต่อส่วนกีฬาและกิจกรรม .....	180
- ความพึงพอใจต่อส่วนพื้นที่สีเขียวและส่วนพักผ่อน .....	182
- ภาคผนวก : ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ..	186
<b>บทที่ 6</b>	
สรุป ปัญหาและข้อเสนอแนะ .....	190
สรุปผลการวิเคราะห์รายโครงการ .....	191
สีลม สุรวงศ์ คอนโดมีเนียม .....	191
บ้านสาทร .....	192
ศุภาคาร .....	193
แกรนด์ วิลล์ เอ็นท์รี 2 .....	194
พาร์ค พาวิลเลียน .....	196
ประสาธมิตรคอนโดมีเนียม .....	197
ริเวอร์ เอ็นท์รี .....	198

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
เดอะปีปต์ ปีปท์ .....	199
สรุปผลการวิเคราะห์ .....	201
ปัญหา .....	206
ข้อเสนอแนะ .....	208
บรรณานุกรม .....	214
ภาคผนวก .....	216
ประวัติผู้เขียน .....	234

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุด .....	14
3.1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล .....	77
3.2 จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว พ.ศ. 2524-2535 ..	80
3.3 จำนวนโครงการอาคารชุดที่เปิดประชาสัมพันธปี 2522-2537 ...	82
3.4 แสดงระบบความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของ อาคารชุด .....	87
4.1 สรุป การประมาณค่าก่อสร้างขั้นต่ำของคอนโดมิเนียม .....	114
4.2 เปรียบเทียบสัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างในปี 2528-2532 .....	115
4.3 เงินลงทุนค่าที่ดินของโครงการอาคารชุด .....	117
4.4 พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างรวม .....	120
4.5 อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อพื้นที่ก่อสร้าง .....	121
4.6 ต้นทุนในการก่อสร้างส่วนพื้นที่ขาย .....	122
4.7 ต้นทุนในการก่อสร้างส่วนพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด .....	123
4.8 ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางโดยประมาณ .....	124
4.9 ต้นทุนการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง - สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม .....	125
4.10 - บ้านสาธร .....	126
4.11 - ศุภาคาร .....	127
4.12 - แกรนด์วิลล์ เอ้าส์ 2 .....	128
4.13 - พาร์ค พาวเวอร์เลียน .....	129
4.14 - ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม .....	130
4.15 - ริเวอร์ เอ้าส์ .....	131
4.16 - เดอะฟีลด์ ฟีฟท์ .....	132
4.17 ต้นทุนในการก่อสร้างรวมของโครงการ .....	134
4.18 การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางต่อการลงทุนรวม .....	135

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.19 อัตราส่วนร้อยละของการลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อการลงทุนรวม .....	136
4.20 ดัชนีราคาผู้บริโภคและค่าจ้างขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ ปี 2519-2533 .....	138
4.21 จำนวนเงินลงทุนรวมของโครงการอาคารชุด .....	139
5.1 การตัดสินใจเลือกอยู่ในอาคารชุด .....	144
5.2 สรุปร้อยละปัจจัยในการตัดสินใจเลือกอยู่ในอาคารชุด .....	145
5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในอาคารชุด .....	146
5.4 สรุปร้อยละสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในอาคารชุด .....	147
5.5 สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารชุดจัดไว้เพียงพอแล้ว .....	148
5.6 สิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารชุดจัดไว้ไม่เพียงพอ .....	149
5.7 สรุปร้อยละสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารชุดจัดไว้เพียงพอแล้ว ..	151
5.8 สรุปร้อยละสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาคารชุดจัดไว้ไม่เพียงพอ ...	152
5.9 จำนวนสิทธิ์ที่คิดว่าเพียงพอต่อความต้องการ .....	152
5.10 จำนวนที่จอดรถที่เหมาะสม .....	153
5.11 การใช้บริการซักผ้า .....	154
5.12 การทำความสะอาดที่พัก .....	155
5.13 การใช้บริการประชาสัมพันธ์ของอาคารชุด .....	156
5.14 ระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด .....	157
5.15 การใช้บริการเลี้ยงเด็ก .....	158
5.16 การดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศ .....	159
5.17 การกำจัดขยะ .....	160
5.18 ความพอใจต่อบริการส่วนกลางในส่วนพักอาศัย .....	161
5.18 (1) - สีส้ม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม .....	161
5.18 (2) - บ้านสาทร .....	162
5.18 (3) - ศุภาดาร .....	162

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.18 (4) - แกรนด์ วิลล์ เอ้าส์ 2 .....	163
5.18 (5) - พาร์ค พาวิลเลียน .....	163
5.18 (6) - ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม .....	164
5.18 (7) - รีเวอร์เอ้าส์ .....	164
5.18 (8) - เดอะฟิฟตี้ ฟิฟท์ .....	165
5.29 ประเภทบริการส่วนพาณิชย์กรรมที่กลุ่มตัวอย่างพอใจ .....	178
5.30 ส่วนบริการกีฬาและกิจกรรมภายในอาคารชุด .....	180
5.31 ความเพียงพอของส่วนพื้นที่สีเขียว และทางเดิน .....	182
5.32 ประเภทของส่วนพื้นที่สีเขียวและทางเดินที่กลุ่มตัวอย่างพอใจ .....	183
5.33 ระดับความพอใจในจำนวนเงินลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลาง .....	184
5.34 ระดับความพอใจในจำนวน/ประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง .....	185
5.35 ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง .....	186
5.35 (1) เพศ .....	186
5.35 (2) อายุ .....	187
5.35 (3) อาชีพ .....	188
5.35 (4) จำนวนผู้อยู่อาศัย .....	188
5.35 (5) รายได้รวมต่อเดือน .....	189
6.1 จำนวนร้อยละของส่วนกีฬาและกิจกรรมในอาคารชุดพักอาศัย	
ระดับราคาสูง .....	204

## สารบัญแนมณม

ตารางท		หน้า
1.1	แผนทกรงเทพมหานคร .....	13
3.1	จำนวนทอู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกทม. และปรรมณฑล .....	75
3.2	สัดส่วนของประเภททอู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2530-2534 .....	76
3.4	ประเภททอู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น (มค.-มิย.35) .....	78

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 สี่ลม - สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม .....	15
1.2 บ้านสาธร .....	15
1.3 ศภาคาร .....	16
1.4 แกรนด์วิลด์ เอ้าส์ 2 .....	17
1.5 พาร์ค พาววิลเลียน .....	17
1.6 ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม .....	17
1.7 ริเวอร์ เอ้าส์ .....	18
1.8 เดอะ ฟีฟตี ฟีฟท์ .....	19
2.1 ทิศทางและรูปแบบการขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีต่าง ๆ .....	30