

บทที่ 3

อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง

ในปัจจุบัน สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น อยู่ตลอดเวลา ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจต่าง ๆ ทั้งในส่วนกลาง คือ กรุงเทพมหานคร และส่วนภูมิภาคโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางของธุรกิจประเภทต่าง ๆ ของประเทศ จึงมีความต้องการพื้นที่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) เพิ่มขึ้นอย่างมาก ดังนั้นภายในบริเวณดังกล่าว จึงเกิดอาคารชุดขนาดใหญ่ เพิ่มขึ้นทั้งในลักษณะของอาคารชุดประเภทสำนักงาน (Office Condominium) และอาคารชุดประเภทพักอาศัย (Residential Condominium) ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นหลายเท่า ไม่เหมาะกับการสร้างอาคารขนาดเล็กเพราะไม่คุ้มค่า อีกทั้งอาคารชุด ภายในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ หรือภายในเมือง มีข้อดี คือ สามารถลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปที่งานลงได้อย่างมาก ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับลักษณะพฤติกรรมของบุคคลรุ่นใหม่ ที่เริ่มให้ความสำคัญเรื่องเวลาและค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกับเวลานานแล้ว นอกจากนี้ หากพิจารณาเฉพาะอาคารชุดประเภทพักอาศัยแล้วจะพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีลักษณะการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดียว มิได้อยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ในแบบเดิม และต้องการความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ บุคคลกลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจ และธุรกิจที่กำลังขยายตัวเพิ่มขึ้น ตามความเจริญเติบโตของประเทศ ดังนั้น อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง จึงเข้ามามีความสำคัญต่อ บุคคลที่ประกอบธุรกิจ หรือทำงานในเขตเมืองมาก . เนื่องจากมีสถานที่ตั้งเหมาะสมกับสภาพการทำงานและการจราจรในปัจจุบัน รวมทั้งมีบริการต่าง ๆ ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ผู้อาศัยได้อย่างครบถ้วน

วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

ในอดีตประชาชนทั่วไปจะมีการเลือกเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ไม่กี่รูปแบบเท่านั้น คือ แบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว แพลตและอพาร์ทเมนต์ แต่เมื่อที่ดินในย่านชุมชนใจกลางเมืองมีน้อยลงและมีราคาแพงขึ้นมาก จึงได้มีการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย ซึ่งก็เป็นที่อยู่อาศัยที่ขึ้นในทางแนวตั้งและอาคารชุดมัก

จะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในบริเวณอาคารด้วย

ในช่วงปี 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนสร้างอาคารชุดแบบราชดำริ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและประกวดข่าวในตลาดเป็นการใหญ่ ราคาต่อหน่วยในขณะนั้นประมาณ 800,000-1,200,000 บาท ปรากฏว่ามีผู้สนใจมากมาย แต่ในที่สุดต้องเลิกล้มไปเพราะไม่มีลูกค้าจริงจิงและส่วนใหญ่ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากนี้กลุ่มผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในปี 2516 มีโครงการอาคารชุดอีกแห่งหนึ่งที่ถนนสาทรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์-ฮ่องกง มาร่วมกับบริษัทในประเทศไทย นำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดราคาปานกลางคือประมาณ 500,000 บาท ต่อหน่วย โครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้างก็เกิดปัญหาสำหรับสหรัฐอเมริกาพ่ายแพ้ในสงครามเวียดนามและกัมพูชา โครงการนี้จึงล้มพับไปอีกโครงการหนึ่ง

อาคารชุดเริ่มมีบทบาทจริงจังในราวปี 2519-2520 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดหาดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยังคงติดขัดอยู่ว่าไม่สามารถทำได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการฟื้นฟูการร่างกฎหมายอาคารชุดอีกครั้งหลังจากที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติเคยคิดจะร่างกันในอดีตครั้งหนึ่ง แต่ถูกคัดค้านตไปเนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ขัดกับกฎหมายผังและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายหลักของไทย อย่างไรก็ตามจากความพยายามอย่างมาก ในที่สุดสภานิติบัญญัติก็ได้ผ่านกฎหมายอาคารชุดออกมาในปี 2522 ทำให้มีผู้สนใจอาคารชุดมากขึ้น และมีอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย โดยเฉพาะอาคารชุดประเภทที่พักอาศัย ซึ่งอาจแบ่งช่วงการเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุดออกได้เป็น 2 ยุคดังนี้

1. ยุคแรกของธุรกิจอาคารชุด (2525-2526)

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่างปี 2525-2526 ซึ่งการลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย สำหรับคนที่มียรายได้ปานกลาง (Middle class) และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) เป็นหลักโดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000-3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่สู้ประสบความสำเร็จมีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้

เท่า ที่งานเนื่องจากค่าเช่าแฟลตหรือพาร์ตเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชน จึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า อีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ ความเข้าใจที่เพียงพอเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคาร ชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ ประกอบกับในช่วงปี 2526-2527 รัฐบาลได้ ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคาร พาณิชย ซึ่งมผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย เริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วง กลางปี 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่ให้นำ ดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการ ลงทุนในบ้านจัดสรร

2. ยุคที่สองของธุรกิจอาคารชุด (2531-2532)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2529-2530 ปัจจัย ฟื้นฟูต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยมของผู้บริโภคภาวะการท่องเที่ยวที่คึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพ คล่องตัวทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงิน ต่าง ๆ ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุน เพื่อที่อยู่อาศัยอีกครึ่งหนึ่ง แต่เป็นไปในรูปของบ้านจัดสรร และทว่าเริ่มเข้าสู่เป็น สำคัญ จนกระทั่งถึงปี 2531-2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพพื้นที่ เขตเมืองมีจำกัด ราคาที่ดินขยับตัวสูงมาก ราคาที่ดินขยับตัวสูงมากและอัตราการ ผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ตเมนต์ ดังนั้น อาคารชุด จึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวางอีกครั้งหนึ่งจนเรียกกันว่าเป็น "ยุคทอง ของอาคารชุด"

การฟื้นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531 ถึงต้นปี 2532 เริ่มต้น จากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ราคาขายตั้งแต่ 500,000 ถึง 8,000,000 บาทต่อ หน่วย

ช่วงกลางปี 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพง ส่งผลให้ประชาชนทั่วไป เริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น ประกอบกับภาวะต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาสูงสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษาจึง เริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ต่อไป ตลอดจนถึงถึงช่วงสงครามอ่าวเปอร์เซียในปี พ.ศ. 2533-2534 อัตราการเจริญเติบโตอย่างสูงของธุรกิจอาคารชุดรวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทกลับเข้าสู่ภาวะชะงักงัน อันเป็นผลกระทบจากการที่ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งมีสาเหตุมาจากการลดลงของ Demand เทียบอันได้แก่ การซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อการเก็งกำไร แทนที่จะต้องการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง ในขณะที่เดียวกันการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูง ทำให้ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในช่วงเวลาดังกล่าวขายไม่ออกเกิดเป็นลักษณะ OVER SUPPLY ขึ้นมา จนถึงปัจจุบัน

ประเภทของอาคารชุด

จากวิวัฒนาการของยุคเริ่มแรกของอาคารชุดจวบจนปัจจุบันนับว่าแนวคิดเรื่องอาคารชุดได้พัฒนารูปแบบมากขึ้นซึ่งสามารถแยกประเภทของอาคารชุดได้เป็น 5 ประเภท ตามรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคารชุด ได้ดังต่อไปนี้

1. อาคารชุดพักอาศัย (Residential condominium)
2. อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort condominium)
3. อาคารชุดสำนักงาน (Office condominium)
4. อาคารชุดแบบผสม (Complex condominium)
5. อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)

1. อาคารชุดพักอาศัย (Residential condominium)
เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากสามารถบรรจุหน่วยที่ต่ำกว่าจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของถนนรวย

และชาวต่างประเทศ เป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังได้จากการที่นักลงทุน ได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้อายุปานกลางและรายได้ต่ำกันมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย อาคารชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 4 กลุ่มตามระดับราคาดังต่อไปนี้ เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

1. อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง

ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ยูนิตประมาณ 4 ล้านบาทถึง 10 ล้านบาทบาท มักจะตั้งอยู่ในย่านของคนมีรายได้สูงเช่น สุขุมวิท สีลม สาทร โครงการดังกล่าว เช่นโครงการโพธิ์วงษ์แมนชั่นตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท 3 ดำเนินงานโดยบริษัทกัญญาวิรัตน์ จำกัด สร้างเป็นอาคารพักอาศัยบนเนื้อที่เกือบ 3 ไร่ สูง 33 ชั้น เป็นที่ใช้สอยตั้งแต่ 220-490 ตารางเมตร จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 100 ยูนิต ระดับราคาตั้งแต่ 4,840,000 บาท ถึง 14,000,000 บาท

2. อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง

ขนาดห้องชุดประมาณ 80-200 ตารางเมตร ขายยูนิตละประมาณ 1 ล้าน ถึง 3 ล้านบาท โครงการดังกล่าวเช่น สราญใจแมนชั่นกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างอยู่เช่นกัน เป็นอาคารสูง 22 ชั้น บนเนื้อที่ 4.5 ไร่ ขายราคาขายยูนิตละ 620,000-1,500,000 บาท ดำเนินการโดยบริษัทอาคารสราญใจจำกัด

3. อาคารชุดพักอาศัยระดับสตูดิโอ

ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร จำนวน 200-4000 ยูนิต ราคาขายยูนิตละประมาณ 500,000 บาทโครงการดังกล่าวเช่น ทองหล่อ ทาวเวอร์ ปทุมวันเพลส ประดิพัทธ์แมนชั่น

4. อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาต่ำหรือประหยัด

เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยในย่านชานเมือง เป็นส่วนใหญ่ราคาประมาณ ยูนิตละ 200,000 บาท โครงการดังกล่าวเช่นแฟลตปลาทอง เทพ-นิมิตร คอนโดทาวน์ เทพารักษ์คอนโดทาวน์ หรือ คอนโดมิเนียมของการเคหะแห่งชาติ

2. อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort condominium)

อาคารชุดพักตากอากาศที่มีการจัดกลุ่มเหมือนกันกับอาคารชุดพักอาศัย สาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคทำให้อาคารชุดพักตากอากาศกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับ ครอบครัวของผู้มีรายได้ระดับสูง หรืออีกนัยหนึ่งกลายเป็น "เครื่องประดับหรือแสดงฐานะ" เหมือนกับรถยนต์หรูและราคาแพง นอกจากนี้อาคารชุดพักตากอากาศยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากและคล้ายโรงแรม ไม่ว่าจะเป็นระบบการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน บริการห้องออกกำลังกาย เกม บริการอีกรีด กอล์ฟ เป็นต้น ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยให้เข้าระดับแพงและหรูแล้ว อาคารชุดพักตากอากาศยังเป็นทรัพย์สินของตนเอง ที่มีความสะดวกระดับเดียวกันและสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ นอกจากนี้หากเจ้าของไม่ได้เข้าพักอาศัย ก็สามารถจะให้นคนอื่นเช่าเพื่อทำรายได้คุ้มกับจำนวนเงินที่ผ่อนชำระกับธนาคารและแต่ละเดือนได้

อาคารชุดพักตากอากาศ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณชายทะเล เช่น ที่ พัทยา ศรีราชา ระยอง ชะอำ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ที่มีบรรยากาศธรรมชาติของภูเขา และแม่น้ำ หรือแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วไป มีทั้งแบบแนวราบและแนวสูง หรือตึกสูง ซึ่งส่วนใหญ่จะขึ้นกับดินทุนที่ดิน เป็นหลักในการพิจารณาว่าจะสร้างอาคารชุดประเภทใด รวมถึงการคาดคะเนการตลาดว่าจะขายให้ลูกค้ากลุ่มใด คอนโดวิว เป็นอาคารชุดประเภทตึกสูงเป็นที่นิยมทำกันมากในย่านชายทะเล สาเหตุเนื่องจากดินทุนค่าที่ดินติดทะเลค่อนข้างสูงมาก ประกอบกับลูกค้ายังต้องการวิวทะเล ส่วนอาคารชุดแนวราบมักจะทำกันในบริเวณที่อยู่ห่างจากทะเลอีกหน่อย แต่สามารถเดินทางสู่ทะเลได้ง่าย

อย่างไรก็ตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้วว่าอาคารชุดพักตากอากาศมีการแบ่งกลุ่มเช่นเดียวกับอาคารชุดพักอาศัย ในที่นี้จะขอแบ่งออกได้ 3 กลุ่มดังนี้

1. อาคารชุดพักตากอากาศระดับราคาสูง

เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดประมาณ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ยูนิตละประมาณ 3-10 ล้านบาท โครงการดังกล่าวเช่นโครงการเดอะรอยัล พรีเน็กซ์คอนโดมีเนียม อยู่กลางหัวหินอยู่ห่างจากโรงแรมหัวหินประมาณ 5 กม. ของ ร.ท. วันชัย บุณกุล ดำเนินงานในนามบริษัท วิ.พี.บี.

แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นอาคารสูง 15 ชั้น จำนวน 60 ยูนิต แต่ละยูนิตมีพื้นที่ตั้งแต่ 240-300 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละ 3 ล้านบาทขึ้นไป

2. อาคารชุดพักตากอากาศระดับราคาปานกลาง

เป็นอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดประมาณ 100 กว่ายูนิตขึ้นไปขนาดห้อง 80-160 ตารางเมตร ขายยูนิตละ 3 ล้านบาทโครงการดังกล่าวเช่น โครงการชะอำคอนโดมิเนียม ซึ่งอยู่ระหว่างโรงแรมริเจนท์และสวนบวภพาด เป็นอาคารสูง 10 ชั้น จำนวน 170 ยูนิต ราคา ยูนิตละ 460,000-2,600,000 บาท

3. อาคารชุดพักตากอากาศระดับสตูดิโอ

มีจำนวนยูนิต 200 กว่ายูนิตขึ้นไป ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละ 400,000 บาท ถึง 1 ล้านบาท โครงการดังกล่าวเช่น เคียงทะเล คอนโดเทล โอเรียนเต็ล ยิลส์รีสอร์ท

3. อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)

อาคารสำนักงานได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ก่อนที่คอนโดมิเนียมจะเข้ามาในเมืองไทยเสียอีกสืบเนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศนั้นคือมีบริษัท ห้างร้าน ตั้งขึ้นมาใหม่รวมทั้งมีบริษัทห้างร้านที่ต้องขยายกิจการให้ใหญ่โตขึ้น และบริษัทต่างประเทศ หรือบริษัทร่วมทุนได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทำให้ความต้องการอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น

3.1 อาคารชุดสำนักงานให้เช่า หรือ เชิงระยะยาว

อาคารชุดสำนักงานให้เช่าหรือ เชิงระยะยาวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสืบเนื่องจากเจ้าของอาคารต้องการที่จะมีสำนักงานของตนเองหรือของบริษัทในเครือ เมื่อออกแบบในการก่อสร้างก็ได้เห็นประโยชน์ในการลงทุนระยะยาว จะเหลือพื้นที่อาคารไว้บางส่วนเพื่อให้เช่าทำรายได้และในบางกรณีเจ้าของย่านธุรกิจสำคัญ ๆ เช่นเดียวกับอาคารสำนักงานให้เช่าจะพบได้ในธุรกิจสำคัญ ๆ เช่น แกงส้ม สุรวงศ์ สาทร สุขุมวิท เพลินจิต พระราม 4 เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสำนักงานให้เช่าจะไม่นับว่าเป็นอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่แท้จริงเนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไม่มี จะมีการแบ่งกันเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งคำนวณออกเป็นส่วนของค่าเช่าตนเอง

3.2 อาคารชุดสำนักงานขาย

เป็นที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้ เป็นสำนักงานโดยเฉพาะ อาคารชุดชนิดนี้เกิดหลังคอนโดมิเนียมพักอาศัย และพิทาทากอภาคเล็กน้อย ซึ่งมูลเหตุการเกิดโครงการชนิดนี้ เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่ามีราคาต่ำเข้ากับตัวสูงชัน ผู้ลงทุนจึงเห็นว่าหากมีการเสนอกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมสำนักงานให้โดยเพียงเสียค่าเช่าเพิ่มขึ้นแทนการจ่ายค่าเช่าซึ่งต้องการเสียแต่เดิมไม่มาก ก็จะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าหันมาสนใจคอนโดมิเนียมชนิดนี้ ตัวอย่าง เช่น คลาสสิกโฮมออฟฟิศ, คริสตันการ์เด้น, บีเค ทาวเวอร์, เฟลนิจิต ทาวเวอร์, ลุมพินี ทาวเวอร์ ฯลฯ

4. อาคารชุดแบบผสมหรือคอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม (Complex condominium)

เป็นอาคารชุด ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัย และสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมโครงการนั้น ๆ

สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์เกิดจากปริมาณอาคารชุดในตลาดมีมากเกินไปเกินความต้องการแต่ต้นทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุน การที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่าหรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้น เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตามในการจัดส่วนของบริษัทสำนักงาน หรือศูนย์การค้า จะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น จะมีการแยกลิฟต์ออกไปคนละตัวซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณส่วนย่อย สระว่ายน้ำและบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณธุรกิจพลาซ่า เพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน แนวความคิดแบบผสมนี้มีการพอสมควร เช่น โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ สีส้มพลาซ่า มินิออฟฟิศดาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่ามีการผสมของรูปแบบสำนักงาน พลาซ่าที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน และจะมีรั้วกั้นส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟต์ ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายหรือบางครั้งจะมีการจัดโครงการบ้านจัด

สรร รวมอยู่ในโครงการด้วย เช่น โครงการทาวน์เฮ้าส์ของกลุ่มศรีวิภาแลนด์ แอนด์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นการผสมระหว่าง ราคาประหยัดและระดับราคาสูง เพื่อดึงดูดลูกค้าหลาย ๆ ระดับเข้าไปในโครงการเดียวกัน ส่วนโครงการอื่น ๆ จะมีการผสมผสานกันไปในลักษณะพลาซ่าศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่าและบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องซักรีด มากมาย

5. อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial condominium)

เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะต้องอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตาผ้า โรงงานประกอบโทรทัศน์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้น ๆ ในทางสูงได้ สำหรับประเทศไทยยังไม่มีอาคารชุดประเภทนี้ที่เริ่มประกอบการแล้ว แต่เริ่มมีการเสนอความคิดและมีนักลงทุนเปิดขายโครงการลักษณะนี้บ้างแล้ว เช่นโครงการคอนโดอุตสาหกรรมของเมืองทองธานี ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้ คือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีปัญหามลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรม

สถานการณ์การเพิ่มขึ้นของอาคารชุดและที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

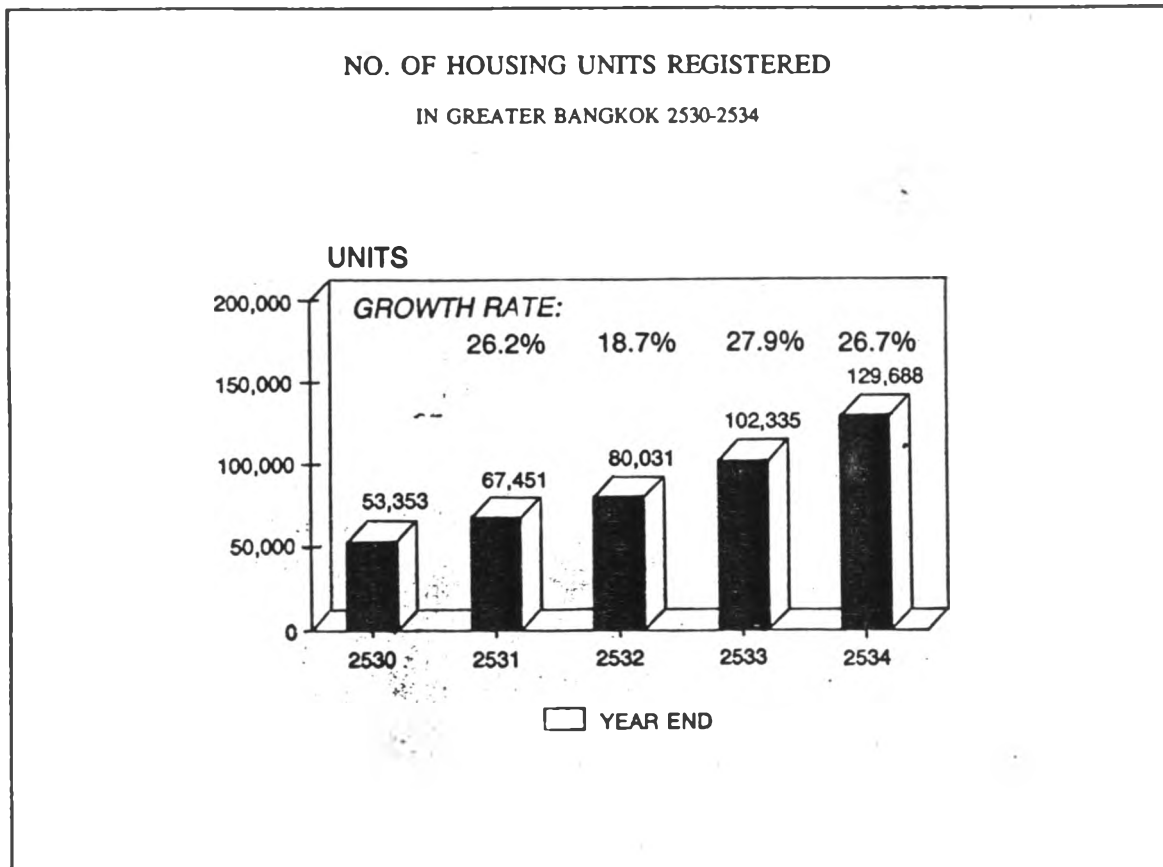
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

๗ สิ้นปี 2534 มีปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และ 3 จังหวัดในปริมณฑล จำนวน 129,688 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเดือนละ 10,807 หน่วย เป็นที่น่าสังเกตว่าที่อยู่อาศัยในปีนี้สร้างเสร็จสูงกว่าทุก ๆ ปีที่ผ่านมาและเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาและเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วจำนวน 27,363 หน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 26.7

ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) มีที่อยู่อาศัยจดทะเบียนสะสมเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และ 3 จังหวัดในปริมณฑลจำนวน 432,858 หน่วย หรือเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 86,572 หน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวเฉลี่ยในช่วงแผนฯ 6

ร้อยละ 21.9 ในขณะที่ในช่วงเวลาดังกล่าวได้มีการประมาณความต้องการของที่อยู่อาศัยในเขตกทม. และปริมณฑล ประมาณ 250,000 หน่วยหรือเฉลี่ยความต้องการปีละ 50,000 หน่วย จะสังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จ ณ สิ้นแผนฯ สูงกว่าที่ประมาณความต้องการไว้มากถึง 182,585 หน่วย ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยส่งเสริมในช่วงปี 2533 หลายประการ โดยเฉพาะการขยายตัวอย่างสูงของเศรษฐกิจ ทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อมากขึ้นการมีระบบสินเชื่อเอื้ออำนวยส่งผลให้ภาคเอกชนมีการลงทุนในสาขาต่าง ๆ สูง ทำให้ภาคการผลิตที่อยู่อาศัยมีการลงทุนสูงตามไปด้วย

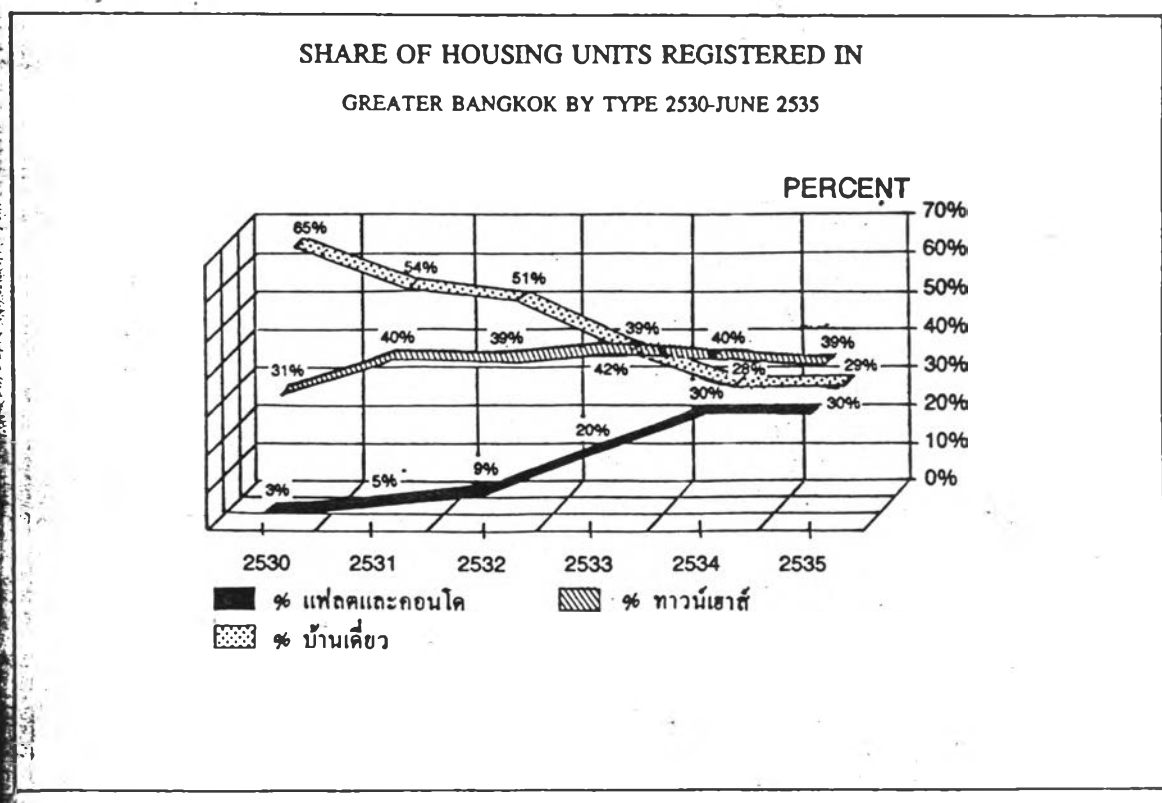
แผนภูมิที่ 3.1: จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล



การเพิ่มขึ้นของอาคารชุดในช่วงปี 2530-2535

จากปี 2530 จนถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2535 โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวมาเป็นอาคารสูงมากขึ้นดังจะเห็นได้ว่าในปี 2530 จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 65 และได้มีสัดส่วนลดลงมาโดยตลอด โดยลดลงเป็นร้อยละ 54, 51 และ 38 ในปี 2531, 2532 และ 2533 ตามลำดับ และในปี 2534 และ 2535 มีสัดส่วนลดลงอย่างมากเหลือเพียงร้อยละ 28 ในขณะที่แฟลตและห้องชุดมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในลักษณะก้าวกระโดด กล่าวคือ ในปี 2532 สัดส่วนแฟลตและห้องชุดมีเพียงร้อยละ 9 พอปี 2533 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 20 และในปี 2534 และ 2535 มีสัดส่วนสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขต กทม. และ 3 จังหวัดในปริมณฑล ส่วนบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์สัดส่วนไม่เปลี่ยนแปลงมากนักจากร้อยละ 39 ในปี 2532 เป็นร้อยละ 42, 40 และ 39 ในปี 2533 และ 2534 และ 2535 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 3.2 : สัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ปี 2530-2534

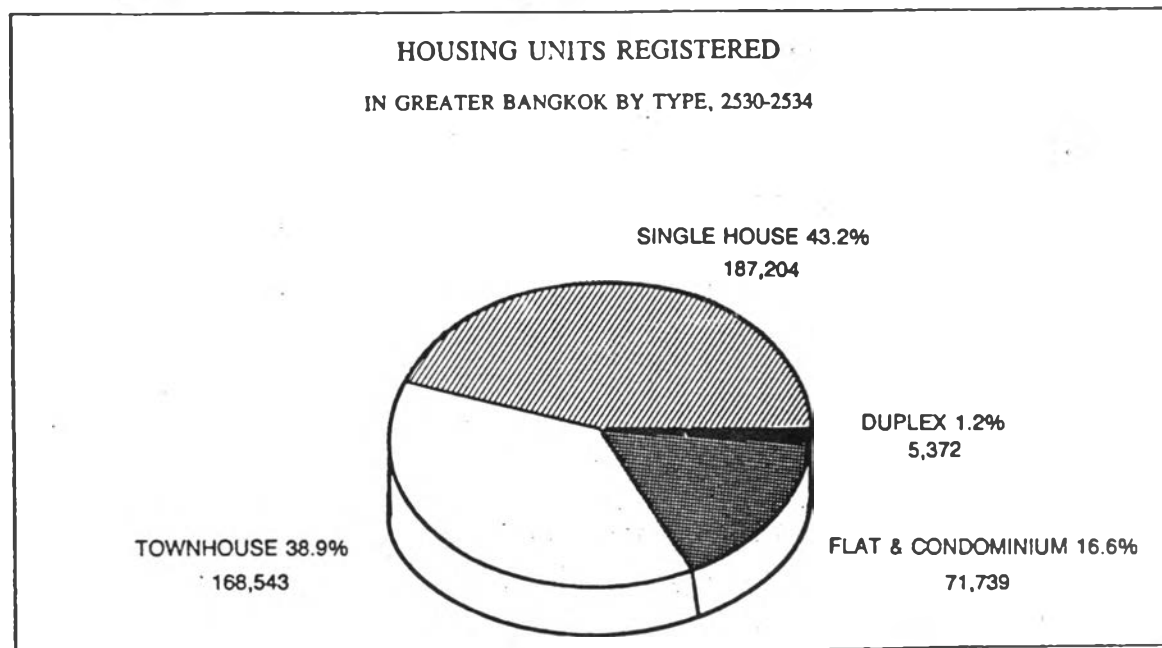


ในช่วง 5 ปี (2530-2534) หรือช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ที่ผ่านมามีที่อยู่อาศัยสะสม จำนวน 432,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีจำนวน 187,204 หน่วย (43.2%) รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 168,543 หน่วย (38.9%) แพลตและห้องชุดจำนวน 71,739 หน่วย (16.6%) และบ้านแฝดจำนวน 5,372 หน่วย (1.2%) เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีในรอบ 5 ปีที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยประเภทแพลตและคอนโดมิเนียม มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสูงที่สุดถึงร้อยละ 118.8 รองลงมาได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 41.2, 33.4 และ 1.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 3.1 : แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม. และปริมณฑล

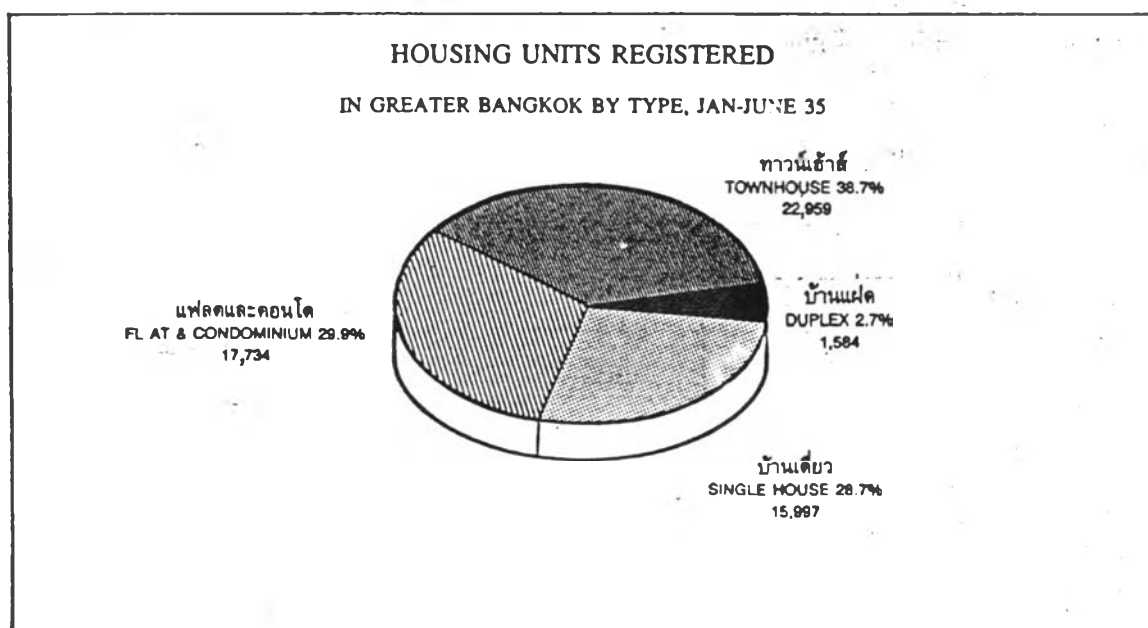
	ช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6					รวม	สัดส่วน (%)	การขยายตัวเฉลี่ย/ปี	
	2530	2531	2532	2533	2534			33-34	30-34
บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	187,204	43.3	-5.9	1.2
ทาวน์เฮ้าส์	16,314	26,741	31,280	42,510	51,698	168,543	38.9	21.6	33.4
แพลตและคอนโด	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	71,739	16.6	91.7	118.8
บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	5,372	1.2	224.2	41.2
รวม	53,353	67,451	80,301	102,335	129,688	432,585	100	26.7	24.9

แผนภูมิที่ 3.3 : ประเภทของที่อยู่อาศัยที่สะสมเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2530-2534



สำหรับในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2535 มีที่อยู่อาศัยสะสมจำนวน 58,274 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดจำนวน 22,959 หน่วย (38.7%) รองลงมาคือ แพลตและคอนโดมิเนียมจำนวน 17,734 หน่วย (29.9%) บ้านเดี่ยว จำนวน 15,997 หน่วย (28.7%) และ บ้านแฝด จำนวน 1,584 หน่วย (2.7%)

แผนภูมิที่ 3.4 : ประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น (ม.ค. - มิ.ย. 35)



ดังนั้นจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า ในปี 2535 ลักษณะ ที่อยู่อาศัยภายในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล เปลี่ยนแปลงมาอยู่ในรูปของอาคารชุด เพิ่มขึ้นกว่าในช่วงปี 2530-2534 เป็นอย่างมาก ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจาก การเปลี่ยนแปลงสภาพวิถีชีวิตของประชาชนในเมืองหลวงที่เริ่มเข้าใจและยอมรับรูปแบบการอยู่อาศัยแบบ คอนโดมิเนียม มากขึ้น ประกอบกับสภาพปัญหาการจราจรที่ทวีความรุนแรงขึ้นทุกขณะและสภาพเศรษฐกิจที่บีบรัด ให้ผู้คนแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่สูงนักและสะดวกต่อการเดินทางไปทำงานมากที่สุด แทนการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มาก ๆ และเป็นเจ้าของคนเดียว เช่นในอดีต

อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง

งานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ อาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากอาคารชุดประเภทพักอาศัย ระดับราคาสูง ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครปริมณฑล การเก็บรวบรวมข้อมูลทำได้ค่อนข้างง่าย ทั้งในส่วนของ การเก็บข้อมูลจากอาคารชุดเอง และจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากการรวบรวมจำนวนอาคารชุดทั้งหมดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2535 จากกองควบคุมธุรกิจ กรมที่ดินสรุปได้ว่า ปัจจุบัน มีอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วทั่วประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,000 ราย แบ่งเป็น อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 465 รายและอาคารชุดในต่างจังหวัด จำนวน 510 ราย

ตารางที่ 3.2 : จำนวนอาคารสัปดาห์ละเป็นอาคารชุดแล้ว
พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2535

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด		
	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต
2524	6	8	596	1	2	20
2525	6	8	582	3	4	242
2526	22	26	2,489	2	10	169
2527	34	58	5,093	-	-	-
2528	22	25	2,960	5	5	823
2529	12	15	1,764	3	5	161

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด		
	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต
2530	5	6	451	2	2	322
2531	7	7	1,325	10	12	1,124
2532	26	46	4,652	18	19	1,734
2533	38	59	5,185	48	66	7,207
2534	119	195	23,486	217	249	27,460
2535	168	248	33,316	201	296	37,977
รวม	465		81,899	510		77,239

แหล่งที่มา : กองควบคุมธุรกิจ กรมที่ดิน

ตารางที่ 3.3 : จำนวนโครงการอาหารสดที่เปิดประชาสัมพันธุ์

	กรุงเทพมหานคร						ต่างจังหวัด						รวมทั้งประเทศ					
	ใหญ่			เล็ก			ใหญ่			เล็ก			ใหญ่			เล็ก		
	ราย	ชนิด	ทุน	ราย	ชนิด	ทุน	ราย	ชนิด	ทุน	ราย	ชนิด	ทุน	ราย	ชนิด	ทุน	ราย	ชนิด	ทุน
ปี 2522-30																		
คือบ่ออาศัย	132	15,576	NA	2	678	NA	24	2,358	NA	-	-	-	156	17,934	NA	2	679	NA
สถานีเพาะ	9	669	NA	-	-	-	2	126	NA	-	-	-	11	795	NA	0	0	NA
รวม	141	16,245	NA	2	678	NA	26	2,484	NA	-	-	-	167	18,729	NA	2	679	NA
ปี 2531																		
คือบ่ออาศัย	65	3,578	11,775	5	4,098	800	32	5,248	4,942	1	70	300	97	8,827	16,717	6	4,168	1,100
สถานีเพาะ	13	432	15,250	1	1,000	750	5	880	315	-	-	-	18	1,312	15,565	1	1,000	750
รวม	78	4,011	27,025	6	5,098	1,550	37	6,128	5,257	1	70	300	115	10,139	32,282	7	5,168	1,850
ปี 2532																		
คือบ่ออาศัย	63	11,039	21,950	42	16,236	3,880	75	16,181	13,573	22	13,586	5,870	138	27,220	35,523	64	29,822	9,850
สถานีเพาะ	30	2,332	18,885	1	200	120	4	1,248	2,050	-	-	-	34	3,580	20,935	1	200	120
รวม	93	13,371	40,835	43	16,436	4,000	79	17,429	15,623	22	13,586	5,870	172	30,800	56,458	65	30,022	8,970
ปี 2533																		
คือบ่ออาศัย	126	21,670	45,360	37	12,246	5,550	107	26,826	35,410	32	7,118	6,410	233	46,496	80,770	69	19,364	11,860
สถานีเพาะ	49	4,161	61,780	-	-	-	6	2,768	6,550	1	276	200	55	6,929	68,330	1	276	200
รวม	175	25,831	10,140	37	12,246	5,550	113	29,594	41,960	33	7,394	6,610	288	53,425	52,100	70	19,640	12,160
ปี 2534																		
คือบ่ออาศัย	52	14,880	30,665	3	935	500	31	8,851	11,310	15	10,422	6,790	83	23,741	41,975	18	20,357	7,280
สถานีเพาะ	28	2,237	42,300	-	-	-	8	1,107	6,450	-	-	-	36	3,344	48,750	-	-	-
รวม	66	13,038	68,985	3	942	250	39	7,567	13,910	14	10,422	6,285	95	20,605	82,895	17	20,364	6,535
ปี 2535																		
คือบ่ออาศัย	27	12,415	2,360	6	1,506	1,415	4	1,148	1,450	4	1,900	1,100	31	13,563	3,810	10	3,406	2,515
สถานีเพาะ	12	855	10,400	-	-	-	1	240	3,000	-	-	-	13	1,095	13,400	-	-	-
รวม	39	13,270	12,760	6	1,506	1,415	5	1,388	4,450	4	1,900	1,100	44	14,658	17,210	10	3,406	2,515
ปี 2537																		
คือบ่ออาศัย	-	-	-	-	-	-	1	-	2,500	-	-	-	-	-	-	1	-	2,500
สถานีเพาะ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	-	-	-	-	-	-	1	-	2,500	-	-	-	-	-	-	1	-	2,500
รวม																		
ปี 22-37	592	85,766	158,745	97	36,907	12,765	290	64,590	83,700	74	42,372	20,265	661	150,356	240,945	172	79,279	35,530

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หน่วยวิจัยเศรษฐกิจทั่วไป

จากจำนวนอาคารชุด ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครที่จดทะเบียน
อาคารชุดแล้ว 465 โครงการ สามารถแบ่งได้เป็น อาคารชุดประเภทพักอาศัย
ระดับราคาสูง จำนวนประมาณ 70-80 โครงการ อาทิ

1. โครงการ ศุภาคาร
2. โครงการ ร่วมฤดี เพ้นท์เฮ้าส์
3. ริเวอร์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม
4. แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 1,2
5. สยามเพ้นท์เฮ้าส์ 1,2
6. ไทปิง คอนโดมิเนียม
7. ไดมอนด์ ทาวเวอร์
8. สังกสิทธิ์ คอนโดมิเนียม
9. พี เอส จี เพ้นท์เฮ้าส์
10. สีทาคาร คอนโดมิเนียม
11. สายชล แมนชั่น
12. สุขุมวิท สวิต
13. เดอะ เพอร์สซิเดนท พาร์ค
14. เอเวอร์กรีน ทาวเวอร์
15. พาร์ค พาวีเลียน ฯลฯ
16. ทาวเวอร์ปาร์ค
17. ไลฟ์ริงส์แมนชั่น
18. นิวตันทาวเวอร์
19. บ้านสาธร
20. ประสาณมิตร คอนโดมิเนียม
21. เซ็นจูรีไฮท์
22. เกียรติธานี ซิตี้ แมนชั่น
23. บ้านพร้อมพงศ์
24. ริเวอร์ไซด์ ทาวเวอร์
25. เบญจศรี คอนโดมิเนียม
26. ซิตี้เอด ทาวเวอร์
27. เดอะพิต

28. มาโนทาวเวอร์
29. ดี แอ็บเทท
30. เดอะพีพีพีพี
31. มนทาวเวอร์
32. ทรัมมส์ คอนโดมิเนียม
33. คาสซิล ฮิลล์ แมนชั่น
34. สุขุมวิทห้าสี่
35. สยาม สรวงศ์ คอนโดมิเนียม
36. เดอะวอเตอร์พอร์ต ปาร์ค คอนโดมิเนียม
37. เดอะเพรสทิจ 49
38. เดอะฮาร์เบอร์วิลล์ คอนโดมิเนียม
39. วัฒนาไฮท์
40. ศุภลาชัยเพลส
41. จุฬดิศ รีเวอร์แมนชั่น
42. บางกอก ยอท คลับ
43. สยาม ทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม
44. ปัญจพร ทาวเวอร์
45. สุขุมวิทไฮท์
46. ดีเอส ทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม
47. รีเจนท์ ออน เดอะพาร์ค 1,2
48. ตรีทศ ซิตี้มารีน่า
49. รัตนโกสินทร์ วิวแมนชั่น
50. บางกอกกรีเวอร์ มารีน่า

ประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง
หมายถึงประเภทของทรัพย์สินหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง
ชุดรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายอื่น
ประกอบด้วย รายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เป็นระบบที่ทุกอาคารต้องจัดให้มีเพื่อความ
สะดวกของผู้อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่มีความจำเป็นและจะขาดเสียมิได้ ได้แก่

1.1 ระบบโครงสร้างของอาคาร เช่น ระเบียง, ทางเดินทางใน
อาคาร ถนน, บันได

1.2 ระบบไฟฟ้า, ไฟฟ้าสำรอง

1.3 ระบบประปา ระบบน้ำ และสุขาภิบาล

1.4 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในอาคาร เช่น

- ระบบเตือนอัคคีภัย
- ระบบดับเพลิง
- ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
- ระบบการตรวจการเข้าออกอาคาร
- ระบบสัญญาณเตือนป้องกันขโมย
- ฯลฯ

2. ระบบสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นระบบที่แต่ละอาคารจัดให้กับผู้
อาศัยของตน แตกต่างกันไปตามระดับราคา ประเภทลูกค้าสภาพแวดล้อม และปัจจัย
อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น 4 ประเภทคือ

2.1 ประเภทสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

- ที่จอดรถ
- ลิฟท์
- ที่นั่งขยะรวม
- ระบบโทรศัทพ์
- ระบบไฟฟ้าสำรอง
- ระบบกักน้ำเสียรวม

ฯลฯ

2.2 ประเภทกีฬาและส่วนพักผ่อนหย่อนใจ ประกอบด้วย

- สระว่ายน้ำ
- สนามเทนนิส
- สนามเด็กเล่น
- สวนและสนามหญ้า
- ห้องออกกำลังกาย

ฯลฯ

2.3 ประเภทบริการ แบ่งเป็น บริการทั่วไป และบริการพิเศษดัง

ต่อไปนี้

2.3.1 บริการทั่วไป ได้แก่

- ห้องรับแขก ห้องพักผ่อนรวม
- ห้องประชุมใหญ่
- ห้องสมุด
- บริการทำความสะอาดทั่วไป

ฯลฯ

2.3.2 บริการพิเศษ ได้แก่

- บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด
- บริการซักรีด
- บริการจัดเก็บขยะ
- บริการไปรษณีย์ เทเล็กซ์
- ที่ทำการกรรมการบริหารอาคารชุด
- ฯลฯ

2.4 ประเภทสาธารณูปการ และพาณิชยกรรม ได้แก่

- ร้านค้า, mini mart
- ภัตตาคาร, ห้องอาหาร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต
- สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน
- สถานพยาบาล
- ฯลฯ

จากข้อมูลของการเคหะแห่งชาติ ได้สรุปจำนวนร้อยละของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีระบบรักษาความปลอดภัย และระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยแยกตามระดับราคาของโครงการเป็น 3 ระดับได้แก่ โครงการระดับราคาประหยัด ราคาปานกลางและราคาสูงดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4 : แสดงระบบความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ร้อยละของจำนวนโครงการ

	โครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ราคา ประหยัด ¹	ราคา ปานกลาง ²	ราคา สูง ³	เฉลี่ย
<u>ระบบรักษาความปลอดภัย</u>				
- ระบบเตือนอัคคีภัย	66.7	45.8	70.0	60.0
- ระบบดับเพลิง	76.2	58.3	60.0	64.6
- ระบบหนีไฟ	76.2	79.2	100.0	84.6
- ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	100.0	100.0	100.0	100.0
- ระบบการตรวจการ เข้าออกอาคาร	4.8	20.8	60.0	27.7
- ระบบสัญญาณเตือนขโมย	4.8	8.3	15.0	9.2
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	-	12.5	55.0	21.5
- ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	-	-	15.0	4.6
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า	9.5	12.5	10.0	10.8
<u>สิ่งอำนวยความสะดวก</u>				
1. ประเภทสาธารณูปโภค				
- กิจอัตรณ	100.0	100.0	100.0	100.0
- ลิฟท์	71.4	95.8	95.0	87.7

ร้อยละของจำนวนโครงการ

	โครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ราคา ประหยัด ¹	ราคา ปานกลาง ²	ราคา สูง ³	เฉลี่ย
- กึ่งทั้งหมด	90.5	83.3	95.0	89.2
- ระบบโทรศัพท์สายตรง	4.8	4.2	30.0	12.3
- ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์	95.2	95.8	85.0	92.2
- ระบบไฟฟ้าสำรอง	19.0	45.8	60.0	41.5
- ถังเก็บน้ำใช้สำรอง	9.5	20.3	15.0	15.4
- ระบบกำจัดน้ำโสโครก	52.4	45.3	65.0	53.3
- ระบบคัมน์น้ำร้อนรวม	-	-	20.0	6.2
- ระบบเสอาอากาศรวม	85.3	75.0	85.0	81.4
- ระบบวงจรวิดีโอ	14.3	29.2	15.0	20.0
2. ประเภทกีฬาและพักผ่อนหย่อนใจ				
- สระว่ายน้ำ	23.8	41.7	95.0	52.3
- สนามเทนนิส	4.8	12.5	25.0	13.9
- สนามบาสเกตบอล	-	-	5.0	1.5
- โรงยิมเนเซียม	4.8	4.2	20.0	9.3
- ห้องกีฬาในร่ม	19.0	16.7	65.0	32.3
- ห้องสควอทซ์	-	-	15.0	4.6
- ห้องบิลเลียด	-	-	5.0	1.5
- สนามเด็กเล่น	14.3	20.8	50.0	27.7
- สวนและสนามหญ้า	61.9	62.5	75.0	66.2

ร้อยละของจำนวนโครงการ

	โครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ราคา ประหยัด ¹	ราคา ปานกลาง ²	ราคา สูง ³	เฉลี่ย
3. ประเภทบริการ				
- บริการทั่วไป				
- ห้องรับแขก				
ห้องพักก่อนรวม	38.1	41.7	60.0	46.2
- ห้องประชุมใหญ่	4.8	29.2	35.0	23.1
- ห้องสมุด ห้องอ่านหนังสือ	4.8	8.3	25.0	12.3
- ห้องจัดเลี้ยงรวม	23.8	29.2	55.0	25.4
- ที่ฝึกคนขับรถ	-	-	15.0	4.6
- ทำความสะอาดทั่วไป	42.9	54.2	85.0	60.0
- บริการพิเศษ				
- ทำความสะอาดภายในห้องชุด	33.3	20.3	70.0	40.0
- บริการซักรีด	19.0	29.2	45.0	30.3
- บริการจัดเก็บขยะ	52.4	54.2	65.0	56.9
- บริการเทเลลิฟท์	-	4.2	5.0	3.1
- ทำการกรรมการบริหารอาคารชุด	4.8	4.2	25.0	10.8
4. ประเภทสาธารณูปการ				
- สถานที่รับเลี้ยงเด็กก่อน	-	8.3	30.0	12.3
- โรงเรียนอนุบาล	-	-	5.0	1.5
- สถานพยาบาล	14.8	-	30.0	13.9
- ร้านขายยา	4.8	8.3	5.0	6.2

ร้อยละของจำนวนโครงการ

	โครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ราคา ประหยัด ¹	ราคา ปานกลาง ²	ราคา สูง ³	เฉลี่ย
- สถาบันบริการร่างกาย	-	4.2	45.0	15.4
- สถาบันเสริมความงาม	9.5	16.7	20.0	15.4
- คลับ/ตีกอล์ฟ/เทนนิส	-	-	30.0	9.2
- คีอพีซีฮ็อฟ	14.3	25.0	25.0	21.5
- ภัตตาคาร/ห้องอาหาร	19.0	37.5	30.0	29.2
- ร้านค้าย่อย	33.3	33.3	25.0	30.7
- ซุปเปอร์มาร์เก็ต	19.5	20.8	15.0	18.6
- ศูนย์การค้า	9.5	12.5	5.0	9.2

หมายเหตุ 1. ราคาจำหน่ายไม่เกิน 350,000 บาท/หน่วย

(จำนวน 21 โครงการ)

2. ราคาจำหน่ายระหว่าง 350,000 - 1,000,000 บาท/หน่วย

(จำนวน 24 โครงการ)

3. ราคาจำหน่ายตั้งแต่ 1,000,000 บาท/หน่วยขึ้นไป

(จำนวน 20 โครงการ)

ที่มา : อ้างแล้ว, การเคหะแห่งชาติ, หน้า 50-52, 55-56

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของกลุ่มตัวอย่าง

จากคอนโดมิเนียมประเภทพักอาศัยระดับราคาสูงที่ถูกเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 8 แห่ง ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้จัดการคอนโดมิเนียมแต่ละแห่ง เกี่ยวกับรายละเอียดของทรัพย์สินส่วนกลาง ที่สามารถสรุปผลการสำรวจและสัมภาษณ์ได้ ดังต่อไปนี้

1. สีส้ม สรรวงค์ คอนโดมิเนียม

เจ้าของโครงการ	บริษัท สุริยะ คอนโดมิเนียม จำกัด
ระยะเวลาการก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการปี 2524 เสร็จเรียบร้อย 2527
พื้นที่โครงการ	: 2 ไร่ 72.3 ตารางวา
พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย	16,717 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	4,817 ตารางเมตร
ส่วนของอาคารชุด	: เป็นอาคารชุด 1 อาคารสูง 18 ชั้น
จำนวนห้องชุดพักอาศัย	403 ห้องชุด พื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 38-115 ตารางเมตร ชั้น 1-4 เป็นพื้นที่จอดรถ ชั้นที่เหลือเป็นห้องพักอาศัย
ทรัพย์สินส่วนกลาง	: พื้นที่โดยประมาณ
ที่จอดรถ (บนดิน 4 ชั้น) พื้นที่ประมาณ	5,120 ตารางเมตร
สระว่ายน้ำ พื้นที่ประมาณ	60 "
ระเบียง/ทางเดินรอบสระว่ายน้ำ พื้นที่ประมาณ	117.50 "
ร้านขายของชำ พื้นที่ประมาณ	30 "
ภัตตาคารจีน พื้นที่ประมาณ	450 "
ร้านสักรีด พื้นที่ประมาณ	45 "
ร้านเสริมสวย พื้นที่ประมาณ	20 "
สวนหย่อมบริเวณหน้าอาคารชุด พื้นที่ประมาณ	30 "
ถนน/ทางเดินบริเวณอาคารชุด พื้นที่ประมาณ	75 "
ระบบโครงการสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย	
- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ตัว	
- ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา	

- ระบบป้องกันอัคคีภัย ตู้ดับเพลิง ถังน้ำยาเคมี เครื่องดับเพลิงพร้อมหัวฉีดทุกชั้น
- ระบบสถาปัตยกรรม บ่อกักจัดน้ำเสีย, แท็งค์เก็บน้ำใต้ดินและบนดาดฟ้า, บั๊มน้ำ
- ระบบโทรศัพย์ผ่านศูนย์
- ห้องโถง ล็อบบี้ โถงหน้าลิฟท์ โถงบันได, ดาดฟ้า, ระเบียง/ทางเดินภายใน
- ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องเก็บขยะ, ห้องเก็บของ, ช่องทิ้งขยะ, บั๊มยวม
- ห้องเครื่องลิฟท์, ห้องเครื่องบั๊มน้ำ, ห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ชั้น 1

2. บ้านสาธร

เจ้าของโครงการ	: บริษัท สาธร พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
บริษัทก่อสร้าง	: บริษัท พี.เอส. เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการ เมษายน 2532 เสร็จเรียบร้อย กุมภาพันธ์ 2535
พื้นที่โครงการ	: 1 ไร่ 2 งาน
พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย	: 11,962 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	: 3,533.40 ตารางเมตร
ส่วนของอาคารชุด	: ประกอบด้วยอาคาร A และ อาคาร B อาคารในรูปตัว H

อาคาร A มีจำนวน 21 ชั้น 38 ห้องชุด

อาคาร B มีจำนวน 4 ชั้น 12 ห้องชุด

พื้นที่ห้องชุด 277 ตารางเมตร

ที่จอดรถมี 4 ชั้น อยู่บริเวณใต้ดินของอาคาร B

ทรัพย์สินส่วนกลาง : พื้นที่โดยประมาณ

ที่จอดรถ ใต้ดิน : 4 ชั้น พื้นที่ประมาณ 3,000 ตารางเมตร

สระว่ายน้ำ-พื้นที่ประมาณ 105 "

ระเบียงรอบสระว่ายน้ำ 110 "

ห้องเข้าน้ำ พนักประมาณ	24	"
ห้องออกกำลังกาย พนักประมาณ	30	"
ห้องสนุกเกอร์ พนักประมาณ	30	"
ห้องประชุม พนักประมาณ	30	"
สระบัว 2 สระ พนักประมาณ	50	"
สวนหย่อม พนักประมาณ	15	"
ถนน/ทางเดินบริเวณรอบอาคารชุด พนักประมาณ	450	"

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ตัว
- ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา
- ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบรักษาความปลอดภัย, ระบบเตือนภัย -
Smoke อัตโนมัติ
- ระบบสุขาภิบาล, แท็งก์น้ำ, บั๊มน้ำ
- ระบบโทรศัพท์และระบบเสื่ออากาศรวม
- ห้องโถงลิอบบี้, โถงหน้าลิฟท์, โถงบันได, บันไดหนีไฟ, ดาดฟ้า,
ทางเดินภายใน
- ห้องเก็บของ, ห้องยาม
- ห้องเครื่องลิฟท์, ห้องเครื่องบั๊มน้ำ
- ห้องน้ำส่วนกลาง
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ชั้น 1

3. ผู้มาอาคาร

เจ้าของโครงการ	: บริษัท สาธร คอร์ปอเรชั่น
ระยะเวลาการก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการปี พศ. 2536 เสร็จเรียบร้อย ปี พศ. 2530
พื้นที่โครงการทั้งหมด	: 1 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา (ไม่รวมส่วนพลาซ่า)
พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย	: 16,762 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	: 6,887.20 ตารางเมตร

ส่วนของอาคารชุด : เป็นอาคารชุดสูง 25 ชั้น ประกอบด้วย
ห้องชุดพักอาศัย 70 ห้องชุด
พื้นที่ห้องชุด ตั้งแต่ 91-563 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลาง : พื้นที่โดยประมาณ

พื้นที่จอดรถ 3 ชั้น 10,800 ตารางเมตร

สระว่ายน้ำ 2 สระ 50 ตารางเมตร

ระเบียงสระน้ำหน้าอาคารชุด 300 "

สนามเทนนิส 2 สนาม 550 "

ห้องออกกำลังกาย 100 "

ห้องซาวน่า 2 ห้อง 40 "

ห้องสเปซวูท 80 "

สนามฝึกกอล์ฟ 50 "

สนามเด็กเล่น 30 "

สวนหย่อม 60 "

ห้อง LOBBY 150 "

ถนน/ทางเดินบริเวณอาคารชุด 2,100 "

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า/ ระบบประปา

- ลิฟต์โดยสาร 3 ตัว

- ระบบป้องกันทึตสีวงจรปิด, ระบบป้องกันฟ้าผ่า

- ห้องโถงลิอบบี้, โถงบันได, โถงหน้าลิฟท์, บันไดหนีไฟ 2 ทาง

ระเบียง ทางเดินภายใน, ตาดฟ้า

- ระบบสุขาภิบาล, บ่อเก็บน้ำ, ปั้มน้ำ 4 เครื่อง, ถังเก็บน้ำใต้ตัว

อาคารและบนตาดฟ้า

- ระบบโทรทัศน์ ตู้สาขาแบบอัตโนมัติ

- ห้องเก็บของ, ห้องเก็บขยะ

- ห้องน้ำส่วนกลาง

- ห้องน้ำส่วนกลาง

- ห้องรับแขก, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดชั้น 1

4. แผนรื้อถอน ๒ ชั้น

เจ้าของโครงการ	: บริษัท ศรีเจริญไทย สถาปัตย์
บริษัทที่ปรึกษาโครงการ	: บริษัท อาร์ เอ วิ เอ็นจิเนียริง
ระยะเวลาการก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการ ปี พศ. 2523 เสร็จเรียบร้อย ปี พศ. 2525
พื้นที่โครงการทั้งหมด	: 1 ไร่ 2 งาน
พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย	: 20,628.50 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	: เป็นอาคารชุดสูง 23 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดจำนวน 80 ห้องชุด พื้นที่ห้องชุด 2 253-276 ตารางเมตร ชั้นใต้ดินและชั้น 1, 2 เป็นที่จอดรถ

ทรัพย์สินส่วนกลาง : พื้นที่โดยประมาณ

พื้นที่จอดรถ	: ใต้ดิน 1 ชั้น	2,245 ตารางเมตร
	ชั้น 1-2	4,490 ตารางเมตร

สระว่ายน้ำ	120	"
ระเบียง/ลานบริเวณสระว่ายน้ำ	230	"
ส่วนหย่อม 2 แห่ง (ชั้น 3 และชั้นดาดฟ้า)	160	"
ลิฟต์	525	"
ห้องออกกำลังกาย	30	"
ห้องอาหาร (ปัจจุบันเป็นห้องเก็บของ)	230	"
ห้องซักผ้า	15	"
ถนน/ทางเดินบริเวณอาคารชุด	480	"

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

- ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ตัว
- ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา
- ระบบสุขาภิบาล, บ่อกำจัดน้ำเสีย
- ระบบป้องกันอัคคีภัย ยิงน้ำยาเคมี
- บ่อเก็บน้ำสำรองและถังเก็บน้ำสำรองบนอาคาร
- ปล่องสำหรับทิ้งขยะ
- ระบบโทรคมนาคมผ่านศูนย์

- ระบบเสวอากาศ ทวี และระบบป้องกันฟ้าผ่า
- เครื่องกำเนิดไอน้ำสำรองและเครื่องปั๊มน้ำ
- ห้องเครื่องลิฟท์, ห้องเครื่องไฟฟ้า
- ห้องโถงลิอบบี้, โถงบันได, โถงหน้าลิฟท์, บันไดหนีไฟ, ฝ้าฟ้าทางเดินภายใน
- ห้องน้ำส่วนกลาง
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ชั้น 3

5. พาร์ต พาวีลเลียน

บริษัทเจ้าของและดำเนินการ	: บริษัทเมอร์ท โสลดิง 1988 จำกัด
ระยะเวลาก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการ พศ. 2532 เสร็จเรียบร้อย พศ. 2534
พื้นที่โครงการทั้งหมด	: 1-2-12 ไร่
พื้นที่ห้องพักทั้งหมด	: 9,913.60 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	: 2,713.70 ตารางเมตร
ส่วนของอาคารชุด	ชั้น 1-2 เป็นสำนักงาน, ร้านอาหาร ชั้น 3-16 เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้น 13 เป็นเพนท์เฮาส์
จำนวนห้องชุดพักอาศัย	66 ห้องชุด
จำนวนสำนักงาน	9 ห้องชุด
พื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 139-330 ตารางเมตร	
ทรัพย์ส่วนกลาง	: พื้นที่โดยประมาณ
ที่จอดรถ	: แบ่งเป็น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ประมาณ 1,595 ตารางเมตร ชั้นที่ 1 พื้นที่ประมาณ 1,225 ตารางเมตร
สระว่ายน้ำ	: 100 ตารางเมตร
ระเบียงรอบสระ	: 170 ตารางเมตร
ห้องออกกำลังกาย	: 78 ตารางเมตร
สอยกต่อมรรณอาคารชุด	: 180 ตารางเมตร
ร้านอาหารไทย	: 120 ตารางเมตร
ถนนบริเวณหน้าอาคารชุด	: 90 ตารางเมตร

ระบบอาคารสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา
- ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว
- ระบบโทรศัพท์สายตรง
- ระบบกำจัดน้ำเสีย
- ระบบเตือนภัย - แบบ Smoke ฆัตโนมิติ
- ระบบดับเพลิง - ท่อน้ำดับเพลิง, ปืนน้ำ, ถังน้ำยาเคมี
- ห้องโถงลิอบบี้, โถงบันได, โถงหน้าลิฟท์, บันไดหนีไฟ, ทางเดินภายใน, ตาดฟ้า
- ร้านอาหาร, ร้านช็อกโกแลต, ครั้ว
- ห้องน้ำส่วนกลาง
- ถังเก็บน้ำขึ้นตาดฟ้า
- ห้องเครื่องลิฟท์และห้องปรับความดันอากาศ
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

6. ประสานมิตร คอนกรีตมีเนียม

เจ้าของโครงการ	: บริษัท แมคไทย จำกัด
ระยะเวลาก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการ พ.ศ. 2524 เสร็จเรียบร้อย 14 ตุลาคม 2526
พื้นที่โครงการทั้งหมด	: 3 งาน 29.3 ตารางวา
พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย	: 3,149.42 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	: 449.68 ตารางเมตร
ส่วนของอาคารชุด	: เป็นอาคารชุดสูง 8 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 51 ห้อง พื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 75 - 95 ตารางเมตร

ทรัพย์สินส่วนกลาง : พื้นที่โดยประมาณ

ที่จอดรถ 2 ชั้น	1,400 ตารางเมตร
สระว่ายน้ำ	40 ตารางเมตร
ทางเดิน/ระเบียงรอบสระว่ายน้ำ	36 ตารางเมตร
ถนนบริเวณทางเข้าอาคารชุด	25 ตารางเมตร

- ห้องประชุม 10 ตารางเมตร
- ระบบอาคารสร้างมาตรฐาน ประกอบด้วย
- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ตัว
 - ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา
 - ระบบโทรทัศน์สำหรับต่อสายพ่วง 60 เครื่อง
 - ระบบโทรทัศนวงจรปิด
 - ระบบป้องกันอัคคีภัย อาทิ
 - เครื่องสูบน้ำดับเพลิง
 - ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมีพร้อมอุปกรณ์ชั้นละ 2 ชุด
 - ห้องเก็บขยะชั้นล่างและโถงห้องระยะบริเวณทุกชั้น
 - ห้องโถงล็อบบี้, โถงหน้าลิฟท์, โถงบันได, บันไดหนีไฟ, ทางเดินภายในอาคาร
 - ห้องประชุม
 - ห้องติดตั้งน้ำขึ้นบนจำนวน 10 แท็งค์, เครื่องสูบน้ำ 2 ชุด Pressure Tank 2,000 ลิตร และ Air Compressor
 - ห้องเครื่องต่าง ๆ อาทิ ห้องเครื่องลิฟท์, ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ, ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า, ห้องปั้มน้ำ
 - ห้องเก็บของและห้องยาม
 - ห้องน้ำส่วนกลาง
 - ส่วนงานติดตั้งอาคารชุดชั้น 1

7. ริเวอร์เฮาส์

เจ้าของโครงการ	: บริษัท อีเทลไทย จำกัด
ระยะเวลาการก่อสร้าง	: เริ่มดำเนินการ พ.ศ. 2524 เสร็จเรียบร้อย พ.ศ. 2527
พื้นที่โครงการทั้งหมด	: 4 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา
พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย	: 11,528.50 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	: 5,215.32 ตารางเมตร

ส่วนของอาคารชุด : เป็นอาคารชุดสูง 17 ชั้น ชั้นล่างเป็นที่จอดรถประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 56 ห้องพื้นที่ห้องชุด 200 ตรม.

พื้นที่ส่วนกลาง : พื้นที่โดยประมาณ

ที่จอดรถบนดิน 2 ส่วน	5,200	ตารางเมตร
สระว่ายน้ำ 2 สระ	240	ตารางเมตร
ลาน/ระเบียงรอบสระว่ายน้ำ	800	"
สนามเทนนิส 2 สนาม	550	"
สนามหญ้า/สนามเด็กเล่น (ชั้น 2)	1,200	"
ห้องสมุดมินิตินและสควอช	120	"
ห้องประชุม	100	"
ถนน/ทางเดินบริเวณรอบอาคาร	220	"

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

- ลิฟท์โดยสาร จำนวน 2 ตัว
 - ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา
 - ระบบโทรศัพท์สายตรงและผ่านศูนย์ 5 เลขหมาย
 - ระบบเตือนภัย : Smoking Indicator สายดับเพลิงและถึง
- น้ายาเคมี ชั้นละ 2 ชุด บันไดหนีไฟ 2 แห่ง
- ระบบสูบน้ำยกน้ำ แท็งค์น้ำ บ่อน้ำจืดน้ำเสีย เครื่องวัดแรงดันน้ำ
 - ห้องโถงลิฟท์, โถงหน้าลิฟท์, โถงบันได, ทางเดินภายใน, ระเบียงลาดฟ้า, ห้องโถงพักผ่อนบริเวณชั้น 2
 - ระบบรักษาความปลอดภัย ห้องยามรักษาการณ์
 - ห้องเก็บของ, ห้องเครื่องต่าง ๆ , ห้องน้ำส่วนกลาง
 - ห้องประชุมและสำนักงานติดชุดอาคารชุด ชั้น 1

8. เดอะพิกซ์ พิกซ์

เจ้าของโครงการ : บริษัท เบอร์โท จำกัด

ระยะเวลาก่อสร้าง : เริ่มดำเนินการ ปี 2533

เสร็จเรียบร้อย ปี 2535

พื้นที่โครงการทั้งหมด : 1 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา (ไม่รวมส่วนพลาซ่า)

พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย : 20,515 ตารางเมตร
 ส่วนของอาคารชุด : เป็นอาคารชุดสูง 34 ชั้น
 ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 103 ห้อง
 พื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 76-383 ตารางเมตร

ทรัพย์สินส่วนกลาง : พื้นที่โดยประมาณ

ที่จอดรถ 7 ชั้น	7,560 ตารางเมตร
สระว่ายน้ำ	48.5 "
ระเบียงรอบสระว่ายน้ำ	75 "
สนามเบสบอลดิน	120 "
ห้องออกกำลังกาย	90 "
ห้องอ่างน้ำอุ่น	50 "
ห้องเซาว์น่า	30 "
ห้องอาหาร/สโรมส (2 ห้อง)	120 "
ส่วนหย่อมและสนามพืตกอล์ฟ	95 "
ถนน/ทางเข้าอาคารชุด	75 "

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วย

- ลิฟท์โดยสาร จำนวน 3 ตัว
- ระบบไฟฟ้า/ระบบประปา
- ระบบสุขาภิบาล บ่อกำจัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดินและตลาดฟ้า
- ระบบป้องกันอัคคีภัย อุปกรณ์ดับเพลิงทุกชั้น
- ห้องโถงลิอบบี้, โถงหน้าลิฟท์, โถงบันได, บันไดหนีไฟ, ทางเดินภายใน, ตลาดฟ้า
- ระบบโทรทัศน์เสาอากาศอินโฟมิตินและโทรทัศน์พาสายตรง ระบบเสาสื่ออากาศโทรทัศน์รวม
- ห้องเครื่องไฟฟ้าและห้องปั้มน้ำ ห้องเครื่องบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่องลิฟท์
- ห้องเก็บขยะ, ปล่องขยะ ห้องเก็บทอง, ห้องขามรักษาการณ์
- ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องซักวัด, ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ชั้น 1