

ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และ
ปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE PHENOMENON OF MICRO CONDO AROUND SKYTRAIN STATION IN BANGKOK
METROPOLITAN REGION DURING 2009-2021



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานี รถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมาตรระหว่างปี พ.ศ.2552- 2564
โดย	น.ส.ดนัยพร พงษ์อมรพรหม
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	อาจารย์ ดร.บุญยั้ง คงอาษาภัทร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดิ์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(อาจารย์ ดร.บุญยั้ง คงอาษาภัทร)	
.....	กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พัศพนันท์ ชาญวสุนันท์)	
.....	กรรมการ
(ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์)	

दनัยพร พงษ์อมรพรหม : ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564. (THE PHENOMENON OF MICRO CONDO AROUND SKYTRAIN STATION IN BANGKOK METROPOLITAN REGION DURING 2009-2021) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กมลทศทิพย์ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ. ดร.บุญยิ่ง คงอาษาภัทร

ปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กเกิดขึ้นในเมืองใหญ่ทั่วโลกรวมทั้งกรุงเทพมหานครที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในพื้นที่อันจำกัด ทำให้เกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดขึ้น และปัจจุบันมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มจำนวนสูงขึ้นในอนาคต งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาปรากฏการณ์รวมถึงปัจจัยที่ส่งผล และสัมพันธ์ต่อห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564 ด้วยวิธีการทบทวนวรรณกรรม การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยการวิเคราะห์ ทั้งเชิงปริมาณด้วยวิธีการทางสถิติ และเชิงคุณภาพ

ผลการศึกษาพบปรากฏการณ์อาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564 ที่มีห้องชุดขนาดเล็กจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 14,576 หน่วย โดยสามารถแบ่งช่วงปรากฏการณ์ออกเป็น 4 ช่วง ได้แก่ ช่วงที่ 1 ช่วงเริ่มต้น (พ.ศ.2552-2555) จำนวนรวม 302 หน่วย ช่วงที่ 2 ช่วงเพิ่มขึ้นกระชั้นกัน (พ.ศ.2556-2557) จำนวนรวม 3,221 หน่วย ช่วงที่ 3 ช่วงปรับตัวลดลงและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (พ.ศ.2558-2560) จำนวนรวม 9,424 หน่วย และช่วงที่ 4 ช่วงชะลอตัว (พ.ศ.2561-2564) จำนวนรวม 1,629 หน่วย โดยมีอัตราการเติบโตของจำนวนหน่วยเฉลี่ยที่ร้อยละ 34 ต่อปี สัดส่วนปริมาณของห้องชุดขนาดเล็กต่อห้องชุดทั้งหมดในโครงการเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 30 และมีอัตราการเติบโตของสัดส่วนเฉลี่ยที่ร้อยละ 10 ต่อปี ที่ตั้งของโครงการที่มีห้องชุดขนาดเล็กมีการกระจายตัวออกไปรอบชานเมืองมากขึ้น เนื่องจากการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าออกไป ด้านรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กมีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 22.0-22.5 ตารางเมตร พบว่าจำแนกได้ 2 รูปแบบใหญ่ๆ ได้แก่ ห้องหน้ากว้าง และห้องหน้าแคบ และพบว่าห้องหน้าแคบเริ่มเป็นที่นิยมในการพัฒนาโครงการมากขึ้นในปัจจุบัน ขนาดห้องมีแนวโน้มปรับตัวลงเรื่อยๆในช่วงชะลอตัวเหลือขนาดเฉลี่ยที่ 21.58 ตารางเมตรเท่านั้น ผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็กพบปัจจัย 3 อันดับแรกที่ส่งผล และสัมพันธ์ต่อปรากฏการณ์การเกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ได้แก่ ปัจจัยขนาดที่ดิน ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น และปัจจัยดัชนีราคาที่ดินเปล่า

จากการศึกษาที่พบว่าแนวโน้มขนาดห้องชุดจะเล็กลงอีกในอนาคต จึงเสนอแนะให้ทั้งภาคเอกชน และหน่วยงานภาครัฐตระหนักในเรื่องนี้ และมุ่งหาแนวทางในการที่จะพัฒนาอาคารชุดขนาดเล็กให้ตอบสนองคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยมีมาตรการต่างๆ เช่น การเพิ่มและให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ และพื้นที่ส่วนกลางในพื้นที่สาธารณะ รวมทั้งควรมีมาตรการลดอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินซึ่งส่งผลถึงราคาขายของอาคารชุด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

6173558725 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Micro Condo, Phenomenon, small apartments, Bangkok, land size, land price

Danaiporn Pongamornprom : THE PHENOMENON OF MICRO CONDO AROUND SKYTRAIN STATION IN BANGKOK METROPOLITAN REGION DURING 2009-2021. Advisor: Assoc. Prof. Dr. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI Co-advisor: Prof. Dr. Boonying Kongarchapatara

The phenomenon of small apartments is omnipresent in big cities around the world including Bangkok. As people began to live in more limited space, small apartments were introduced, and their popularity seems set to continue into the future. This research, therefore, aimed to study this phenomenon, including factors affecting and relating to small apartment buildings along the mass transit electric rail stations in Bangkok and its vicinity between 2009 and 2021. The present study was conducted with a literature review, and interviews with entrepreneurs and real estate experts. The data were then analyzed quantitatively and qualitatively.

The results showed that there were a total of 14,576 small apartment units along the electric rail lines in Bangkok and its vicinity between 2009 and 2021. The phenomenon could be divided into four phases. The first phase, or the beginning phase (2009-2012), consisted of 302 units in total, followed by the second, or the sudden increase phase (2013-2014), which consisted of 3,221 units in total. For the third phase, during which the number of units fluctuated (2015-2017), there were 9,424 units in total, and those of the fourth, or the slowing down, phase amounted to 1,629 units in total. The average growth rate was at 34 per cent per year. The ratio between the number of small and other types of apartments was at 30 per cent with its average growth rate at 10 per cent per year. The rising number of small apartment projects in the vicinity areas correlated with the expansion of electric rail lines in terms of both pace and location. The average size of a small apartment was 22.0-22.5 square meters, which could be divided into two broad types: broad width and narrow width room types. It was found that the narrow width room type was more popular in more recent projects and such rooms had a tendency to be smaller with an average space of 21.58 square meters. The findings indicated that the top three factors affecting and relating to the phenomenon of small apartments in Bangkok and its vicinity were land size, starting price, and raw land price.

Since the data suggests that these apartments will have a tendency to be smaller in the future, it was recommended that both private and government sectors become aware of such phenomenon and find a way to develop small apartments that responded to their residents' quality of life. This could be achieved by implementing measures such as increasing or focusing on common areas of a project and public space. There should also be measures to reduce increasing land prices which in turn affect sales prices.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature
Academic Year:	2019	Advisor's Signature
		Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือจาก รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร อาจารย์ที่ปรึกษา ร่วม ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำและคำปรึกษาตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ที่กรุณาให้เกียรติเป็นประธานกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.พัศพนธ์น์ ชาญวสุนันท์ และดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ที่กรุณาให้เกียรติเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณผู้ประกอบการ คุณฉานฤทธิ์ ชูระนุติ คุณประพันธ์ศักดิ์ รัชไชยวรรณ คุณพิพัฒน์ เตชะเดช คุณมานิต ทรัพย์เพิ่ม ผู้เชี่ยวชาญคุณสัมมา ตีตสิน และคุณนลินรัตน์ เจริญสุพงษ์ ที่กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าในการอนุเคราะห์ข้อมูลเพื่อตอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ อันเป็นความรู้และประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการและเจ้าหน้าที่ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่คอยช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ เป็นอย่างดี สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณครอบครัว ที่คอยสนับสนุนในทุกด้านและเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัยเสมอมา ตลอดจนเพื่อน และพี่ทุกคนที่คอยให้คำแนะนำและกำลังใจ จนสามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

दनัยพร พงษ์อมรพรหม



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	1
บทที่ 1 บทนำ.....	2
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	2
1.2 คำถามในงานวิจัย	4
1.3 วัตถุประสงค์	4
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย.....	4
1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	4
1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา.....	5
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในต่างประเทศ.....	7
2.2 ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	10
2.3 แนวคิดด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาห้องชุดขนาดเล็ก	10
2.3.1 ปัจจัยด้านทำเล.....	10

2.3.2	ปัจจัยด้านการเดินทางเข้าถึงโครงการ.....	11
2.3.3	ปัจจัยด้านราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น.....	11
2.3.4	ปัจจัยด้านการลดต้นทุนโครงการ.....	12
2.3.5	ปัจจัยด้านความสามารถในการซื้อ.....	12
2.4	กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.5	แนวคิดด้านการวิเคราะห์รูปแบบของห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก.....	13
2.5.1	วิธีการศึกษาขนาดของพื้นที่.....	13
2.5.2	แนวทางการออกแบบองค์ประกอบของห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียม.....	13
2.6	แนวคิดการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient).....	14
2.7	สรุปแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากการทบทวนวรรณกรรม.....	15
บทที่ 3	ระเบียบวิธีวิจัย.....	18
3.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	18
3.2	วิธีการวิจัย.....	19
3.3	กระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	20
3.3.1	การศึกษารูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2551-2564.....	20
3.3.2	การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง.....	20
3.3.3	การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก.....	21
3.3.4	การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปรากฏการณ์ ห้องชุดขนาดเล็ก.....	23
3.4	ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย.....	24
3.5	ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	24
บทที่ 4	ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564.....	25
4.1	จำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดที่สร้างเสร็จ และเปิดขายตั้งแต่ปี พ.ศ.2552- 2564.....	25

4.2 บริบทของสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี พ.ศ.2551-2564 กับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก	30
4.3 ทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดที่มีห้องชุดขนาดเล็ก.....	51
4.4 รูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดที่สร้างเสร็จ และเปิดขายในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ.2552-2564	60
4.5 แนวโน้มขนาดหน่วยพักอาศัยของห้องชุดขนาดเล็ก.....	68
บทที่ 5 ปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564	70
5.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์	70
5.1.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก	71
5.1.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก.....	75
5.1.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก	77
5.1.4 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับแนวโน้มของห้องชุดขนาดเล็กในอนาคต.....	79
5.2 ระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อปัจจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564....	80
5.3 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปีพ.ศ.2552-2562.....	85
5.3.1 รวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณของปัจจัยทั้ง 4 ระดับระหว่างปี พ.ศ.2552-2562.....	87
5.3.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปีพ.ศ.2552-2562.....	91
บทที่ 6 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา	94

6.1	สรุปผลการศึกษา	94
6.2	อภิปรายผล	96
6.2.1	อภิปรายผลรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564	96
6.2.2	อภิปรายผลปัจจัยที่ส่งผล และสัมพันธ์ต่อการเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตาม สถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	97
6.3	ข้อเสนอแนะในงานวิจัย	99
6.3.1	ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ	99
6.3.2	ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ	99
6.3.3	ข้อเสนอแนะต่อเชิงวิชาการ	99
6.4	ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	100
	บรรณานุกรม	101
	ประวัติผู้เขียน	127

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 รายชื่อผู้ประกอบการที่ทำการสัมภาษณ์.....	20
ตารางที่ 2 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการสัมภาษณ์	20
ตารางที่ 3 ข้อมูลโครงการที่ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 5 สถานี.....	54
ตารางที่ 4 ข้อมูลโครงการที่ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 10 สถานี.....	55
ตารางที่ 5 ข้อมูลโครงการที่ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 15 สถานี.....	56
ตารางที่ 6 ข้อมูลโครงการที่ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 15 สถานีขึ้นไป	57
ตารางที่ 7 รูปแบบห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก ทั้ง 52 โครงการ.....	63
ตารางที่ 8 รูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กที่สร้างเสร็จ และเปิดขายในปี พ.ศ. 2552-2564 มีทั้งหมด 9 รูปแบบ	64
ตารางที่ 9 รูปแบบที่พบมาก 3 อันดับของห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2552-2564.....	66
ตารางที่ 10 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุด ขนาดเล็ก	71
ตารางที่ 11 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาด เล็ก	73
ตารางที่ 12 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาด เล็ก	75
ตารางที่ 13 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก	77
ตารางที่ 14 ระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อปัจจัย.....	80
ตารางที่ 15 ระดับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญต่อปัจจัย.....	81
ตารางที่ 16 เปรียบเทียบผลคะแนนระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ.....	82
ตารางที่ 17 เปรียบเทียบผลคะแนนระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ.....	83

ตารางที่ 18	ข้อมูลเชิงปริมาณของทุกปัจจัยเรียงลำดับตามปี.....	88
ตารางที่ 19	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆกับจำนวนหน่วย ห้องชุดขนาดเล็ก ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2562.....	90
ตารางที่ 20	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของปัจจัย 4 อันดับแรก	91
ตารางที่ 21	ปัจจัยที่สัมพันธ์กับจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในทางเดียวกัน 5 อันดับแรก	92
ตารางที่ 22	ปัจจัยที่สัมพันธ์กับจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในทางตรงข้าม 5 อันดับแรก	92
ตารางที่ 23	สรุปรูปแบบของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก และขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย	94



สารบัญรูปภาพ

	หน้า
รูปที่ 1 ผังห้องชุดขนาด 21 ตารางเมตร โครงการ Ideo Mobi ในปี พ.ศ. 2556.....	3
รูปที่ 2 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการทั้ง 52 โครงการ	5
รูปที่ 3 รายชื่อโครงการอาคารชุดที่มีห้องขนาดเล็กตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 52 โครงการ.....	6
รูปที่ 4 โครงการ DNA3 Condo เมืองโตรอนโต ประเทศแคนาดา	7
รูปที่ 5 ห้องชุดในโครงการ DNA3 Condo.....	7
รูปที่ 6 โครงการ Nagakin Capsule tower.....	8
รูปที่ 7 ห้องชุดขนาด 10 ตารางเมตร	8
รูปที่ 8 โครงการของ Hongkong Housing เขตบริหารพิเศษฮ่องกง.....	9
รูปที่ 9 ห้องชุดรูปแบบ typical.....	9
รูปที่ 10 รูปแบบของอาคารชุด และขนาดของห้องพักอาศัยในแต่ละยุคในกรุงเทพมหานคร	10
รูปที่ 11 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาโครงการจำแนกตามทำเลที่มีเส้นทาง รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่านเมื่อเทียบกับทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน.....	11
รูปที่ 12 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์.....	14
รูปที่ 13 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2551- 2555.....	32
รูปที่ 14 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2556.	34
รูปที่ 15 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2557.	36
รูปที่ 16 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2558.	38
รูปที่ 17 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2559.	40
รูปที่ 18 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2560.	42

รูปที่ 19 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2561-2562..... 44

รูปที่ 20 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2564. 46

รูปที่ 21 เส้นทางรถไฟฟ้าทั้งหมดในกรุงเทพมหานครทั้งสายปัจจุบัน และอนาคต..... 51

รูปที่ 22 แสดงการแบ่งช่วงสถานีรถไฟฟ้าออกเป็น 4 ช่วง..... 52

รูปที่ 23 แสดงการจำลองแผนที่เส้นทางรถไฟฟ้ารวมถึงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ และแบ่งโซนสีตามช่วงสถานี 53

รูปที่ 24 ตัวอย่างโครงการ Plum สะพานใหม่ สเตชั่น ได้นำห้องชุดขนาดเล็กมาจัดวางในบริเวณที่แคบที่สุดของที่ดิน..... 95

รูปที่ 25 แสดงการวางผังห้องที่ทำให้ Floor efficiency มีค่าสูงขึ้น 96



สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาใน กรุงเทพฯ – ปริมาณชลไตรมาส 1 ปี 2562	12
แผนภูมิที่ 2 แผนผังกรอบแสดงแนวคิดในงานวิจัย	18
แผนภูมิที่ 3 แผนผังแสดงขั้นตอนการวิจัย	19
แผนภูมิที่ 4 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย	24
แผนภูมิที่ 5 การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และ ปริมาณระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564	27
แผนภูมิที่ 6 การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และ ปริมาณระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564	28
แผนภูมิที่ 7 การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และ ปริมาณระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564	29
แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนร้อยละของจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กต่อจำนวนหน่วยห้องชุดทั้งหมดใน โครงการตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2564	47
แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนร้อยละของจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กต่อจำนวนหน่วยห้องชุดทั้งหมดใน โครงการตั้งแต่ปี พ.ศ.2559-2560	48
แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนร้อยละของจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กต่อจำนวนหน่วยห้องชุดทั้งหมดใน โครงการช่วงปี พ.ศ.2557-2559	50
แผนภูมิที่ 11 จำนวนสถานีรถไฟฟ้าจากสถานีสยาม ขนาดห้องห้องชุดขนาดเล็ก และแนวโน้มจำนวน สถานีรถไฟฟ้าห่างจากสถานีสยาม	59
แผนภูมิที่ 12 จำนวนโครงการจำแนกตามรูปแบบทั้ง 9 รูปแบบที่พบตั้งแต่ปี 2552-2564	65
แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนร้อยละของทั้ง 9 รูปแบบ	66
แผนภูมิที่ 14 จำนวน และขนาดพื้นที่ห้องห้องชุดขนาดเล็กเรียงตามปี และโครงการ	68

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเกิดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อันเกิดจากการอพยพย้ายถิ่นสู่เมืองหลวงเพื่อการเข้าถึงแหล่งงาน(ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ 2558) ส่งผลให้เกิดปัญหาใหญ่อีกหลายประการตามมา เช่น ค่าครองชีพสูงขึ้น การจราจรติดขัด ราคาที่ดิน และราคาที่อยู่อาศัยแพงขึ้น เป็นต้น(สัมมา คีตสิน 2555) ดังนั้นในการพัฒนาโครงการ นักพัฒนา (developer) จึงจำเป็นต้องสร้างอาคารที่มีการออกแบบอย่างคุ้มค่าต่อการลงทุน และคำนึงถึงการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูง หรือแนวคิดคอนโดมิเนียม จึงเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ต่างๆ ดังกล่าว เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้คนจำนวนมากสามารถอยู่อาศัยร่วมกันในเมืองได้

เมืองใหญ่ในประเทศตะวันตก ที่มีจำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากการอพยพเข้าเมืองมาเพื่อหางานทำในแหล่งงานย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือ CBD (Central Business District) แต่เนื่องด้วยที่ดินในเมืองมีอยู่อย่างจำกัด ปริมาณความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนามีมากจนส่งผลให้ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้นเรื่อยๆจนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนจากการพัฒนาไปในรูปแบบอาคารสูง เพื่อเป็นอาคารอยู่อาศัยของหลายครอบครัว (The building of Multifamily Structures) โดยแต่ละครอบครัวต่างมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดภายในอาคารสูงหลายชั้นบนที่ดินเดียวกัน(Kerr 1963)

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมนี้ได้มีการพัฒนาในประเทศไทยตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2519 และมีการบัญญัติเป็นกฎหมายนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเป็นทางการในปี พ.ศ. 2522 ต่อมาในปี พ.ศ.2530 ผู้ประกอบการเอกชนได้เริ่มสร้างอาคารชุดแบบประหยัดในทำเลเมือง สำหรับคนรุ่นใหม่ผู้มีรายได้ระดับปานกลางมากขึ้น และมีการปรับขนาดพื้นที่ลงเหลือเป็นแบบห้องเดี่ยว หรือแบบสตูดิโอ เพื่อการอยู่อาศัยเพียง 1-2 คน (บัณฑิต จุลาสัย 2546) ต่อจากนั้นการปรับลดขนาดลงของห้องชุดยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการสำรวจห้องชุดขนาดเล็กที่สุดในปี พ.ศ. 2554 พบว่ามีพื้นที่เฉลี่ย 40 ตารางเมตรต่อหน่วย ในปี 2556 พื้นที่เฉลี่ยปรับลดลงเหลือเพียง 29.4 ตารางเมตร และปรับลดลงอีกในปีถัดมา พ.ศ. 2557 เป็นห้องขนาดไม่เกิน 25 ตารางเมตรโดยมีปริมาณสัดส่วนมากถึงร้อยละ 29 จากจำนวนห้องชุดทั้งหมด จนในปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นมาพื้นที่ห้องชุดมีขนาดเฉลี่ยลดลงเหลือเพียง 21-22.5 ตารางเมตรเท่านั้น

นอกจากนั้นในปี พ.ศ. 2556 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัลชนะเลิศ จากงานประกาศผลสุดยอดรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ประจำภาคพื้นเอเชียแปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards 2013) จัดโดย International Property Awards โดยได้รับรางวัล

“คอนโดมิเนียมที่มีการตกแต่งภายในยอดเยี่ยม” (Best Interior Design Show Home Thailand) จากการออกแบบห้องขนาด 21 ตร.ม. ของโครงการ ไอดีโอ โมบิ โดยเป็นโครงการที่มีการออกแบบวางผังห้องชุด (Layout) ให้มีพื้นที่ใช้สอยครบถ้วนในขนาดห้องเพียง 21 ตารางเมตรเท่านั้น อันเป็นการสร้างสถิติของห้องพักอาศัยที่มีพื้นที่ขนาดเล็กที่สุดในกรุงเทพมหานคร



รูปที่ 1 ผังห้องชุดขนาด 21 ตารางเมตร โครงการ Ideo Mobi ในปี พ.ศ. 2556

(ที่มา : Think of Living IDEO Mobi วิเคราะห์ผังห้อง)

การได้รับรางวัลในครั้งนั้นแสดงให้เห็นว่าห้องขนาดเล็กสามารถออกแบบวางผังให้สามารถมีพื้นที่ใช้สอยครบครันทำให้ภาพลักษณ์ของการอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กเป็นที่ยอมรับมากขึ้น ดังนั้นในปีถัดมา ช่วงไตรมาสแรกปี 2557 พื้นที่เฉลี่ยของห้องชุดปรับลดลงเหลือ 29.4 ตารางเมตร (สัมมา คีตสิน 2558) และยังพบว่าครึ่งปีแรกของปี 2558 มีห้องชุดขนาดไม่เกิน 25 ตารางเมตรจำนวนมากถึงร้อยละ 29 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในกรุงเทพฯ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 2558) และนับเป็นจุดเริ่มต้นของอาคารชุดทั่วไปในกรุงเทพมหานคร สำหรับการพัฒนาห้องชุดขนาดเล็ก 21-22.5 ตารางเมตรในตลาดอาคารชุดทั่วไป

ห้องชุดขนาดเล็กดังกล่าว เรียกว่า ไมโครคอนโด (Micro Condo) ซึ่งเป็นคำศัพท์ที่เรียกห้องชุดขนาดเล็กในสหรัฐและแคนาดา การเกิดปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในเมืองใหญ่ เช่น สหรัฐ และแคนาดา เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของเมือง ประกอบกับต้นทุนการก่อสร้างอาคารที่สูงขึ้นทำให้ราคาขายต่อตารางเมตรเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ผู้ประกอบการจึงผลิตสินค้าที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้ซื้อ (Affordable Price) ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุด จึงต้องลดขนาดของห้องลง เพื่อควบคุมราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าระดับราคาปานกลางถึงระดับล่าง (สัมมา คีตสิน 2555)

ปรากฏการณ์เช่นนี้ได้เกิดขึ้นมาแล้วในหลายประเทศทั่วโลก โดยไมโครคอนโดในแต่ละประเทศเกิดขึ้นจากปัจจัยที่แตกต่างกัน สำหรับในประเทศไทยพบว่ายังไม่มีการศึกษาในเรื่องปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมาตรระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 ในรายละเอียดของปัจจัยด้านรูปแบบ ขนาด และทำเลที่ตั้งมาก่อน

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. ห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นในปัจจุบันมีรูปแบบเป็นอย่างไรบ้าง
2. สาเหตุที่ก่อให้เกิดปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานครมีอะไรบ้าง
3. แนวคิดของผู้ประกอบการ และทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องต่อปรากฏการณ์และรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กเหล่านี้

1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาปรากฏการณ์การเกิด และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระหว่าง พ.ศ. 2552-2564
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผล และสัมพันธ์ต่อการเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

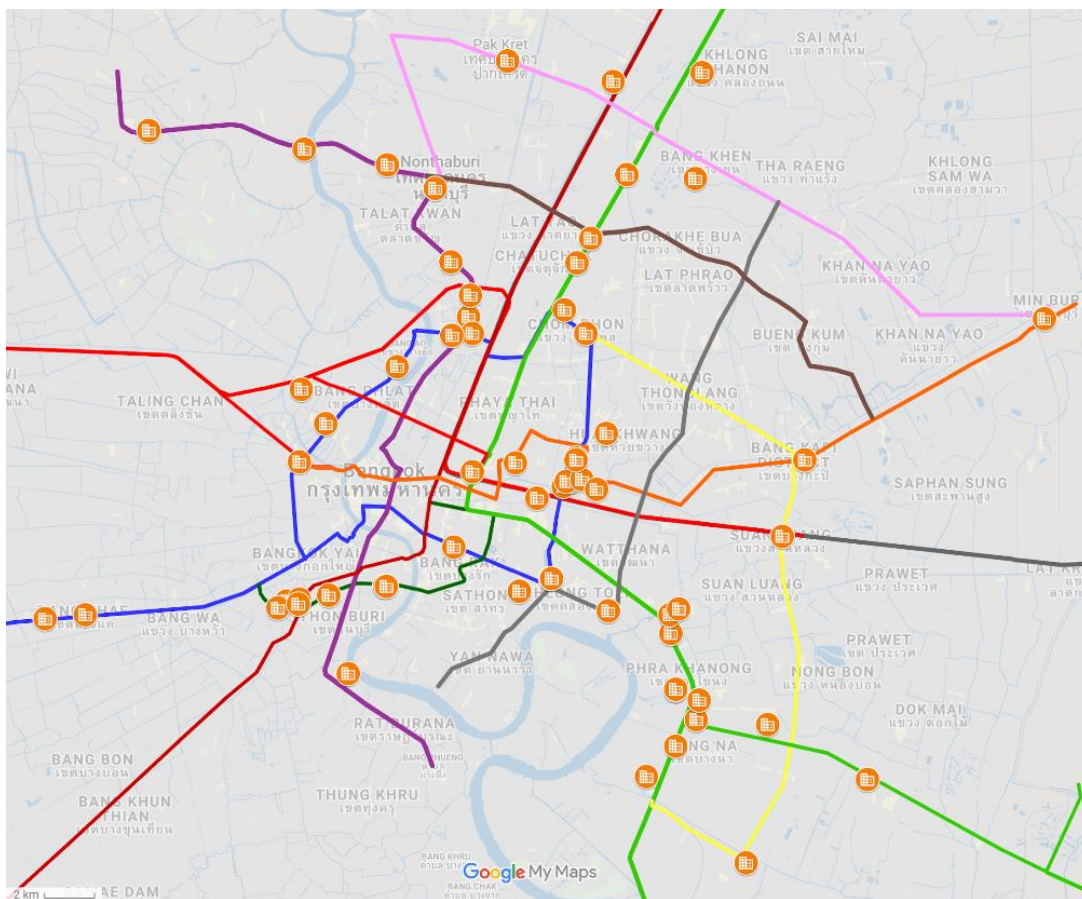
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. ศึกษาจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นในโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เพื่อศึกษาในด้านรูปแบบ และขนาดของห้อง ที่พบระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 รวมถึงการรวบรวมข้อมูลวันที่เริ่มก่อสร้างโครงการเพื่อนำมาประกอบข้อมูลบริบทสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. การศึกษาในช่วงปีนี้เนื่องจากในปี 2551 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดได้ถูกแยกประเภทออกจากอาคาร เช่น หอพัก หรือพาร์ตเมนต์ เพื่อให้ได้ข้อมูลเฉพาะโครงการอาคารชุดเพียงอย่างเดียว อันส่งผลต่ออาคารชุดที่สร้างเสร็จตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นไป
3. ศึกษาเฉพาะโครงการอาคารชุดที่พัฒนาโดยบริษัทมหาชน และอยู่ใน 10 อันดับยอดขายสูงสุดของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2537-2562 และพบว่ามี 6 บริษัท ได้แก่ พุกกา เรียว เอสเตท, แอล พี เอ็น ดีเวลอปเม้นท์, อนันดาดีเวลลอปเม้นท์, ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้, เอ.พี. (ไทยแลนด์) และพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่มีการพัฒนาห้องชุดขนาดเล็กที่ 20-23 ตรม.
4. ศึกษาเฉพาะห้องชุดขนาดเล็กในโครงการที่ตั้งอยู่ในระยะรัศมี 800 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า อ้างอิงจากหลักการ TOD (Transit-Oriented Development) ซึ่งกำหนดพื้นที่พัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีประกอบไปด้วยที่พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้าหรือย่านการค้ารูปแบบอื่นๆ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งทางเท้าทางจักรยานที่เอื้อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ชีวิตได้โดยไม่ต้องพึ่งรถยนต์ส่วนตัว
5. ศึกษาเฉพาะห้องชุดขนาดเล็กที่ 20-23 ตารางเมตรเนื่องจากเป็นขนาดของห้องชุดขนาดเล็กโดยรวมที่พบทั้งหมดของโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2552-2564

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาเบื้องต้นพบกลุ่มตัวอย่างโครงการที่มีห้องชุดขนาดเล็กตามขอบเขตของการศึกษาจำนวนทั้งหมด 52 โครงการ ดังต่อไปนี้



รูปที่ 2 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการทั้ง 52 โครงการ

DEVELOPER	ชื่อคอนโด	DEVELOPER	ชื่อคอนโด	
PRUKSA 14 โครงการ	1	The Seed Chaeng Watthana	Ideo Mobi สุขุมวิท	
	2	The Seed Terre Ratchayothin	Ideo Mobi สาทร	
	3	The Seed Memories of Siam	Ideo Mobi พญาไท	
	4	Condolette Pixel สาทร	Ideo Mobi Rama 9	
	5	Plum Condo บางแค	IDEO Mobi จรัญ-Interchange	
	6	Condolette Midst Rama 9	Ideo สาทร-ท่าพระ	
	7	Chapter One the Campus Ladprao 1	Ideo วุฒากาศ	
	8	Chapter one the campus เกษตร	Ideo Mobi สุขุมวิท eastgate	
	9	The Tree Interchange	Ideo Q Chula Samyan	
	10	The Tree ต้นแดง-ราชปรารภ	Ideo Mobi วงศ์สว่าง อินเตอร์เชนจ์	
	11	Plum Condo สะพานใหม่ สดชื่น	Ideo Mobi บางซื่อ-grand interchange	
	12	Plum Condo Don Muang-Airport	1	Rhythm Asok
	13	The Tree Charan-Bangphlat	2	Aspire วุฒากาศ
	14	The Privacy เตปูน interchange	3	Aspire ใจตา-วงศ์สว่าง
LPN 15 โครงการ	1	Lumpini Place Rama 4-Ratchadapisek	4	Rhythm Asok 2
	2	Lumpini Park Rama 9-Ratchada	5	Aspire สาทร-ตากสิน
	3	Lumpini MegaCity Bangna	1	Notting Hill Pahol-kaset
	4	Lumpini Ville Ramkhamhaeng 60/2	2	Pause Sukumvit 103
	5	Lumpini Place Srinakarin - Huamak Station	3	Knightbridge Prime Onnut
	6	Lumpini Park Rattanaibet-Ngamwongwan	4	The Origin Ram 209 Interchange
	7	Lumpini CondoTown รามอินทรา-ลาดปลาเค้า 2	1	The Sky Sukhumvit
	8	Lumpini Park เขษรเกษม	2	MetroSky วุฒากาศ
	9	Lumpini Mix เทพรักษ์-ศรีนครินทร์	3	Metro Sky Vogue จรัญฯ13
	10	Lumpini Ville สุขุมวิท 76		
	11	Lumpini Ville Ratburana-Riverview 2		
	12	Lumpini Ville Pranangkla-Riverview		
	13	Lumpini Place บางนา-ถ.3		
	14	Lumpini Suite Phetchaburi - Makkasan		
	15	Lumpini Park Boromratchonnane-Sirindhorn		
		TOTAL	52 โครงการ	

รูปที่ 3 รายชื่อโครงการอาคารชุดที่มีห้องขนาดเล็กตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 52 โครงการ

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. ห้องชุดขนาดเล็กในการศึกษานี้ หมายถึง ห้องชุดขนาด 20-23 ตรม. และตั้งอยู่ในรัศมี 800 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
2. ปრაกฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในการศึกษานี้ คือการพบจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็ก ที่เกิดขึ้นในแต่ละปี ระหว่างช่วง พ.ศ.2552-2564

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. การศึกษารูปแบบ, ทำเล และแนวโน้มของปรากฏการณ์สามารถเป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการใช้พิจารณาการพัฒนาห้องชุดขนาดเล็ก รวมถึงทำเลที่อาจสามารถพัฒนาโครงการเพิ่มเติมได้
2. การศึกษารูปแบบที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอาจเป็นข้อมูลให้กับภาครัฐและเอกชนในการควบคุมมาตรฐานในการออกแบบห้องชุดขนาดเล็กเพิ่มเติมเพื่อคุณภาพการอยู่อาศัยของคนที่ดีขึ้น
3. การศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับปรากฏการณ์จะทำให้เกิดฐานข้อมูลที่สามารถนำไปศึกษาต่อในเชิงวิชาการได้
4. การศึกษาทัศนคติของผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์จะทำให้เห็นถึงแนวคิด และแนวโน้มในอนาคตที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจ

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2.1 ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในต่างประเทศ

ในเมืองใหญ่ทั่วโลกที่มีประชากรหนาแน่นและราคาที่ดินแพงมากทำให้ปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็ก (Micro Condo) เกิดมากขึ้น โดยเฉพาะเมืองใหญ่ของสหรัฐอเมริกาและแคนาดาที่ตั้งอยู่ติดชายฝั่งมหาสมุทรแปซิฟิก หรือมหาสมุทรแอตแลนติก เนื่องจากพากหนึ่งติดทะเล และอีกพากหนึ่งก็ติดภูเขา ทำให้ไม่สามารถขยายพื้นที่การพัฒนาเมือง และที่อยู่อาศัย ออกไปในแนวราบเพิ่มขึ้นได้อีกกรณีของโตรอนโตประเทศแคนาดาช่วงระหว่างปีพ.ศ.2548-2553 ห้องชุดในคอนโดมิเนียมมีขนาดระหว่าง 81.29-85.94 ตารางเมตร จนในปี พ.ศ. 2558 ห้องชุดมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 74.04 ตารางเมตร จนในช่วงปี พ.ศ. 2561 เมืองใหญ่หลายเมืองในแคนาดาได้แก่ แวนคูเวอร์ โตรอนโต มอนทรีออล เกิดห้องชุดขนาดเล็กจำนวนมากขึ้น อีกทั้งขนาดห้องชุดเล็กลงอยู่ที่ 20.99-36.70 ตารางเมตร (Tara 2018) เป็นไปได้ว่ามีเหตุปัจจัยอันเกี่ยวเนื่องมาจากสภาพสังคมเศรษฐกิจ ประชากร วัฒนธรรม และค่านิยมของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป (Vachon 2018)



รูปที่ 4 โครงการ DNA3 Condo เมืองโตรอนโต ประเทศแคนาดา
(ที่มา : <https://kingwestlife.ca/dna-3-condos/>)



รูปที่ 5 ห้องชุดในโครงการ DNA3 Condo
ขนาด 25.08 ตารางเมตร

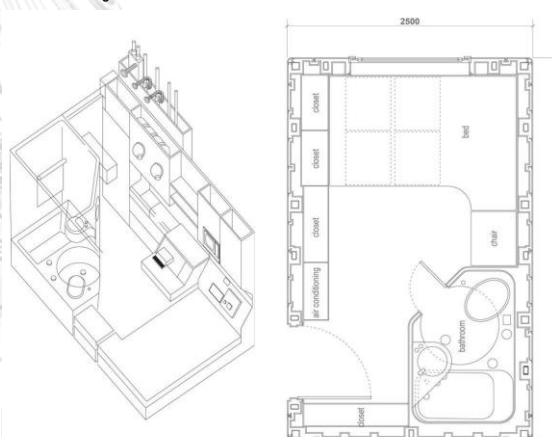
(ที่มา:http://www.infobarrel.com/Micro_Condo_Trends)

นอกจากเมืองใหญ่ในประเทศซีกโลกตะวันตกแล้ว ในประเทศโลกตะวันออก เช่น ประเทศญี่ปุ่น เขตบริหารพิเศษฮ่องกง เขตปกครองพิเศษของจีน ได้เกิดปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กขึ้นเช่นเดียวกัน ในกรณีประเทศญี่ปุ่นพื้นที่ทั้งหมดของญี่ปุ่นมีพื้นที่ประมาณ 37.79 ล้านเฮกเตอร์ซึ่ง 36.45 ล้านเฮกเตอร์เป็นที่ดิน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นภูเขา มีเพียงร้อยละ 31 ของดินแดนของญี่ปุ่นซึ่งไม่รวมป่าและแหล่งน้ำ ภายในที่ดินประกอบด้วยที่อยู่อาศัย เขตอุตสาหกรรม และพื้นที่เชิงพาณิชย์คิด

เป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมดในญี่ปุ่น ประกอบกับความหนาแน่นของประชากรที่สูงมากทำให้ประเทศญี่ปุ่นจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดให้คุ้มค่าที่สุด และส่งผลให้ที่อยู่อาศัยปรับขนาดเล็กลง เกิดห้องชุดขนาดเล็กขึ้นเป็นจำนวนมาก และประเทศญี่ปุ่นเคยมีการสร้างโครงการ Nakagin Capsule Tower ขึ้นในปี ค.ศ. 1972 อพาร์ทเมนต์ที่ประกอบด้วยห้องชุดขนาดเล็ก และเป็นแนวคิดของที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ของญี่ปุ่นหลังสงครามโลกครั้งที่สองที่เกิดการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว Nakagin Capsule ประกอบด้วยห้องแคปซูล 140 ห้อง ขนาดห้องละ 100 ตารางฟุต (9.29 ตรม.) แต่ภายหลังอาคาร Nakagin ก็กลายเป็นประวัติศาสตร์ทางสถาปัตยกรรม (Alcorn 2013) ในยุคปัจจุบันปัญหาการขาดแคลนที่ดิน และราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูง ยังคงทำให้เกิดที่อยู่อาศัยขนาดเล็กขึ้นมากมายในโตเกียว (Martin 2019) ข้อมูลในปี ค.ศ. 2015 พื้นที่เฉลี่ยของคนโตเกียวอยู่ที่ 19.1 ตารางเมตรต่อคน แต่ในกรุงโตเกียวเกิดห้องชุด 1R ที่มีขนาดอยู่ในช่วง 8-10 ตารางเมตร ขณะที่ชานเมืองห้องชุด 1R จะมีขนาดทั่วไปอยู่ที่ 13-20 ตารางเมตร (RealEstateJapan 2017) และตลาดห้องชุดขนาดเล็กในกรุงโตเกียวก็เป็นที่ยอมรับมาก โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ยอมสละพื้นที่ห้องได้ เพื่ออาศัยอยู่ในเมืองที่สะดวกสบาย



รูปที่ 6 โครงการ Nagakin Capsule tower
กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น



รูปที่ 7 ห้องชุดขนาด 10 ตารางเมตร
โครงการ Nagakin Capsule Tower

(ที่มา:http://www.noritakaminami.com/project_1972#1) (ที่มา:http://www.noritakaminami.com/project_1972#1)

เขตการปกครองพิเศษฮ่องกงมีปัญหาเรื่องการขาดแคลนพื้นที่อย่างมากเนื่องจากมีพื้นที่ดินเพียง 77 ตารางกิโลเมตรสำหรับการอยู่อาศัยแต่มีประชากรอาศัยอยู่จำนวน 73 ล้านคนด้วยกัน ดังนั้นโดยเฉลี่ย 1 คนจะมีพื้นที่เพียง 180 ตารางฟุต (16.72 ตรม.) เทียบเท่ากับพื้นที่จอตรดแค่คันเดียวเท่านั้น (Yau 2019) รูปแบบมาตรฐานในการออกแบบห้องชุดถูกกำหนดโดย Hong Kong Housing Authority (HA) เริ่มตั้งแต่ปี ค.ศ. 2000 การจัดรูปแบบของ Public Rental Housing (PRH) เริ่มยุ่งยากและซับซ้อนมากขึ้นจากความแออัดของประชากร ส่งผลให้ต้องปรับแนวทางการออกแบบให้ตอบสนองกับรูปที่ดิน และต้องใช้สอยที่ดินที่มีให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุด ส่งผลให้เกิด

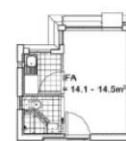
รูปแบบมาตรฐาน The Modular Flat Design (MFD) ขึ้นที่กำหนดขนาดห้องชุดสำหรับพักอาศัย 1-2 คนให้มีพื้นที่ขั้นต่ำที่ 18 ตารางเมตร แต่ราคาที่ดินยังคงปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ในปี ค.ศ. 2006 มีการปรับลดขนาดห้องชุดสำหรับพักอาศัย 1-2 คนลงเหลือที่ 14.1-14.5 ตารางเมตร (Housing 2015) ในปัจจุบันมีแนวทางในการอยู่อาศัยแบบ Co-Living Space เป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกันแบบ Shared House โดยทุกคนในห้องชุดจะมีที่นอนของตนเอง แต่ต้องออกมาใช้พื้นที่ห้องน้ำ ห้องครัว และห้องนั่งเล่นร่วมกัน (Tsui 2019)



รูปที่ 8 โครงการของ Hongkong Housing เขตบริหารพิเศษฮ่องกง

เขตปกครองพิเศษของจีน

(ที่มา : <https://www.bbc.com/news/world-asia-china-38623439>)



1/2P FLAT TYPE 1a



1/2P FLAT TYPE 1b

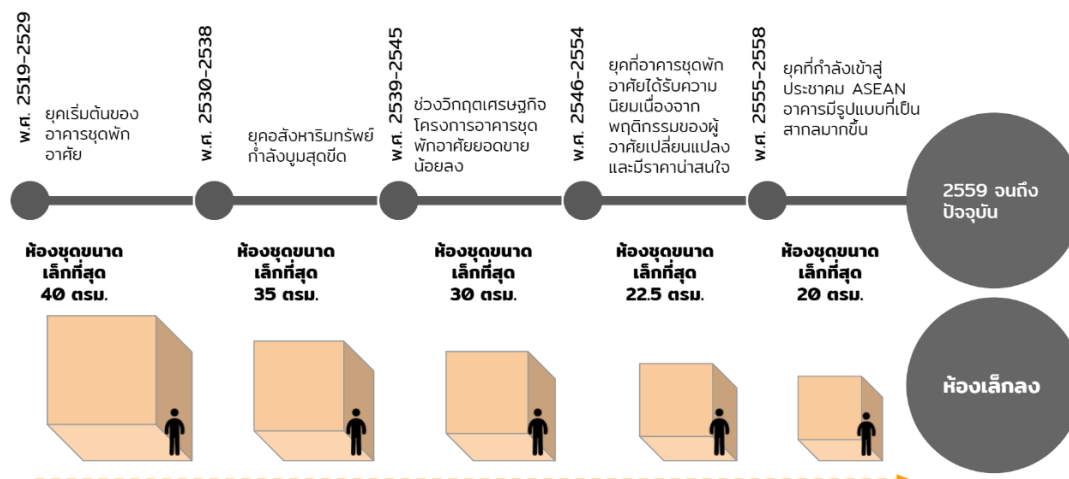
รูปที่ 9 ห้องชุดรูปแบบ typical

สำหรับ 1-2 คน

(ที่มา : Hongkong Housing Authority)

2.2 ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

กรุงเทพมหานครมีปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กเช่นกันโดยขนาดของห้องชุดขนาดเล็กก็มีขนาดเล็กลงเช่นกัน โดยมีการแบ่งยุคสมัยของคอนโดมิเนียมโดยแบ่งเป็น 5 ยุคสมัยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ.2519 (ธนบุรีรัตน์ ผาดินาวิน 2558) ดังนี้



รูปที่ 10 รูปแบบของอาคารชุด และขนาดของห้องพักอาศัยในแต่ละยุคในกรุงเทพมหานคร

(ที่มา : ธนบุรีรัตน์ ผาดินาวิน แนวโน้มการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครที่ตอบสนองกับพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวัย 2558 สรุปและรวบรวมโดยผู้วิจัย)

จากข้อมูลช่วงเวลาข้างต้นทำให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงขนาดของห้องพักที่เล็กลงตามยุคสมัย รวมไปถึงการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องที่ปรับเปลี่ยนไปตามผู้อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ห้องชุดขนาดเล็กจึงเป็นปรากฏการณ์ในปัจจุบันและอนาคตของเมืองใหญ่ที่มีที่ดินมีราคาแพงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ (สัมมา คีตสิน 2555)

2.3 แนวคิดด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาห้องชุดขนาดเล็ก

จากการศึกษาปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นจึงทำให้ต้องสืบค้นต่อไปถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากการทบทวนวรรณกรรม ดังต่อไปนี้

2.3.1 ปัจจัยด้านทำเล

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน ราคาของที่ดินมีราคาปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ในทำเลที่มีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน เนื่องจากการอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าแสดงศักยภาพการเข้าถึงขนส่งมวลชนทางรางได้อย่างสะดวกรวดเร็วเพราะอยู่ในระยะเดิน ดังนั้นบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าจึงมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการ ทำให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ต้องพิจารณาตัวแปร เช่น สถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้กับโครงการที่ส่งผลกับการเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

ทำเลเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน	% ความแตกต่างของราคาที่ดิน เมื่อเทียบกับทำเลที่โครงการรถไฟฟ้าผ่าน
เส้นทางในอนาคต	52.1%
เส้นทางที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	32.1%
เส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว	24.2%

รูปที่ 11 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาโครงการจำแนกตามทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่านเมื่อเทียบกับทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน

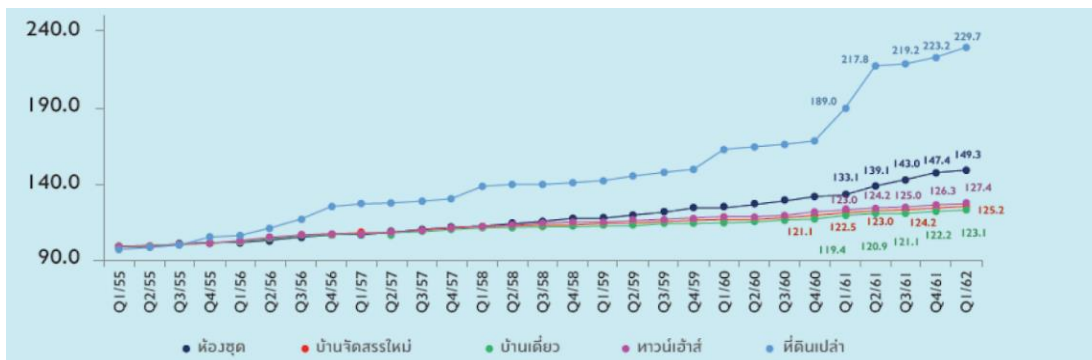
(ที่มา : วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์โดย “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” ปีที่ 2 ฉบับที่ 5 ก.ค.-ก.ย. 2561)

2.3.2 ปัจจัยด้านการเดินทางเข้าถึงโครงการ

การที่สามารถเดินทางเข้าถึงโครงการ (Distance Commuting Time) ได้ในระยะเวลาสั้นไม่เกิน 30 นาที แสดงว่าพื้นที่ดินนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการเนื่องจากเข้าถึงได้โดยสะดวก (วิทวัส รุ่งเรืองผล 2554) นอกจากนี้แนวทางการพัฒนาพื้นที่แบบระบบขนส่งมวลชนชั้นนำหรือการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit Oriented Development: TOD) ที่คำนึงถึงการเดินทางแบบไม่ใช้เครื่องยนต์ (NMT) โดยเฉพาะการเดินทางเท้า (walking) และทางจักรยาน (Bicycling) ภายในรัศมี 400-800 เมตร จากสถานีขนส่งมวลชน (พุทธมนต์ รถจีน 2559) ทำให้ระยะทางจากโครงการถึงรถไฟฟ้าเป็นสิ่งที่ผู้คนในปัจจุบันให้ความสนใจ และเป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาโครงการอาคารชุด แต่ที่ดินที่เปล่าตามแนวรถไฟฟ้าไม่ได้มีอยู่มากนักผู้ประกอบการจึงต้องใช้สอยที่ดินที่ได้มาให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าที่สุด จึงเกิดห้องชุดขนาดเล็กตามสถานีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ดังนั้นปัจจัยด้านระยะเวลาในการเดินทาง เป็นตัวแปรเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเกิดห้องชุดขนาดเล็ก ได้แก่ จำนวนสถานีรถไฟฟ้าที่ใช้ในการเดินทาง ที่สามารถบอกถึงระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึงโครงการได้

2.3.3 ปัจจัยด้านราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น

ที่ดินถือเป็นปัจจัยการผลิตที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบต่างๆ ดังนั้น สัดส่วนการใช้ที่ดิน รวมถึงราคาที่ดินจึงส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต่อยอดลงมาที่ราคาที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ (นิกร น้อยพรม 2017) จากข้อมูลของราคาที่ดินในไตรมาส 1 ปี 2562 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีค่าดัชนีเท่ากับ 229.7 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 223.2 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 189.0 จุด และยังเป็นที่น่าสังเกตด้วยว่าราคาของห้องชุดปรับตัวสูงขึ้นมากกว่าราคาของที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่นตามรูปที่ 12 จึงทำให้ได้ตัวแปรปัจจัยของราคาที่ดินเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็ก



แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส

1 ปี 2562

(ที่มา : วารสารศูนย์ข้อมูลสิ่งทอพิมพ์โดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 2 ฉบับที่ 8 เม.ย.-มิ.ย. 2562)

2.3.4 ปัจจัยด้านการลดต้นทุนโครงการ

ขนาดของห้องในโครงการอาคารชุดมีหน่วยเป็นตารางเมตร และราคาของห้องชุดมีหน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร (โชติวุฒติ เหล่าไพโรจน์ 2555) ผู้ประกอบการต้องควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการเนื่องจากปัจจัยของราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และอื่นๆสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามสถานการณ์ การลดขนาดของห้องชุดให้เล็กลงจะช่วยปรับทั้งราคาของต้นทุน และราคาขายต่อตารางเมตรให้ลดลงได้ (วิทวัส รุ่งเรืองผล 2557) จึงต้องพิจารณาตัวแปร ได้แก่ ปัจจัยด้านต้นทุนในการพัฒนาโครงการ และราคาขายเริ่มต้นของห้องชุด เพื่อพิจารณากับการเกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็ก

2.3.5 ปัจจัยด้านความสามารถในการซื้อ

จากข้อมูลผลการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยปี 2562 ของผู้เข้าร่วมงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 40 พบว่า งบประมาณเป็นตัวกำหนดในการเลือกซื้อประเภทที่อยู่อาศัย และมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และแหล่งเงินทุนหลักที่คาดว่าจะนำมาซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 73.6 ต้องการกู้เงินจากสถาบันการเงิน และมีความสามารถในการผ่อนชำระ 10,000 ถึง 20,000 บาทต่อเดือนเป็นส่วนมาก ข้อมูลทั้งหมดทำให้ทราบได้ถึงภาพรวมของตลาดอุปสงค์ที่ถึงแม้ว่าราคาที่ดิน และราคาของอาคารชุดจะปรับตัวสูงขึ้นเท่าไร ไม่ได้หมายความว่ากำลังซื้อของกลุ่มอุปสงค์กลับจะปรับตัวขึ้นตามทัน ดังเห็นได้จากผลสำรวจในงานโดยคนส่วนใหญ่มีงบประมาณอยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งยังคงเท่ากับผลการสำรวจของงานมหกรรมครั้งที่ 39 ในปีก่อนหน้า (REIC 2562) ดังนั้นจึงเป็นไปได้ว่าห้องขนาดเล็กถูกพัฒนาขึ้นจากความต้องการของ real demand ที่แท้จริงด้วย ตัวแปรจากปัจจัยของอุปสงค์ได้แก่ ระดับรายได้ของประชากรในกรุงเทพฯ และปริมาณพล

2.4 กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร (ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร)

- อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.
- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัย ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร
- ระยะดิ่งตามข้างต้นให้วัดจากพื้นถึงพื้นชั้นถัดไป
- ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

2.5 แนวคิดด้านการวิเคราะห์รูปแบบของห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก

2.5.1 วิธีการศึกษาขนาดของพื้นที่

การจัดวางผังพื้นที่ภายในห้องต้องพิจารณาสัดส่วนของขนาดพื้นที่ด้วย เพราะสามารถอธิบายความต้องการใช้สอยพื้นที่ในห้องชุดที่แตกต่างกันได้ (ดวงฤทัย ตีสุข 2559)

2.5.2 แนวทางการออกแบบองค์ประกอบของห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียม

การแบ่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอแบ่งออกเป็น 6 พื้นที่ ได้แก่ ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ ส่วนเตรียมอาหาร ส่วนทานอาหาร และระเบียง (เสริชญ์ โชติพานิช 2559)

2.6 แนวคิดการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient)

เป็นการพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรหรือข้อมูลสองตัวหรือมากกว่าด้วยการทดลองทางสถิติ โดยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์จะเป็นค่าดัชนี (r) ในช่วง -1.00 ถึง $+1.00$ หากได้ค่าใกล้ -1.00 แสดงว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสูงที่สุดในทางตรงกันข้าม และหากค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าใกล้ $+1.00$ แสดงว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสูงที่สุดในทางเดียวกัน ส่วนค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ที่เท่ากับ 0.00 แสดงว่าตัวแปรไม่มีความสัมพันธ์กัน (รองศาสตราจารย์พินันท์ คงคาเพชร 2554)

Correlation r

- **Correlation (r):** measures the direction and strength of the **linear** relationship between two quantitative variables

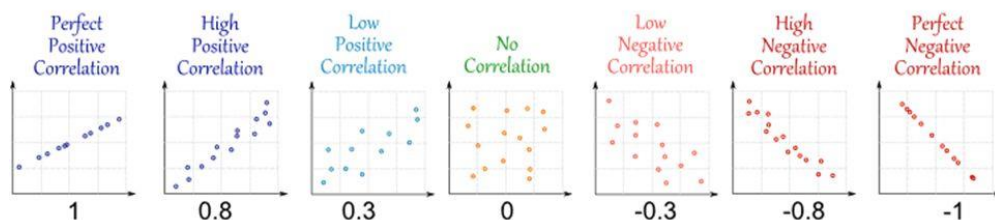
r = correlation

$r < 0$ Negative association

$r > 0$ Positive association

$r = 0$ No correlation

Correlation does NOT equal slope!



รูปที่ 12 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

2.7 สรุปแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากการทำงานทวนวรรณกรรม

จากการทวนวรรณกรรมทำให้ได้ข้อมูล และตัวแปรเพื่อนำไปออกแบบกระบวนการวิจัยในขั้นต่อไป โดยสามารถสรุปแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

จากการทวนวรรณกรรม ดังนี้

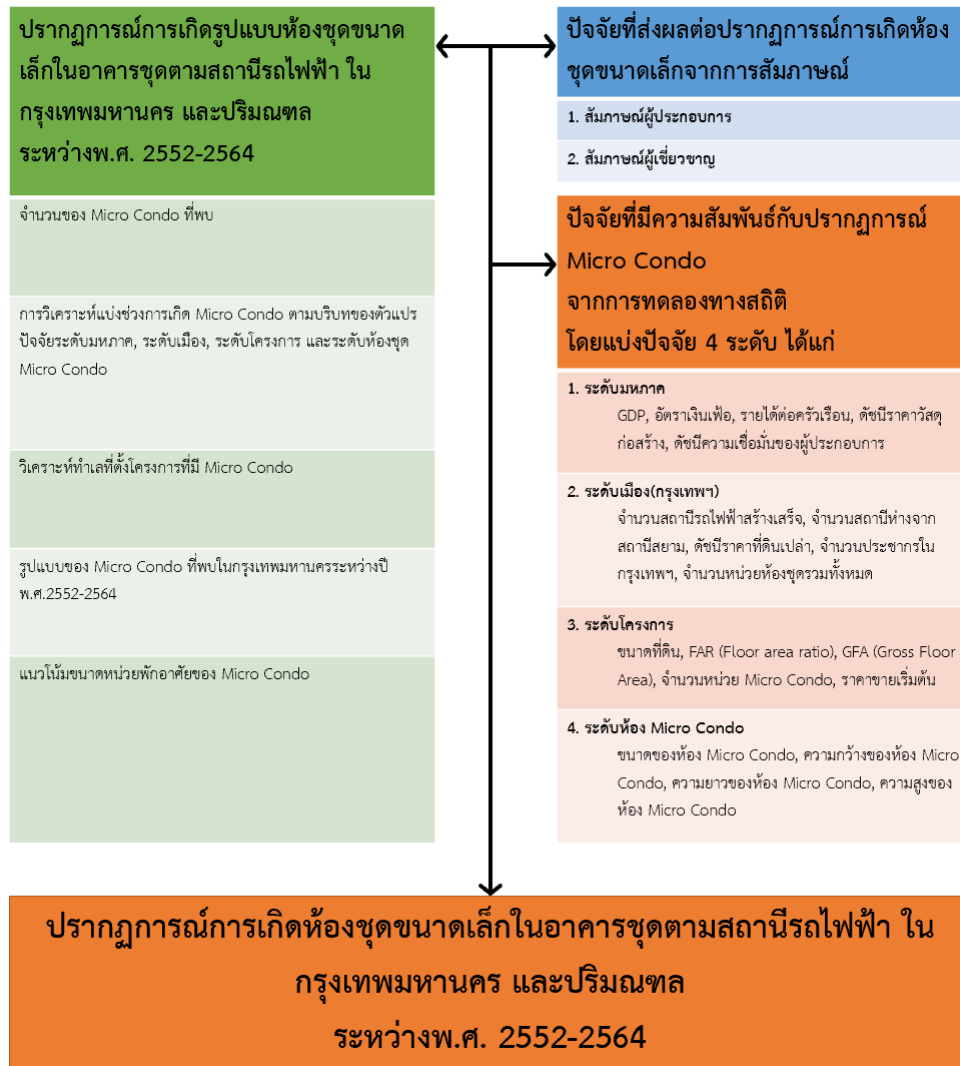
แนวคิดและทฤษฎี	การทวนวรรณกรรม	ข้อมูลและตัวแปร	การอ้างอิง
ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในต่างประเทศและประเทศไทย	<p>- ในเมืองใหญ่ทั่วโลกที่มีประชากรหนาแน่นและราคาที่ดินแพงมากในแต่ละประเทศก็มีปรากฏการณ์เกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็ก(ห้องชุดขนาดเล็ก)มากขึ้น</p> <p>- กรณีของแวนคูเวอร์ประเทศแคนาดาช่วงระหว่างปี 2548-2553 ขนาดเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 81.29-85.94 ตารางเมตร จนในปี 2558 ห้องคอนโดมิเนียมที่เฉลี่ยที่ 74.04 ตารางเมตร</p> <p>- เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรในประเทศญี่ปุ่นที่มีสูงมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนของพื้นที่ดินที่ จึงทำให้ทราบได้ว่าญี่ปุ่นเป็นประเทศที่ค่อนข้างแออัดมาก เพราะจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดให้คุ้มค่าที่สุดที่อยู่อาศัยจึงมีขนาดที่ปรับเล็กลงจนปรากฏห้องที่มีขนาดเล็กที่สุดโมเดิร์นที่เกี่ยวข้องมีขนาดเพียง 8 ตารางเมตรซึ่งใหญ่กว่าคุกแค่ 2 ตารางเมตรเท่านั้น</p> <p>Hong Kong Housing Authority (HA) เริ่มตั้งแต่ปี 2000 เนื่องจากพื้นที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด และการจัดรูปแบบของ Public Rental Housing (PRH) จึงเริ่มยุ่งยากและซับซ้อนมากขึ้น ส่งผลให้จากรูปแบบของผังอาคารมาตรฐานต้องเปลี่ยนแนวทางการออกแบบให้ตอบสนองกับรูปที่ดินและต้องใช้กลยุทธ์ที่ดินนี้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดอีกทางเลือกหนึ่งของคนฮ่องกงในปัจจุบันจึงเป็นการอาศัยอยู่ใน Co-Living Space</p> <p>ประเทศไทยในเมืองหลวงกรุงเทพมหานครก็เกิดปรากฏการณ์ ห้องชุดขนาดเล็ก เช่นกันคอนโดมิเนียมขนาดเล็กหรือ ห้องชุดขนาดเล็กจึงเป็นปรากฏการณ์ปัจจุบันและอนาคตของเมืองใหญ่ซึ่งที่ดินมีราคาแพงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้โดยผู้ซื้อที่เน้นทำเลที่ตั้งของโครงการมากกว่าความสะดวกสบายภายในห้อง</p>	<p>- ปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็ก</p> <p>- ห้องขนาดเล็กถึงในแคนาดา</p> <p>- ห้องขนาดเล็กถึงในญี่ปุ่น</p> <p>- แต่ห้องขนาดเล็กที่มีการออกแบบดีตอบโจทย์คนรุ่นใหม่</p> <p>ห้องขนาดเล็กถึงในฮ่องกง</p> <p>มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำที่อาจส่งผลตรงข้าม</p> <p>Co-Living Space</p> <p>ห้องขนาดเล็กถึงในประเทศไทย</p> <p>การเกิดขึ้นของปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กเกี่ยวข้องกับราคาที่ดิน</p>	<p>- สัมมา คิตลิน (2558)</p> <p>- Perkins, Tara (2014)</p> <p>- Marc Vachon (2018)</p> <p>- The Building Center of Japan (2018)</p> <p>- George Hammond (2019)</p> <p>- Stan Alcorn (2013)</p> <p>Legislative Council Panel on Housing (2015)</p> <p>Cannix Yau (2018)</p> <p>Stephanie Tsui (2019)</p> <p>สัมมา คิตลิน (2558)</p> <p>ฉันทน์รัตน์ ผาคินวิน (2558)</p> <p>ดวงฤทัย ดีสุข (2559)</p>

แนวคิดและทฤษฎี	การทบทวนวรรณกรรม	ข้อมูลและตัวแปร	การอ้างอิง
แนวคิดด้านปัจจัยต่างๆที่ส่งผลต่อการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก	ปัจจัยด้านที่คืนราคาแพง ปัจจัยด้านทำเล ปัจจัยด้านระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึงโครงการ	ที่ดินถือเป็นปัจจัยการผลิตที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากในกิจกรรมทางเศรษฐกิจรูปแบบต่างๆ ราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้น และอาคารชุดมีราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นสูงตาม นอกจากนี้ราคาของที่ดินยังมีราคาปรับตัวสูงขึ้นมากโดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้า แนวทางที่นิยมใช้กันมากที่สุดคือการแบ่งขอบเขตตลาดจากระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึงโครงการ (Distance Commuting Time)	นิกร น้อยพรม (2017) - วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2562) ดร.โสภณ พรโชคชัย(2561)
	ปัจจัยด้านการลดต้นทุนโครงการ	จำนวนสถานี ระยะเวลาในการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง จำนวนหน่วยในโครงการ จำนวนหน่วยของชุดขนาดเล็ก ราคาขายเริ่มต้น	วิทวัส รุ่งเรืองผล (2557) นายโชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ (2555) Philip Kotler (2001)
	ปัจจัยด้านความสามารถในการซื้อ	- ระดับรายได้ของประชากร	วิทวัส รุ่งเรืองผล (2554) วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2562) วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2561)

แนวคิดและทฤษฎี	การทบทวนวรรณกรรม	ข้อมูลและตัวแปร	การอ้างอิง
กฎหมาย และข้อกักหนัดที่เกี่ยวข้อง	กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร กำหนดไว้ว่าอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร	ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำในประเทศไทย	กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
แนวคิดด้านการวิเคราะห์รูปแบบของห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กที่สุด	<p>วิธีการศึกษาขนาดของพื้นที่, ความสัมพันธ์ของพื้นที่ กลุ่มของพื้นที่ และพื้นที่ส่วนรวม</p> <p>แนวทางการออกแบบองค์ประกอบของห้องชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ขนาดของห้องชุด - สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในห้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ดวงฤทัย ดีสุข (2559)
	<p>- ในแบบผังพื้นที่ต่างกันแต่มีประโยชน์ใช้สอยที่เหมือนกัน แสดงให้เห็นถึงความไม่เหมือนกันในเรื่องขนาดของความต่างของผังพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยเดียวกัน ในระหว่างการจัดระเบียบของผังพื้นที่พิจารณา ความไม่เหมือนของขนาดด้วย ซึ่งสามารถอธิบายถึงความต้องการใช้สอยพื้นที่ที่ต่างกันได้</p> <p>- การจัดห้องต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียมนั้นมีส่วนคล้ายคลึงกับห้องต่างๆ ภายในบ้าน คือ จะต้องเป็นห้องที่เราสามารถใช้งานได้ตามความต้องการ ของสมาชิกแต่ละคนในครอบครัว แต่พื้นที่ของคอนโดมิเนียมจะเป็นเนื้อที่จำกัด</p>		เสรีชัย โชติพานิช (2559)
แนวคิดสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation)	<p>- การพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรหรือข้อมูลสองตัวหรือมากกว่าจะต้องศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากสิ่งเดียวกันเป็นคู่ๆ สถิติที่ใช้หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหรือข้อมูลคู่สิ่งเดียวกันเป็นคู่ๆ นี้เรียกว่าสหสัมพันธ์ (Correlation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 	พินันท์ คงคาเพชร (2554)

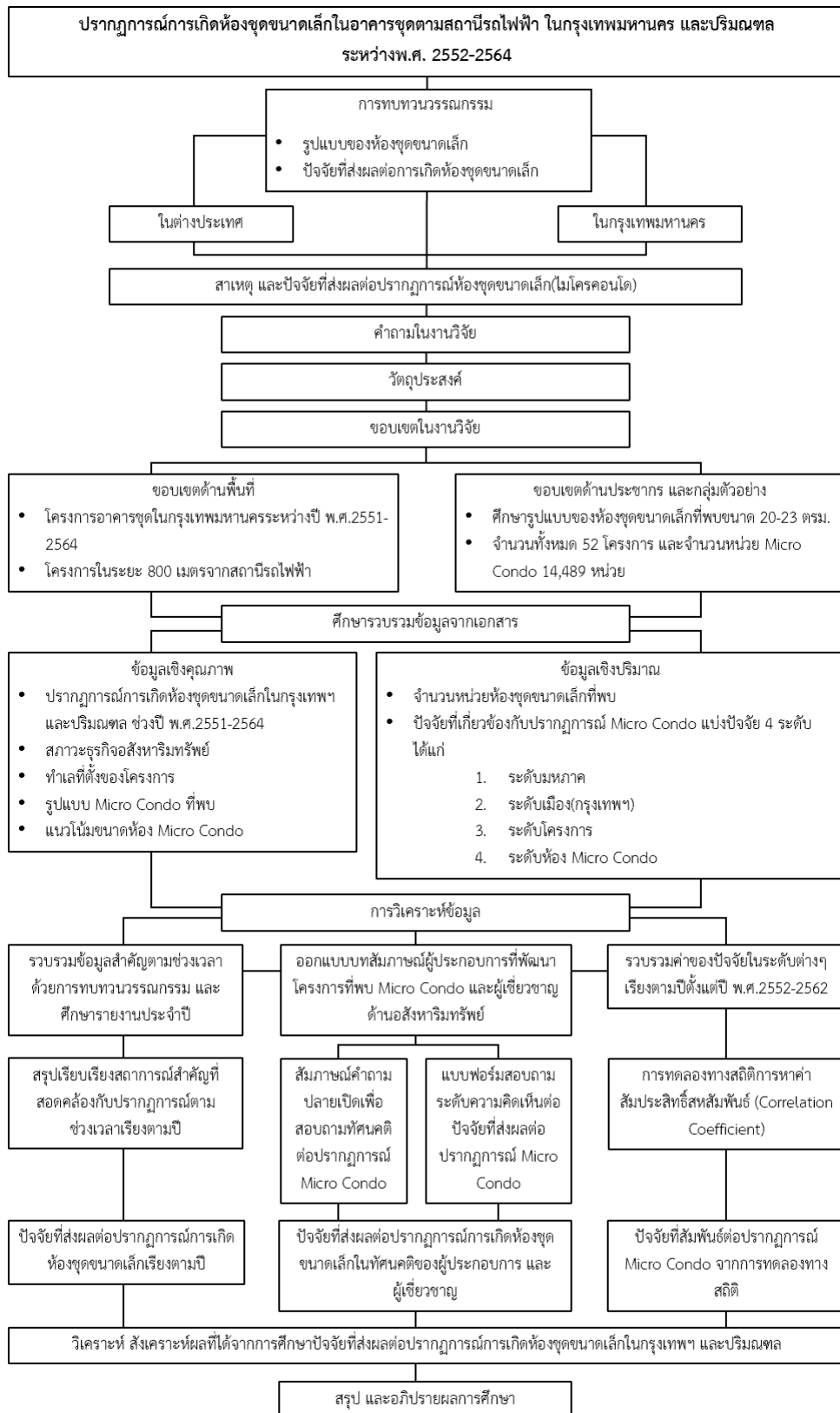
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย



แผนภูมิที่ 2 แผนผังกรอบแสดงแนวคิดในงานวิจัย

3.2 วิธีการวิจัย



แผนภูมิที่ 3 แผนผังแสดงขั้นตอนการวิจัย

3.3 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

3.3.1 การศึกษารูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าใน

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ.2551-2564

แบ่งขั้นตอนของการศึกษารูปแบบ ดังนี้

ขั้นที่ 1 คัดกรองข้อมูลเฉพาะโครงการตามขอบเขตในงานวิจัย

ขั้นที่ 2 ตรวจสอบข้อมูลโครงการที่คัดเลือกทั้งหมดอีกครั้งกับข้อมูลโครงการจากบริษัท

Realist Solutions จำกัด

ขั้นที่ 3 เขียนรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กที่พบเพื่อหาพื้นที่สัดส่วนต่างๆของห้องด้วย

โปรแกรม Autocad

3.3.2 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

เพื่อทำการศึกษาปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 รวมถึงทัศนคติต่อปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น ทั้งหมด 5 ท่านโดยมีรายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ ดังนี้

1. ผู้ประกอบการ 4 ท่านจากบริษัทมหาชน

บริษัท	ผู้ประกอบการ	ตำแหน่ง
พฤษภา	คุณฉันทฤทธิ์ ฐะวณูติ	ผู้ช่วยรองประธานผู้จัดการ Condo 6
ลุมพินี	คุณประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ	กรรมการผู้จัดการบริษัท ลุมพินี วิสดอม แอนดโซลูชั่น จำกัด
อนันดา	คุณพิพัฒน์ เตชะเดช	Product design & development director Straitategic real estate business unit
ออริจิ้น	คุณมานิต ทรัพย์เพิ่ม	SVP of Project Design

ตารางที่ 1 รายชื่อผู้ประกอบการที่ทำการสัมภาษณ์

2. ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน

ผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
คุณสัมา ติตลีน	กรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
คุณณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการสัมภาษณ์

3.3.3 การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

ขั้นตอนในการศึกษาปัจจัยที่สัมพันธ์กับปรากฏการณ์ ดังนี้

ขั้นที่ 1 รวบรวมข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อสภาพอสังหาริมทรัพย์จากการวิเคราะห์แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์รายปีของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และรายงานประจำปีของผู้ประกอบการโดยจัดเป็นปัจจัยในระดับมหภาค ได้แก่ตัวแปรดังต่อไปนี้

การทบทวนวรรณกรรม	ข้อมูลและตัวแปร	ระดับปัจจัย
1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย	GDP	มหภาค
	อัตราเงินเฟ้อ	มหภาค
2. ปัจจัยด้านทุนโครงการ	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	มหภาค
3. ปัจจัยสภาพของตลาด	ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	มหภาค

ขั้นที่ 2 จากการรวบรวมข้อมูลปัจจัยจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปรากฏการณ์การเกิดห้องขนาดเล็ก(ห้องชุดขนาดเล็ก) ทำให้ได้ตัวแปรต่างๆที่สามารถแบ่งกลุ่มเป็น ระดับเมือง, ระดับโครงการ และระดับห้องชุด ได้ดังต่อไปนี้

การทบทวนวรรณกรรม	ข้อมูลและตัวแปร	ระดับปัจจัย
1. ปัจจัยด้านราคาที่ดิน	ราคาที่ดิน	เมือง(กรุงเทพฯ และปริมณฑล)
	ขนาดที่ดิน	โครงการ
2. ปัจจัยด้านทำเล	จำนวนสถานีรถไฟฟ้าปัจจุบัน, อนาคต	เมือง(กรุงเทพฯ และปริมณฑล)
3. ปัจจัยด้านระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึงโครงการ	จำนวนสถานีรถไฟฟ้าห่างจากสถานีสยาม	เมือง(กรุงเทพฯ และปริมณฑล)
4. ปัจจัยด้านการลดต้นทุนโครงการ	จำนวนหน่วยทั้งโครงการ	โครงการ
	จำนวนหน่วยของห้องขนาดเล็ก	โครงการ
	ราคาขายเริ่มต้น	โครงการ
5. ปัจจัยด้านความสามารถในการซื้อ	- ระดับรายได้ของประชากร	- เมือง(กรุงเทพฯ และปริมณฑล)
	- จำนวนประชากร	- เมือง(กรุงเทพฯ และปริมณฑล)
6. ปัจจัยด้านขนาดของพื้นที่ และความสัมพันธ์ของพื้นที่ในห้อง	- ขนาดของห้องชุด	- ห้องชุด
	- ความกว้าง, ความยาว, ความสูง	- ห้องชุด

ที่มาของข้อมูลและตัวแปร

1. ระดับมหภาค

1.1 GDP (Gross Domestic Product) เป็นดัชนีชี้วัดผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศที่สามารถบอกได้ถึงการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศในแต่ละปีว่ามีการเติบโตขึ้น หรือลดลง (นิภาพันท์ พูนเสถียรทรัพย์ 2562)

- 1.2 **อัตราเงินเฟ้อ** เป็นตัวเลขสะท้อนราคาสินค้าและบริการในประเทศ (วรินทิพย์ วรศักดิ์ 2020)
- 1.3 **รายได้ต่อครัวเรือน** บ่งบอกกำลังซื้อของคน ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบเพราะเกี่ยวเนื่องกับกำลังซื้อโดยตรง (จรรยารักษ์ ขวัญแก้ว 2558)
- 1.4 **ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง** เครื่องชี้ด้านอุปทาน ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เห็นได้จากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวเพิ่มขึ้น (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)
- 1.5 **ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ** ถือเป็นดัชนีสำคัญของวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 2552)
2. **ระดับเมือง**
 - 2.1 **จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสร้างเสร็จ** จากอุปทานของอาคารชุดสร้างเสร็จและจดทะเบียนขยายตัวเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอาคารชุดที่ใกล้แนวรถไฟฟ้า (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)
 - 2.2 **จำนวนสถานีห่างจากสถานีสยาม** จากปัจจัยความสามารถในการเข้าถึงความสะดวกและความเจริญ สยามถือเป็นศูนย์กลางในการเดินทางเข้าถึงกรุงเทพฯ (น้อยพรม 2562)
 - 2.3 **ดัชนีราคาที่ดินเปล่า** ราคาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมือง และในแนวการขยายเส้นทางรถไฟฟ้ามวลชนส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อหน่วยปรับตัวสูงขึ้น (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)
 - 2.4 **จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ** กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีผู้คนจำนวนมากอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาในพื้นที่ทำให้มีจำนวนประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น (ศิริมงคล ศุภธนาเศรษฐ์ 2561)
 - 2.5 **จำนวนหน่วยห้องชุด** การเปิดตัวของอาคารชุดในทำเลที่ใกล้กับระบบขนส่งขนาดใหญ่และสาธารณูปโภค เช่นรถไฟฟ้าและทางด่วน เป็นสำคัญ (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)
3. **ระดับโครงการ**
 - 3.1 **ขนาดที่ดิน** ที่ดินแต่ละผืนมี ปริมาณรวมคงที่ (Fixed supply) แต่ปริมาณการใช้งานไม่คงที่แต่ปริมาณความต้องการใช้งานของที่ดินสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้ (นิกร น้อยพรม 2017)

3.2 FAR (Floor area ratio) อัตราส่วนที่ใช้ควบคุมความหนาแน่นทางกายภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในเมืองโดยนำอัตราส่วนไปคูณกับขนาดที่ดินเพื่อหาพื้นที่ก่อสร้าง (มาพร จักรพงษ์ 2558)

3.3 GFA (Gross Floor Area) พื้นที่ก่อสร้างเป็นค่าที่ได้จากขนาดที่ดินคูณกับอัตราส่วน FAR ที่กำหนดที่ดินผืนใดที่มีผลผลิตส่วนเพิ่มสูง ก็ย่อมจะสร้างผลตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้สูง (นิกร น้อยพรม 2017)

3.4 จำนวนหน่วย ห้องชุดขนาดเล็ก ในเมืองใหญ่ทั่วโลกที่มีประชากรหนาแน่นและราคาที่ดินแพงขึ้น ปรากฏการณ์เกิดขึ้นของ ห้องชุดขนาดเล็ก มากขึ้น (สัมมา คีตสิน 2558)

3.5 ราคาขายเริ่มต้น ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของเมือง และต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้ราคาขายต่อตารางเมตรเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย (สัมมา คีตสิน 2558)

4. ระดับห้องชุด ห้องชุดขนาดเล็ก

การจัดวางผังพื้นที่ภายในห้องต้องพิจารณาสัดส่วนของขนาดพื้นที่ด้วย เพราะสามารถอธิบายความต้องการใช้สอยพื้นที่ในห้องชุดที่แตกต่างกันได้ (ดวงฤทัย ตีสุข 2559)

4.1 ขนาดของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก

4.2 ความกว้างของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก

4.3 ความยาวของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก

4.4 ความสูงของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก

ขั้นที่ 3 รวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณของแต่ละปัจจัยที่กล่าวไว้ข้างต้นเรียงลำดับตามปี

3.3.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปรากฏการณ์ ห้องชุดขนาดเล็ก

ขั้นตอนในการวิเคราะห์ปัจจัยที่สัมพันธ์กับปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กโดยการนำข้อมูลเชิงปริมาณของแต่ละปัจจัยที่กล่าวไว้ข้างต้นมาทำการหาค่าสัมประสิทธิ์สัมพันธ์ (Correlation Coefficient) กับตัวแปรที่เกี่ยวกับปรากฏการณ์ โดยเฉพาะการเกิดจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กด้วยโปรแกรม Excel Analysis Tool และ SPSS

3.4 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย

รายละเอียด	2562							2563						
	มี.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มี.ย.	ก.ค.
ร่างหัวข้อวิทยานิพนธ์														
ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับ Micro Condo														
รวบรวมตัวแปรจากปัจจัยที่พบในการทบทวนวรรณกรรม														
รวบรวมเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอาคารชุดรายปี														
รวบรวมข้อมูลโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ														
รวมรวมโครงการที่มี Micro Condo ในกรุงเทพฯ														
สร้างแผนที่สถานีรถไฟเพื่อนับจำนวนสถานี														
สอบหัวข้อ														
รวบรวมผังห้องชุด Micro Condo														
สร้างตาราง Data														
วิเคราะห์ Data ด้วย Excel Analysis Toolkit รอบที่ 1														
วิเคราะห์ผังห้องชุด Micro Condo ด้วย Autocad														
นำเสนอความ														
สัมภาษณ์รอบที่ 1														
ปรับแก้ตาราง Data														
วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วย Excel Analysis Toolkit รอบที่ 2														
สัมภาษณ์รอบที่ 2														
สรุปผลการศึกษา														
สอบวิทยานิพนธ์														
ปรับปรุงรูปเล่ม														
ส่งเล่มวิทยานิพนธ์														

แผนภูมิที่ 4 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย

3.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย

- เนื่องจากข้อจำกัดด้านการเข้าถึงข้อมูล ทำให้งานวิจัยนี้ใช้ข้อมูลดัชนีราคาที่ดินเปล่าของกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยรวม หากได้ข้อมูลของราคาที่ดินของโครงการกลุ่มตัวอย่างด้วย น่าจะทำให้ผลการทดลองกระจ่างชัดมากขึ้น
- งานวิจัยนี้จัดทำในช่วงปี พ.ศ.2562 ถึงครึ่งปี พ.ศ.2563 เป็นหลักทำให้มีเพียงข้อมูลของแนวโน้มสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ.2563 และยังไม่มียข้อมูลของปี พ.ศ. 2564 แต่จำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นมีข้อมูลของปีที่เริ่มก่อสร้าง และสร้างเสร็จตั้งแต่ พ.ศ. 2552-2564 อย่างครบถ้วนทำให้งานวิจัยนี้เป็นการวิเคราะห์แนวโน้มจากจำนวนหน่วยในแต่ละปีเป็นหลัก
- เนื่องจากสถานการณ์ระบาดของโคโรนาไวรัส 2019 ส่งผลให้ต้องทำการสัมภาษณ์ด้วยวิดีโอคอลเป็นหลักทำให้ไม่ได้พบปะกับผู้ให้สัมภาษณ์โดยตรง รวมถึงไม่สามารถสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอีก 2 บริษัทได้แก่ เอ.พี. (ไทยแลนด์) และพร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟคได้

บทที่ 4

ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าใน

กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564

4.1 จำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดที่สร้างเสร็จ และเปิดขายตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2564

จากการรวบรวมโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่มีห้องชุดขนาดเล็ก จาก website ที่ให้ข้อมูลสาธารณะ ช่วงระหว่าง พ.ศ.2552-2564 พบจำนวนโครงการทั้งหมด 52 โครงการจาก 6 บริษัทมหาชน และมีจำนวนหน่วยเรียงตามปีที่เปิดตัวรวมทั้ง 14,576 หน่วย ดังแผนภูมิที่ 4 ที่แสดงจำนวนของโครงการจำแนกตามผู้ประกอบการ และเรียงตามปีที่พบ นอกจากนี้ด้านแนวโน้มปริมาณการเกิดห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตามแผนภูมิที่ 5 สามารถสังเกตเห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงปริมาณ ที่สามารถแบ่งช่วงการเกิดปรากฏการณ์ได้เป็น 4 ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ 1 (พ.ศ.2552-2555) ช่วงเริ่มต้น ถือเป็นช่วงเริ่มต้นของห้องชุดขนาดเล็กที่ 20-23 ตารางเมตร โดยห้องชุดขนาดเล็กยังมีจำนวนรวมที่พบในโครงการค่อนข้างน้อย พบโครงการ 4 โครงการที่สถานีรถไฟฟ้าศรีรัช, พหลโยธิน, สนามกีฬาแห่งชาติ และลาดปลาเค้า โดยมีจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กในช่วงนี้รวม 302 หน่วย

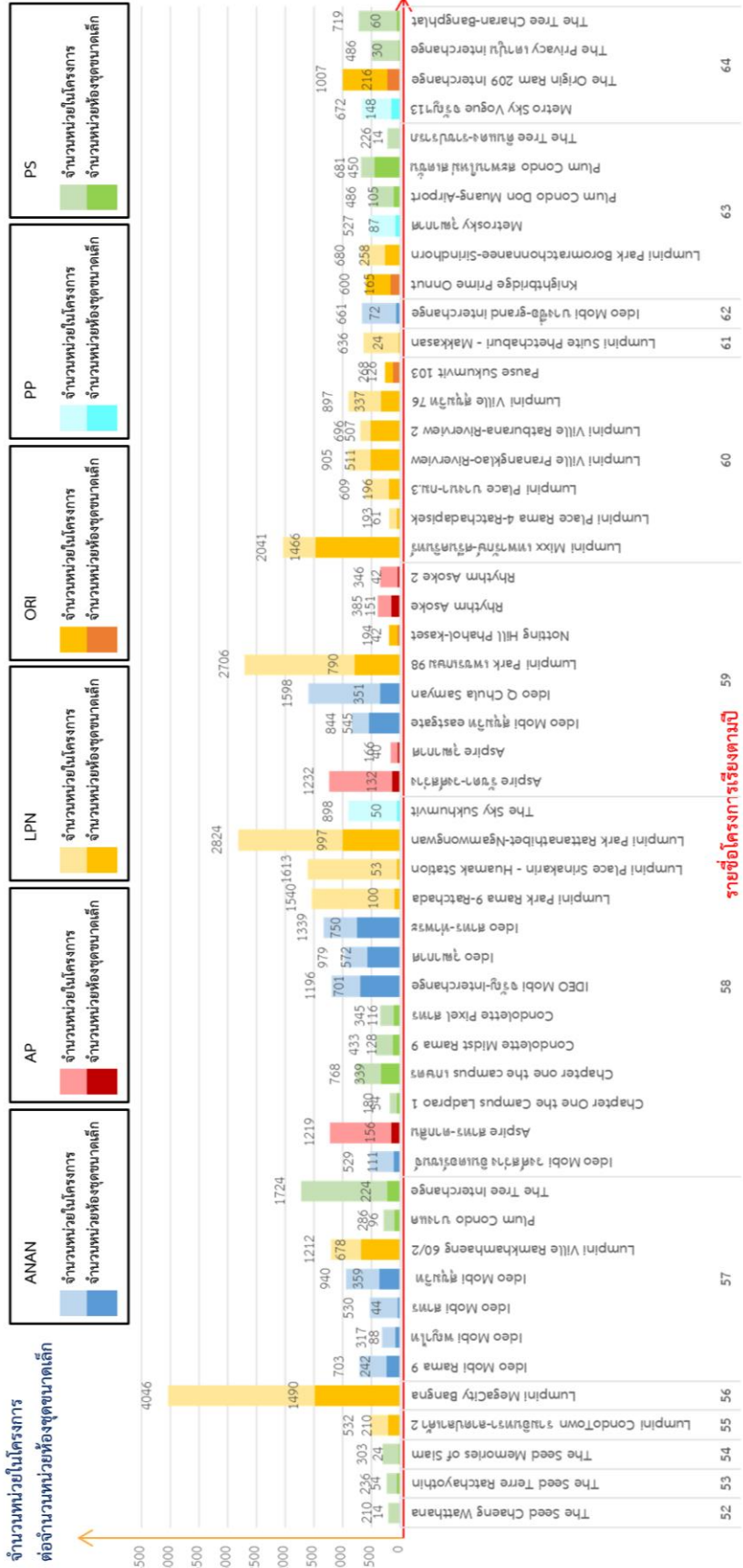
ช่วงที่ 2 (พ.ศ.2556-2557) ช่วงปรับตัวสูงขึ้นกะทันหัน เป็นช่วงที่มีจำนวนปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างกะทันหันโดยเฉพาะในปี 2556 ที่เกิดโครงการที่มีจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กสูงถึง 1,490 ห้อง นอกจากนี้ยังพบทำเลที่ตั้งของโครงการที่สถานีรถไฟฟ้าบางแก้ว, พุทธมณฑลสาย 2, เต่าปูน, พญาไท, ลำสาลี, พระราม 9, อ่อนนุช และวงเวียนใหญ่ รวมจำนวนห้องชุดขนาดเล็กในช่วงนี้เท่ากับ 3,221 หน่วย

ช่วงที่ 3 (พ.ศ.2558-2560) ช่วงที่มีการปรับตัวลดลงและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นช่วงที่ห้องชุดขนาดเล็ก มีสัดส่วนปริมาณลดลง และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่จะสังเกตได้ว่าจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กมีสัดส่วนในโครงการสูงกว่าช่วงที่ 1 พบโครงการที่สถานีรถไฟฟ้า บางซื่อ, ลาดปลาเค้า, บางขุนนนท์, เกษตรศาสตร์, พหลโยธิน, เพชรบุรี, รฟม., วุฒากาศ, ARL หัวหมาก, โปธินิมิต, คลองเตย, บางนา-ตราด, บางบัว, วงศ์สว่าง, สามย่าน, บางนา, ทวีวัฒนา, สะพานพระนั่งเกล้า, ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์, อุดมสุข, ศรีเทพา, แบริ่ง, ดาวคะนอง รวมจำนวนห้องชุดขนาดเล็กในช่วงนี้เท่ากับ 9,424 หน่วย

ช่วงที่ 4 (พ.ศ.2561-2564) ช่วงชะลอตัว เป็นปีที่ปริมาณห้องชุดขนาดเล็กปรับลดลง และยังมีจำนวนโครงการลดลงอีกด้วย พบโครงการที่สถานีรถไฟฟ้าเตาปูน, เพชรบุรี, เตาปูน interchange, สะพานใหม่, มีนบุรี, บางพลัด, ดินแดง, อ่อนนุช, วุฒากาศ, จรัญสนิทวงศ์ 13 และบางบำหรุ โดยมีจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กรวมในช่วงนี้ 1,629 หน่วย



จำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็ที่เพิ่งตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2564

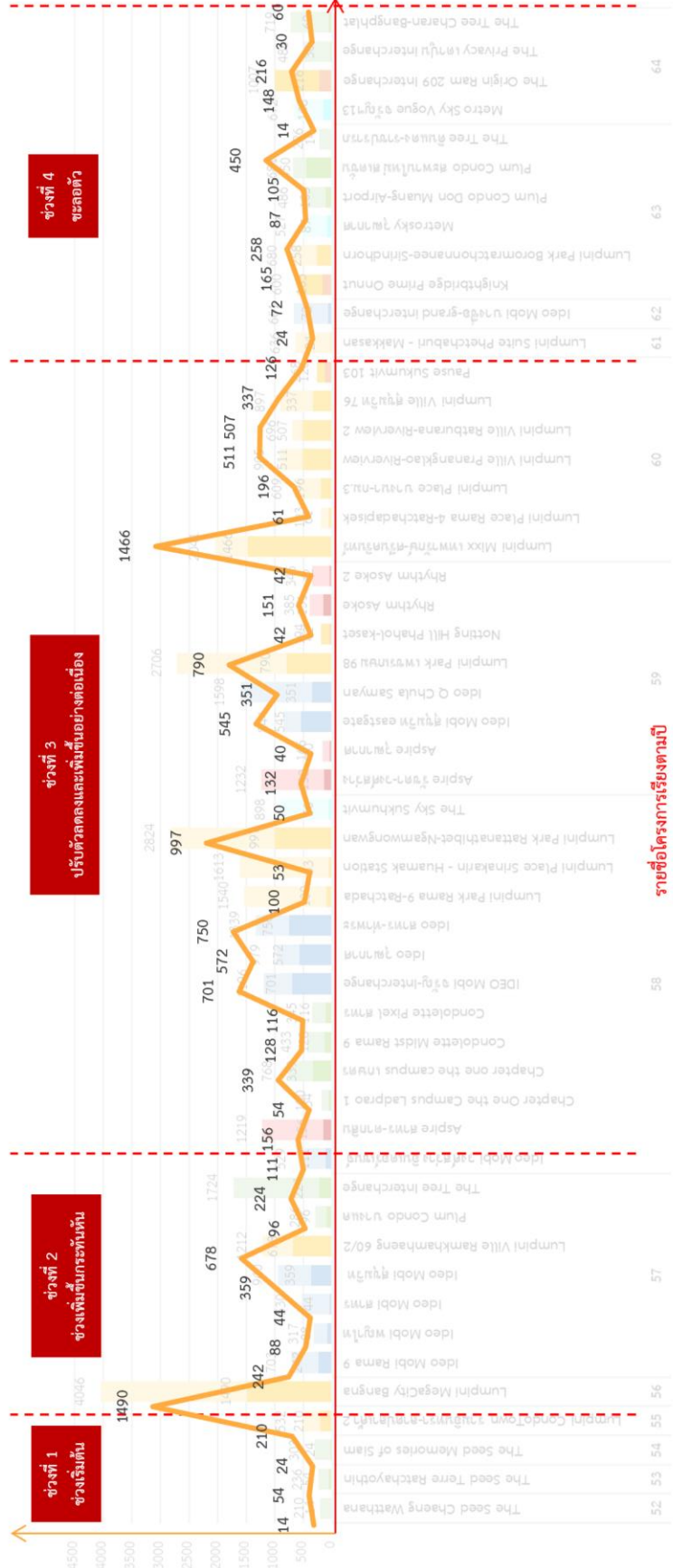


แผนภูมิที่ 5 การเกิดห้องชุดขนาดเล็ในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564

รายชื่อโครงการเรียงตามปี

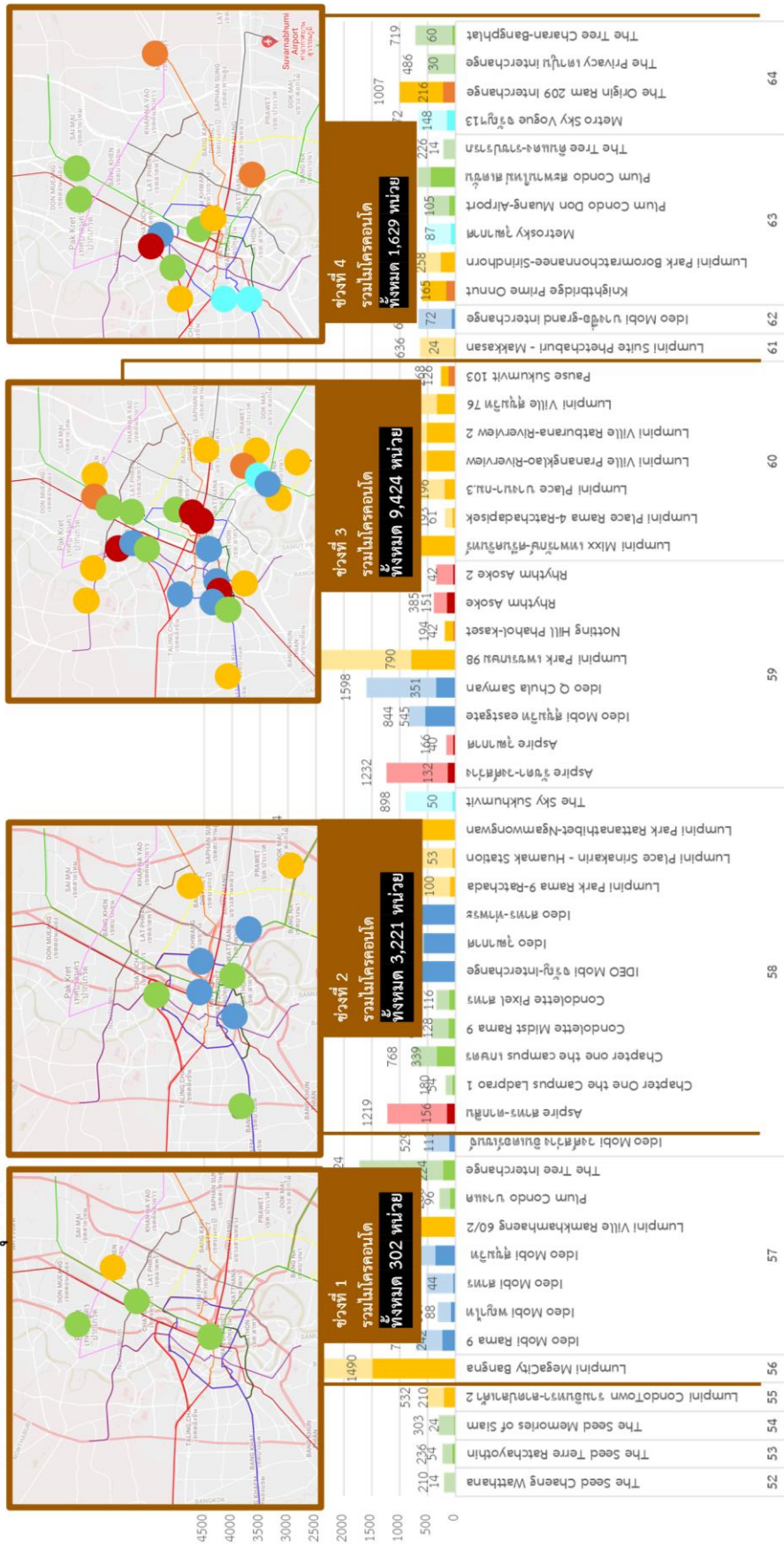
แนวโน้มจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบบeginตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2564

จำนวนหน่วยในโครงการ
ต่อจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็ก



แผนภูมิที่ 6 การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564

แผนที่โครงการที่พบห้องชุดขนาดเล็กตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2564



แผนภูมิที่ 7 การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564

4.2 บริบทของสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี พ.ศ.2551-2564 กับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

ศึกษาปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นในโครงการอาคารชุดตามบริบทของสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้ทำการสรุปสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี พ.ศ. 2551-2564 ซึ่งเป็นช่วงข้อมูลของปีที่เริ่มต้นก่อสร้าง และปีที่ก่อสร้างเสร็จของโครงการที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมดเพื่อนำมาวิเคราะห์ ดังนี้

สรุปสภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2551

- ภาวะทางการเมืองขาดเสถียรภาพ
- นโยบายรักษาระดับอัตราเงินเฟ้อ
- สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ
- การปฏิเสธสินเชื่อสูง
- มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อผลักดันเศรษฐกิจแต่ไม่เป็นผลเพราะความไม่แน่นอนทางการเมือง
- ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น
- ครึ่งปีหลังเกิดวิกฤตการซบเซา
- การบุกยึดท่าอากาศยานในประเทศไทยในปลายปี
- เศรษฐกิจชะลอตัว
- เปิดตัวอาคารชุดน้อยลงจากความกังวลภาวะล้นตลาดจากปี 2550

สรุปสภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2552

- ครึ่งปีแรกตลาดอาคารชุดหดตัวอย่างรุนแรง
- เหตุการณ์รุนแรงทางการเมืองในเดือนเมษา และกลับสู่ภาวะปกติอย่างรวดเร็ว
- ผู้ประกอบการกลับมาเปิดตัวโครงการ
- โครงการที่เปิดตัวส่วนใหญ่เป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความแข็งแกร่งทางการเงิน
- มีการโอนอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากเพื่อรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากมาตรการลดหย่อนทางภาษี 3 แสนบาท
- ตลาดระดับ 1-3 ล้านบาทเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูง
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สะพานตากสิน-วงเวียนใหญ่)

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2553

- การชุมนุมของแนวร่วมประชาธิปไตยต่อต้านเผด็จการแห่งชาติช่วงเดือน มี.ค.-พ.ค.
- เปิดรถไฟฟ้าสาย Airport Rail Link พญาไท-สุวรรณภูมิ
- ตลาดอาคารชุดกลับมาคึกคักโดยเฉพาะปลายปี
- ราคาขายต่อหน่วยเฉลี่ย 1-2 ล้านบาท มีสัดส่วนมากที่สุดเนื่องจากเป็นตลาดขนาดใหญ่ และมีความต้องการที่พักอาศัยโดยแท้จริง
- ผู้ประกอบการทุกกลุ่มให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการ ระดับราคา 1-2 ล้านบาทอย่างมาก
- จนในปี 53 เหมือนจะ over supply แต่เป็นการปรับฐานเข้าสู่ภาวะปกติ
- เกิดการระงับตัวขอโครงการใหม่ในระยะเวลายาวนาน ส่งผลให้โครงการต่างๆที่เปิดตัวในครึ่งปีหลัง ได้รับการตอบรับน้อยกว่าครึ่งปีแรก
- ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีรายได้เกินเป้าในช่วงไตรมาสแรก
- เนื่องจากการสิ้นสุดลงของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ผลักดันให้เร่งโอนกรรมสิทธิ์รายได้ของผู้ประกอบการจึงอ่อนตัวในไตรมาสถัดไป
- ปลายปีธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อ ได้แก่ LTV Loan To Value เพื่อลดความร้อนแรงของอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มดอกเบี้ยสูงขึ้น และอัตราเงินเฟ้อที่มีผลกระทบจากราคาน้ำมัน
- ส่งผลให้ตลาดอาคารชุดมีการชะลอตัวลง

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2554

- สภาวะตลาดชะลอตัว
- มาตรการ LTV ลดความร้อนแรงของอสังหาริมทรัพย์
- รัฐบาลชุดก่อนจัดให้มีการเลือกตั้งทั่วไปขึ้นช่วงกลางปี
- สถานการณ์ที่ไม่มีความชัดเจนส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค
- การลดหย่อนภาษีสำหรับบ้านหลังแรกส่งผลต่ออสังหาริมทรัพย์เพียงเล็กน้อยเนื่องจากยังไม่ครอบคลุมตลาดโดยรวม
- กลางปีเปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีอ่อนนุช-แบริ่ง)
- "มหาอุทกภัย" ปลายปีกระทบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง

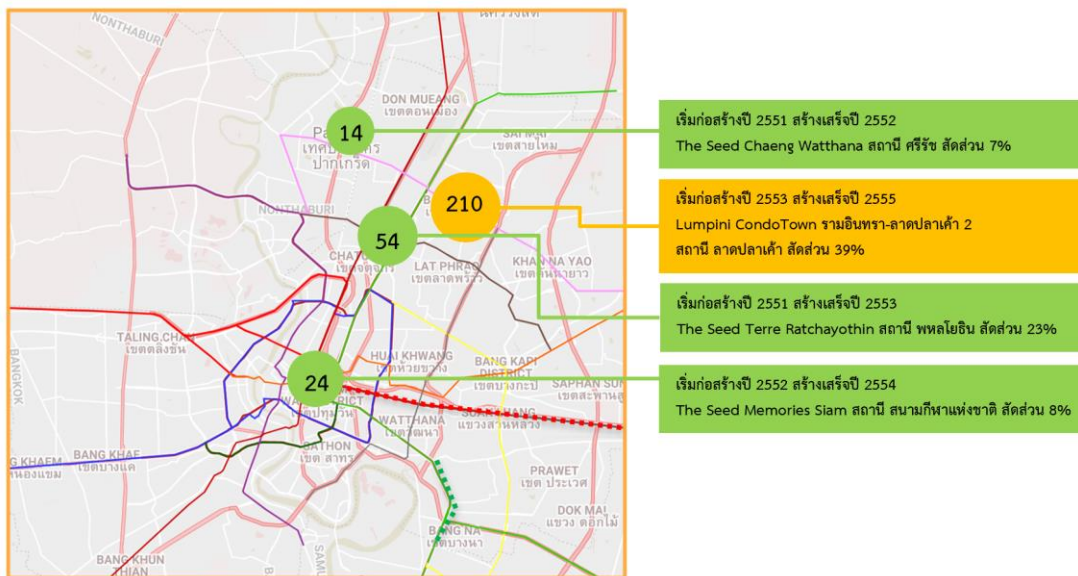
สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2555

- ไตรมาสแรกฟื้นฟูโครงการและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจากมหาอุทกภัย
- ความต้องการบ้านหลังที่สองจากต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น
- ปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมา

- การปรับตัวของต้นทุนเนื่องจากการปรับขึ้นเงินเดือนและค่าแรงขึ้นต่ำตามนโยบายรัฐ
- อาคารชุดพักอาศัยในปีนี้มีอัตราการขยายตัวที่สูงโดยเฉพาะบริเวณแนวรถไฟฟ้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต
- การขยายตัวทำให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงาน และผู้รับเหมา ต้นทุนปรับสูงขึ้น

4.2.1 การอธิบายบริบทของสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2551-2555

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2551-2555 ในรูปที่ 14 พบว่าโครงการที่พบห้องชุดขนาดเล็กค่อยๆเพิ่มจำนวนหน่วยขึ้นในแต่ละปี และพบว่าในปี 55 มีจำนวนหน่วยสูงที่สุดซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 53 ที่มีข้อมูลว่าตลาดอาคารชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทมีสัดส่วนจำนวนมาก



รูปที่ 13 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2551-2555

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2556

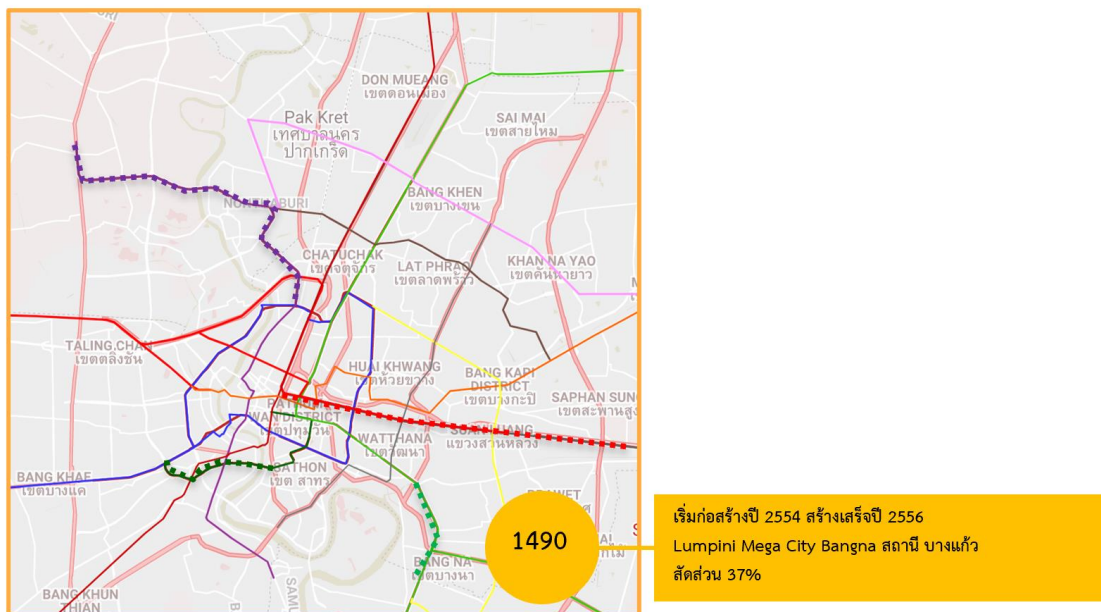
- ครึ่งปีแรกผู้ประกอบการเร่งเปิดโครงการ
- ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภคทำให้สามารถปิดการขายได้ในระยะสั้น
- ธนาคารออมสินปรับลด LTV ลงอีกเพื่อลดปัญหาสถาบันการเงินระยะยาว
- หนี้ครัวเรือนสูงขึ้น
- ปลายปีสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว
- ปีนี้โครงการเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น และกระจุกตัวตามแนวรถไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีวงเวียนใหญ่-โพธิ์นิมิต)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีโพธิ์นิมิต-ตลาดพลู)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม (สถานีตลาดพลู-บางหว้า)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.2.2 การอธิบายบริบทของสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2556

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2556 ในรูปที่ 15 พบว่าโครงการที่พบห้องชุดขนาดเล็กในโครงการที่สร้างเสร็จปีนี้ไม่มีโครงการเดียว และมีจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่สูงถึง 1490 หน่วย โดยเป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 54 จากข้อมูลโครงการ Lumpini MegaCity Bangna (ลุมพินี เมกะซิตี-บางนา) เป็นคอนโดที่มีจำนวนยูนิตมากเป็นอันดับ 2 ของ LPN ที่มีจำนวนหน่วยห้องชุดรวมทั้งโครงการถึง 4,046 หน่วย รองจากอันดับหนึ่งอย่าง LPN Township รังสิต-คลอง 1 ที่มีจำนวนห้องชุดรวม 10,000 หน่วย โดยโครงการนี้เปรียบเสมือนโครงการนำร่องประเภทเน้นจำนวนหน่วยปริมาณสูง และมีราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาทซึ่งเป็นราคาของห้องชุดขนาดเล็ก



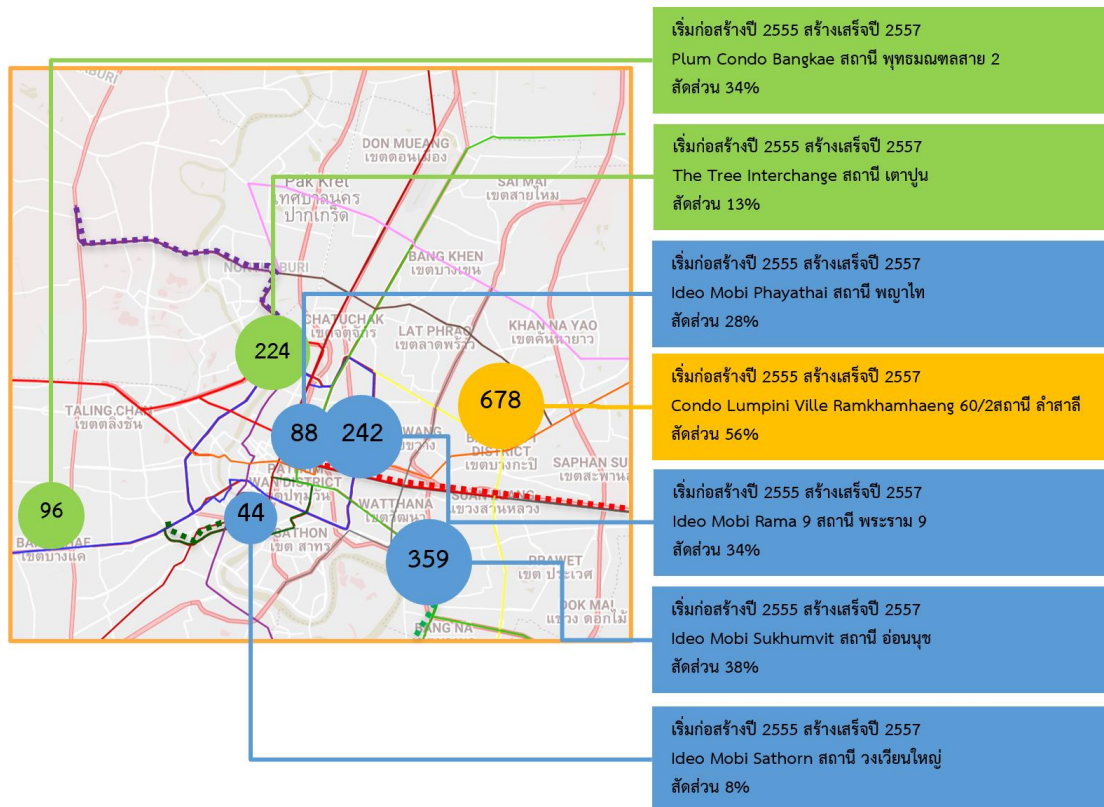
รูปที่ 14 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2556

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2557

- ปัญหาความสงบเรียบร้อยภายในประเทศ
- ครึ่งปีแรกเกิดภาวะชะงักจำนวนเปิดตัวโครงการลดลง
- เกิดรัฐประหารในเดือน พ.ค.
- ตลาดทยอยตัวฟื้นฟูหลังสถานการณ์สงบเรียบร้อย
- อัตราการเพิ่มสูงขึ้นของหนี้ครัวเรือนทำให้เกิดกลุ่มเสี่ยง
- ผู้ประกอบการหันมาเน้นกลุ่มผู้มีรายได้สูงเพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวโครงการ 3 ล้านบาทเพิ่มขึ้น
- เนื่องจากการขยายตัวของชนส่งมวลชน และราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น
- พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไปยอมรับอาคารสูง โดยเฉพาะกลุ่มกลางถึง กลาง-ล่าง มีกำลังซื้อไม่สูงนัก
- การเปิดตัวโครงการน้อยลงจากสถานการณ์ทางการเมือง
- ราคาขาย 1-3 ล้านบาทเป็นตลาดหลัก
- ข้าราชการความคืบหน้าในการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง
- โครงการเกิดขึ้นเน้นทำเลขนส่งมวลชนโดยเฉพาะรถไฟฟ้าสีม่วง

4.2.3 การอธิบายบริบทของสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2557

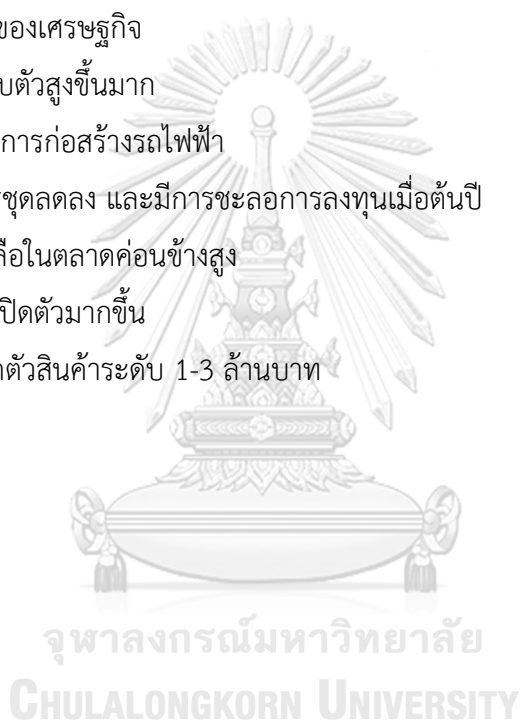
- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2557 ในรูปที่ 16 พบว่ามีจำนวนหน่วยของห้องชุดในโครงการที่สร้างเสร็จในปีนี้มีเพิ่มมากขึ้น เป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างตั้งแต่ปี 55 จึงสอดคล้องกับข้อมูลสถานะอสังหาริมทรัพย์ ที่กล่าวว่าอาคารชุดพักอาศัยในปีนี้มีอัตราการขยายตัวที่สูงโดยเฉพาะบริเวณแนวรถไฟฟ้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต



รูปที่ 15 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2557

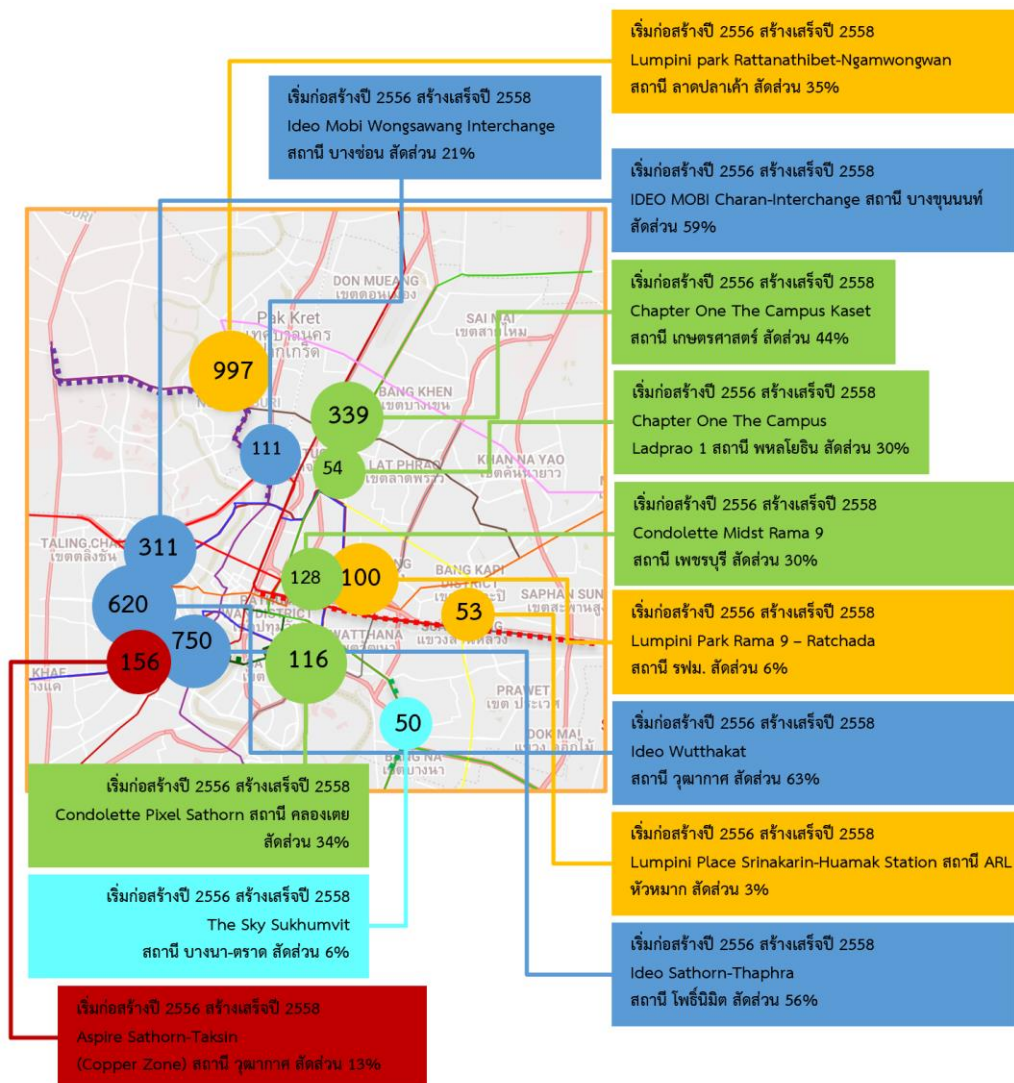
สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2558

- ห่วงค้ำจากปี 57 ปริมาณสูง
- ปลายปี 58 มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์มาตรการระยะสั้น 6 เดือน เริ่มปลายเดือนตุลา 58
- GDP ในปี 58 ขยายตัว เร่งขึ้นจากปีก่อน
- ราคาพลังงานต่ำ
- อัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำ
- ตัวเลขการขอสินเชื่อเติบโต
- การชะลอตัวของเศรษฐกิจ
- ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก
- ความคืบหน้าการก่อสร้างรถไฟฟ้า
- เปิดตัวอาคารชุดลดลง และมีการชะลอการลงทุนเมื่อต้นปี
- มีสินค้าคงเหลือในตลาดค่อนข้างสูง
- ครึ่งปีหลังจึงเปิดตัวมากขึ้น
- ชะลอการเปิดตัวสินค้าระดับ 1-3 ล้านบาท



4.2.4 การอธิบายบริบทของสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2558

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2558 ในรูปที่ 16 พบว่ามีจำนวนหน่วยของห้องชุดในโครงการที่สร้างเสร็จในปีเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมากโดยโครงการทั้งหมดเป็นโครงการที่เริ่มต้นก่อสร้างในปี 56 สอดคล้องกับข้อมูลว่าเป็นปีที่ผู้ประกอบการเร่งเปิดตัวโครงการ และมีโครงการเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นกระจุกตัวตามแนวรถไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก



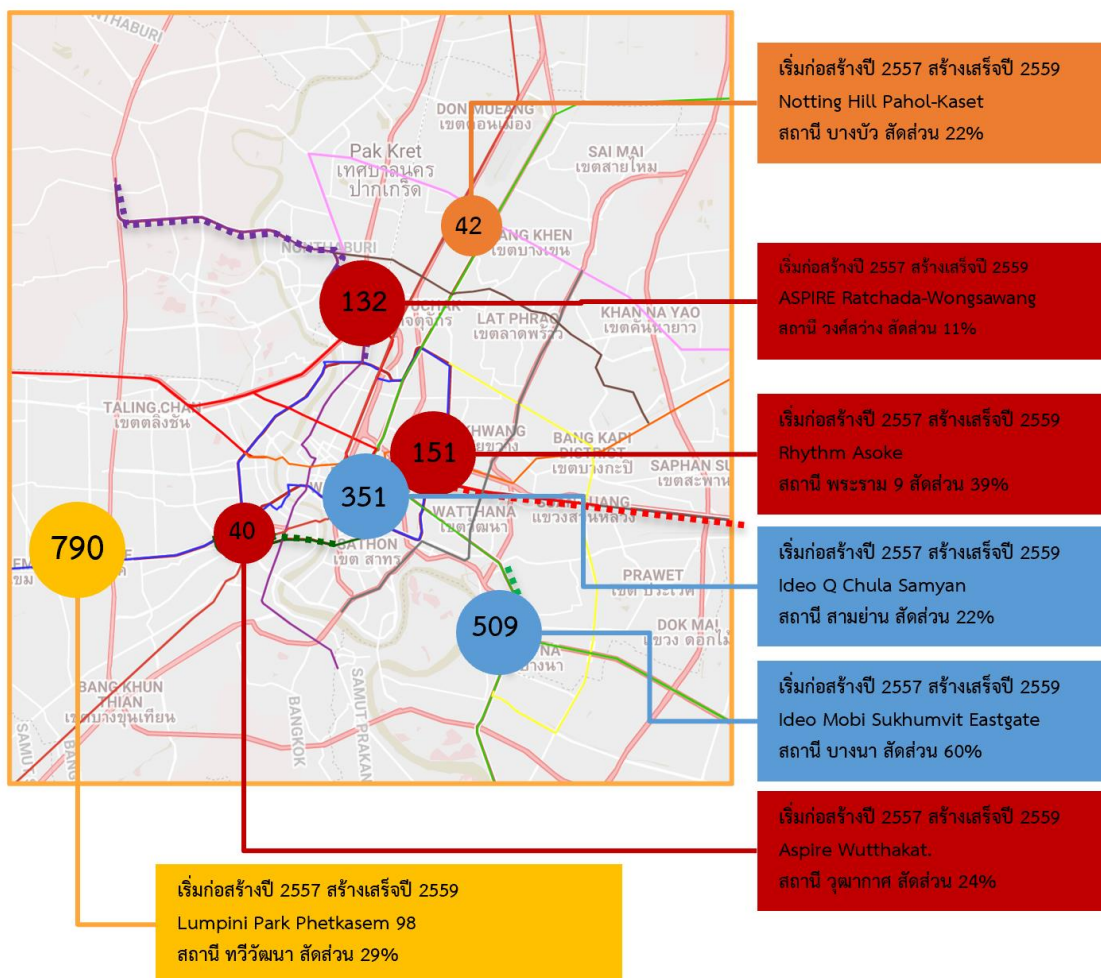
รูปที่ 16 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2558

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2559

- โครงการบ้านประชารัฐ ของภาครัฐกลุ่มตลาดกลาง-ล่าง
- GDP ขยายตัว
- ธนาคารแห่งประเทศไทย มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยตัวเลขสินเชื่อ
- ที่อยู่อาศัยเติบโตเพราะมาตรการรัฐสิ้นสุดลงที่เมษา 59
- โครงการที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองรวมทั้งแนวรถไฟฟ้าได้รับความสนใจจากผู้บริโภคมากขึ้น
- เศรษฐกิจประเทศฟื้นตัว
- ผู้ประกอบการที่มีสินค้าคงเหลือสูงยังคงชะลอการเปิดตัว
- ตลาดยังคงอยู่ในสภาวะสมดุล เพราะการเปิดตัวลดลงในปี 58
- คอนโดที่เปิดตัวในปี 56-57 ทอยสร้างปีนี้ ยอดจดทะเบียนจึงเพิ่มขึ้น
- ปี 59 เปิดตัวโครงการใหม่น้อยเพื่อเน้นการขายของที่สร้างเสร็จในปี 56, 57
- เปิดให้บริการ รถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (สถานีคลองบางไผ่-เตาปูน)

4.2.5 การอธิบายบริบทของสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2559

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2559 ในรูปที่ 18 พบว่าจำนวนหน่วยของห้องชุดในโครงการที่สร้างเสร็จในปีนี้มีจำนวนลดลงกว่าปีก่อนหน้าซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 57 ที่เกิดภาวะชะงักตัวช่วงเหตุการณ์ความไม่สงบเรียบร้อยทางการเมืองถึงกลางปี การทยอยเปิดตัวโครงการจึงฟื้นฟูลงในปลายปี



รูปที่ 17 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2559

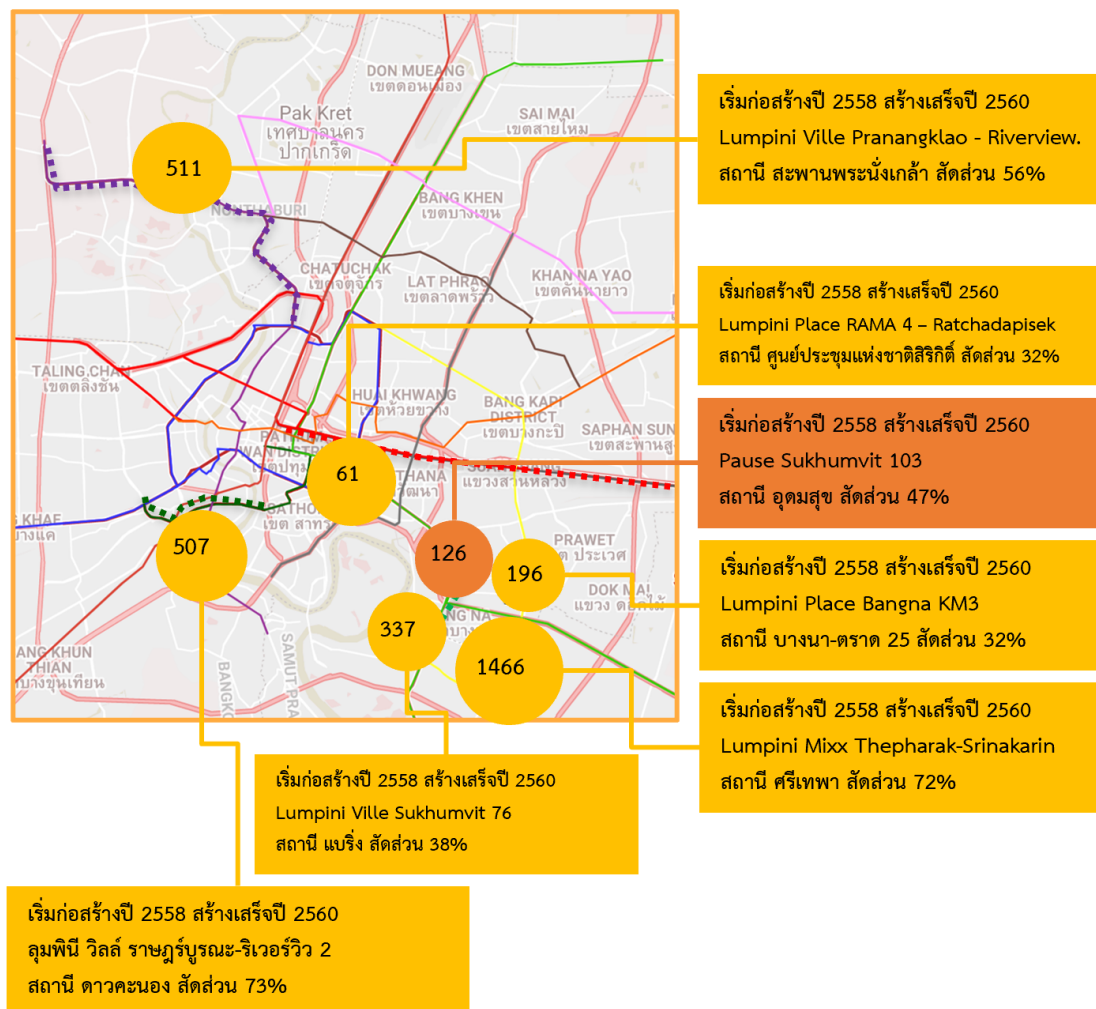
สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2560

- ความคืบหน้าการก่อสร้างรถไฟฟ้าช่วยอสังหาริมทรัพย์
- ภาพรวมเศรษฐกิจฟื้นตัว
- อสังหาริมทรัพย์ใจกลางเมืองตามแนวรถไฟฟ้า ได้รับความสนใจสูง
- คอนโดเปิดตัวมากในปีนี้
- ปัจจัยด้านต้นทุนที่ดินปรับตัวสูงขึ้น
- การระจุกตัวด้านรายได้ ส่งผลโดยตรงต่อผู้บริโภค
- ปัญหาหนี้สินในครัวเรือนปรับตัวสูงแบบก้าวกระโดดตั้งแต่ ปี 54
- การปฏิเสธสินเชื่อในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่าง
- ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ไปขายระดับกลาง-บนมากกว่า
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีแบริ่ง-สำโรง)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีบางซื่อ-เตาปูน)



4.2.6 การอธิบายบริบทของสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2560

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2560 ในรูปที่ 19 พบว่ามีจำนวนหน่วยของห้องชุดในโครงการที่สร้างเสร็จใกล้เคียงกันกับปีก่อนหน้า และเป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 58 ที่มีข้อมูลว่าเกิดการเปิดตัวอาคารชุดลดลง และมีการชะลอการลงทุนเมื่อต้นปีสอดคล้องกับจำนวนหน่วยที่เกิดขึ้นในปีนี้ ประกอบกับราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทำให้ทำเลของโครงการในปีนี้เริ่มขยายตัวออกนอกเมืองมากกว่าปีก่อนหน้า



รูปที่ 18 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2560

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2561

- GDP ดีขึ้น
- แต่มีการกระจุกตัวของรายได้
- หนี้สินครัวเรือน LRR (Loan Reject Rate) ปรับตัวสูงขึ้นกระทบกลุ่มกลางที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง
- สินค้าคงเหลือในตลาดสูง
- ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะทำเลที่มีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน
- ต้นทุนโครงการที่สูงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายเปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายหลักจากกลุ่มกลางล่างไปยังกลุ่มกลางบนแทน
- ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังครองตลาดอาคารชุด
- มาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน LTA ประกาศในช่วงปลายปี 61 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการพัฒนาโครงการ
- ปลายปี 61 มีการเปิดตัวอาคารชุดราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทเป็นไปตามนโยบายบ้านล้านหลังของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีสำโรง-เคหะฯ)

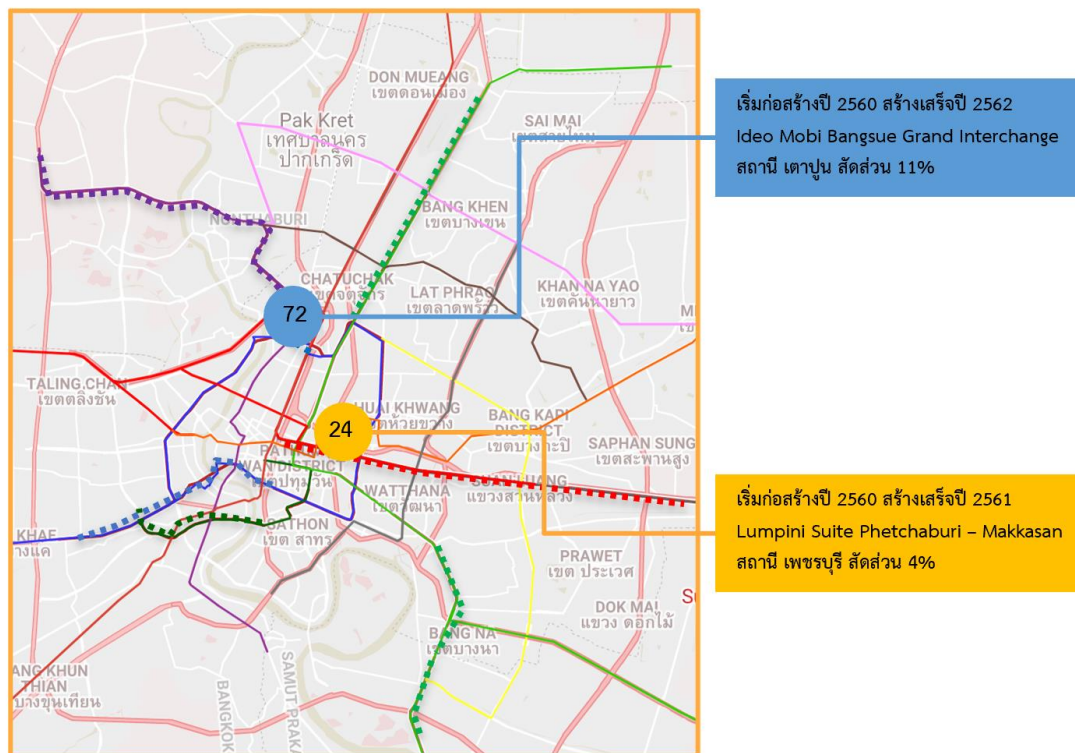
สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

- มาตรการกำกับดูแลสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าของสินทรัพย์ LTV (Loan to Value) ทำให้การเปิดตัวโครงการในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีลดลง
- กำลังซื้อภายในประเทศชะลอตัวจากภาระหนี้สินในครัวเรือนที่สูง
- ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศจากการเลือกตั้งปี 62
- การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 ทำให้เศรษฐกิจจีน
- GDP ลดลง
- อัตราการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินมีแนวโน้มสูงขึ้น
- ปริมาณสินค้าคงค้างที่รอการขายในตลาดกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงมีสูง
- ปลายปีเกิดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ มาตรการปรับลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และมาตรการคืนเงินดาวน์ให้กับผู้ซื้อบ้าน
- แต่ภาพรวมของปีนี้มีเปิดตัวโครงการลดลง
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีหัวลำโพง-ท่าพระ)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีหมอชิต-ห้าแยกลาดพร้าว)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีท่าพระ-บางหว้า)

- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีบางหว้า-หลักสอง)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีห้าแยกลาดพร้าว-มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีเตาปูน-สิรินธร)
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สถานีสิรินธร-ท่าพระ)

4.2.7 การอธิบายบริบทของสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2561-2562

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2561-2562 ในรูปที่ 20 พบว่าโครงการที่สร้างเสร็จในปีนี้ลดลงอย่างมากเป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 60 เป็นปีที่อสังหาริมทรัพย์ใจกลางเมืองตามแนวรถไฟฟ้า ได้รับความสนใจสูง แต่จากการที่ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ไปขายระดับกลาง-บนมากกว่าจึงทำให้พบจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กจำนวนน้อยลง



รูปที่ 19 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2561-2562

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์แนวโน้มปี 2563

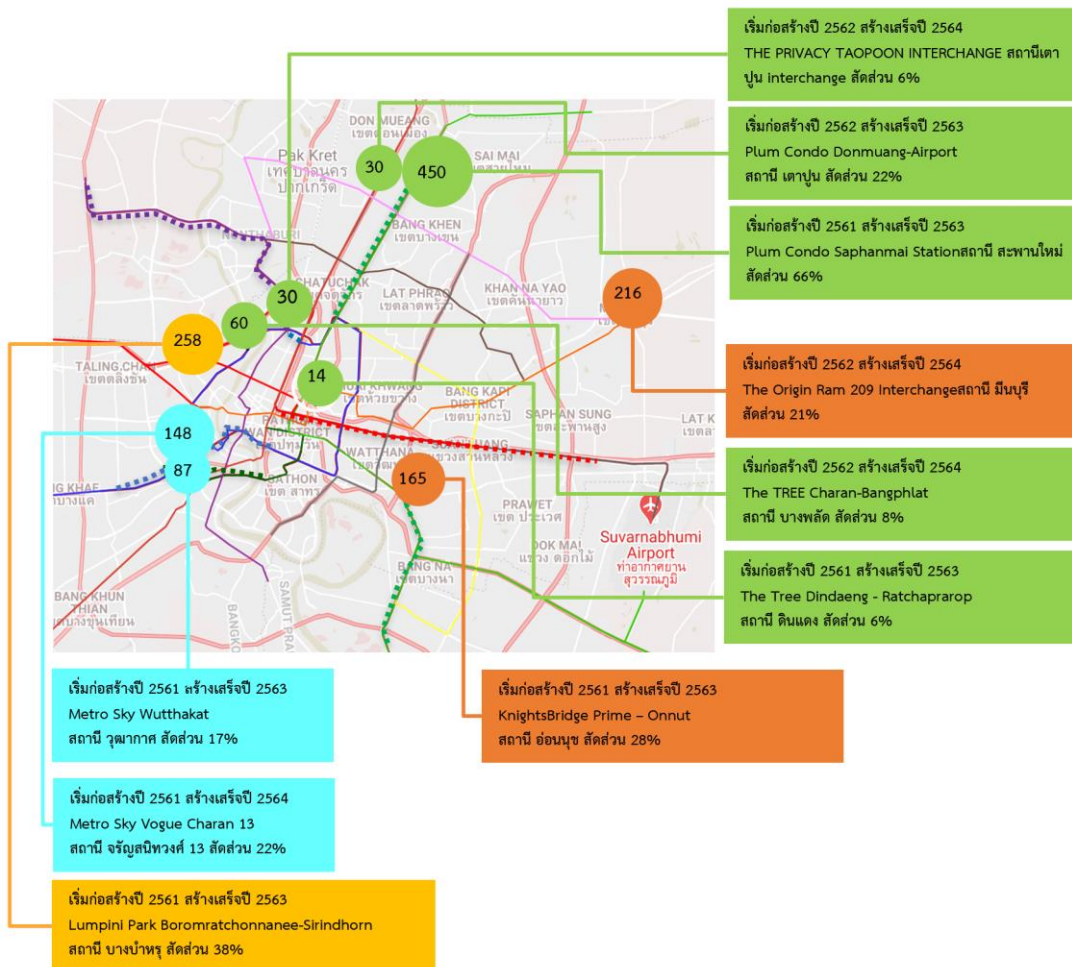
- แนวโน้มการเปิดตัวโครงการใหม่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ลดลง
- ผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสินค้าคงค้างที่มีอยู่ในตลาด
- กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่มีผลบังคับใช้ในปี 2563 จะส่งผลกระทบต่อ การถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยเฉพาะในกลุ่มของนักลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ จะต้องเสียภาษีในการถือครองบ้านหลังที่สองในอัตราร้อยละ 0.02 ถึงร้อยละ 0.1 ตามระดับ ราคาของที่อยู่อาศัยที่ถือครองอยู่
- ทำให้ผู้ลงทุนมีต้นทุนในการถือครองที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มที่จะแข็งค่าต่อเนื่อง
- เมื่อธนาคารกลางสหรัฐอเมริกามีแผนที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานในปี 2563 เพื่อ กระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกา
- กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์จากนักลงทุนต่างประเทศในประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่อง
- ปัจจัยบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่คงอัตรา ดอกเบี้ยต่ำ และมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่ประกาศใช้ใน เดือน ตุลาคม 2562 และมีผลต่อเนื่องมาถึงปี 2563
- เปิดให้บริการส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท (สถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์- วัดพระศรีมหาธาตุ)
- กำหนดเปิดบริการรถไฟฟ้าสายสีทอง
- กำหนดเปิดบริการรถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้มหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต

สรุปภาวะอสังหาริมทรัพย์แนวโน้มปี 2564

- กำหนดเปิดบริการรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม บางซื่อ-รังสิต
- กำหนดเปิดบริการรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน

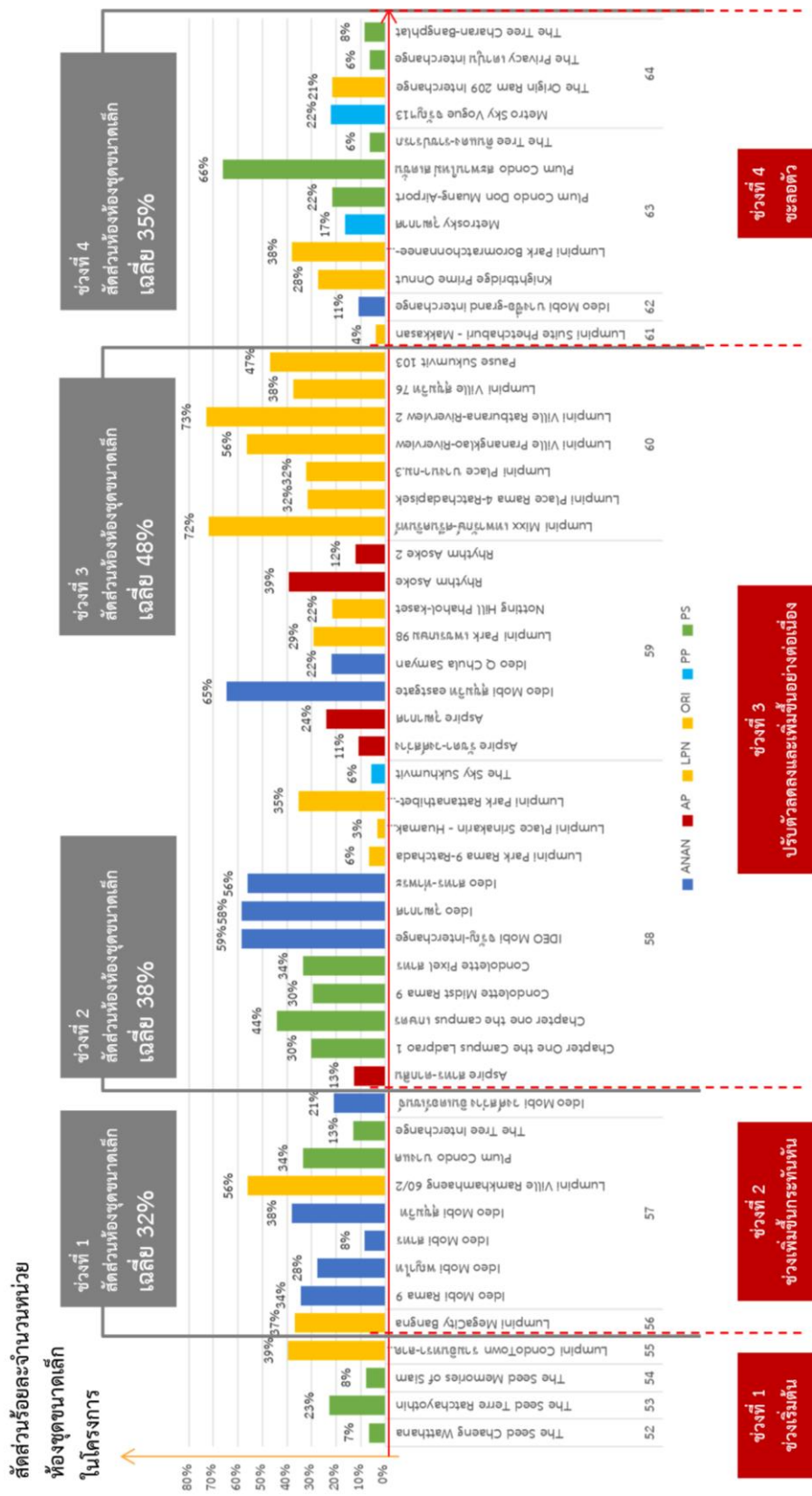
4.2.8 การอธิบายบริบทของสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2563-2564

- เมื่อเทียบกับแผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2563-2564 ในรูปที่ 21 พบว่ามีโครงการที่กำหนดสร้างเสร็จในช่วงปีนี้เพิ่มขึ้นมาก และเป็นโครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 61-62 ที่มีข้อมูลว่ามีจำนวนสินค้าคงค้างในตลาดค่อนข้างสูง และราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะทำเลที่มีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน นอกจากนี้ด้วยต้นทุนโครงการที่สูงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายเปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายหลักจากกลุ่มกลางล่างไปยังกลุ่มกลางบนแทน ดังนั้นจึงเกิดห้องชุดขนาดเล็กเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในทำเลที่อยู่นอกเมือง และอยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าในอนาคตที่กำลังจะขยายตัวออกไปอีกด้วย



รูปที่ 20 แผนที่แสดงทำเลของโครงการ และจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่พบในช่วงปีที่ 2564

นี่คือส่วนร้อยละของห้องชุดขนาดเล็กต่อจำนวนห้องชุดทั้งหมดในโครงการเรียงตามปี พบว่าในช่วงที่ 1 มีสัดส่วนของห้องชุดขนาดเล็กอยู่ที่ร้อยละ 32 ในช่วงที่ 2 ปรับตัวสูงขึ้นที่ร้อยละ 38 และช่วงที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 48 ทว่าในช่วงที่ 4 ปรับลดลงที่ร้อยละ 35 ตามแผนภูมิที่ 8 ดังต่อไปนี้



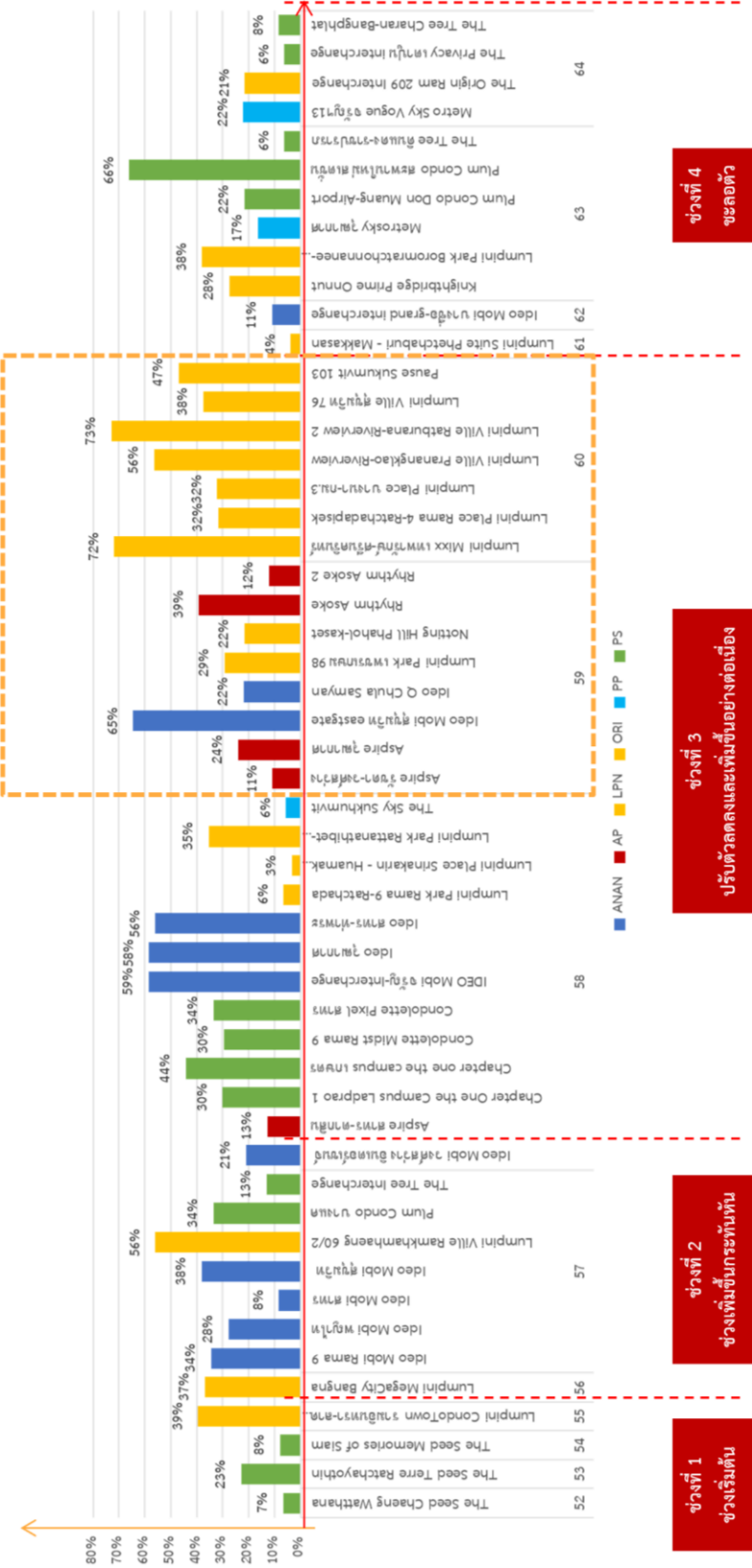
แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนร้อยละของจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กต่อจำนวนหน่วยห้องชุดทั้งหมดในโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2564

และจากจากแผนภูมิที่ 9 พบว่าในปี 59-60 มีสัดส่วนที่สูงกว่าปีอื่นๆ โดยมีบริษัทแอล.พี.เอ็นตีเวลอปเมนต์ เป็นผู้ประกอบกิจการที่ทำห้องชุดขนาดเล็กเป็นจำนวนมากที่สุด และมีแนวโน้มจะพัฒนาห้องที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นด้วย หากสังเกตจากทำเลสัดส่วนของชุดขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานคร

สัดส่วนร้อยละจำนวนหน่วย

**ห้องชุดขนาดเล็ก
ในโครงการ**

ช่วงปีที่มีสัดส่วนสูงสุดที่สุด พัฒนาโดยบริษัทแอล.พี.เอ็น ตีเวลอปเมนต์



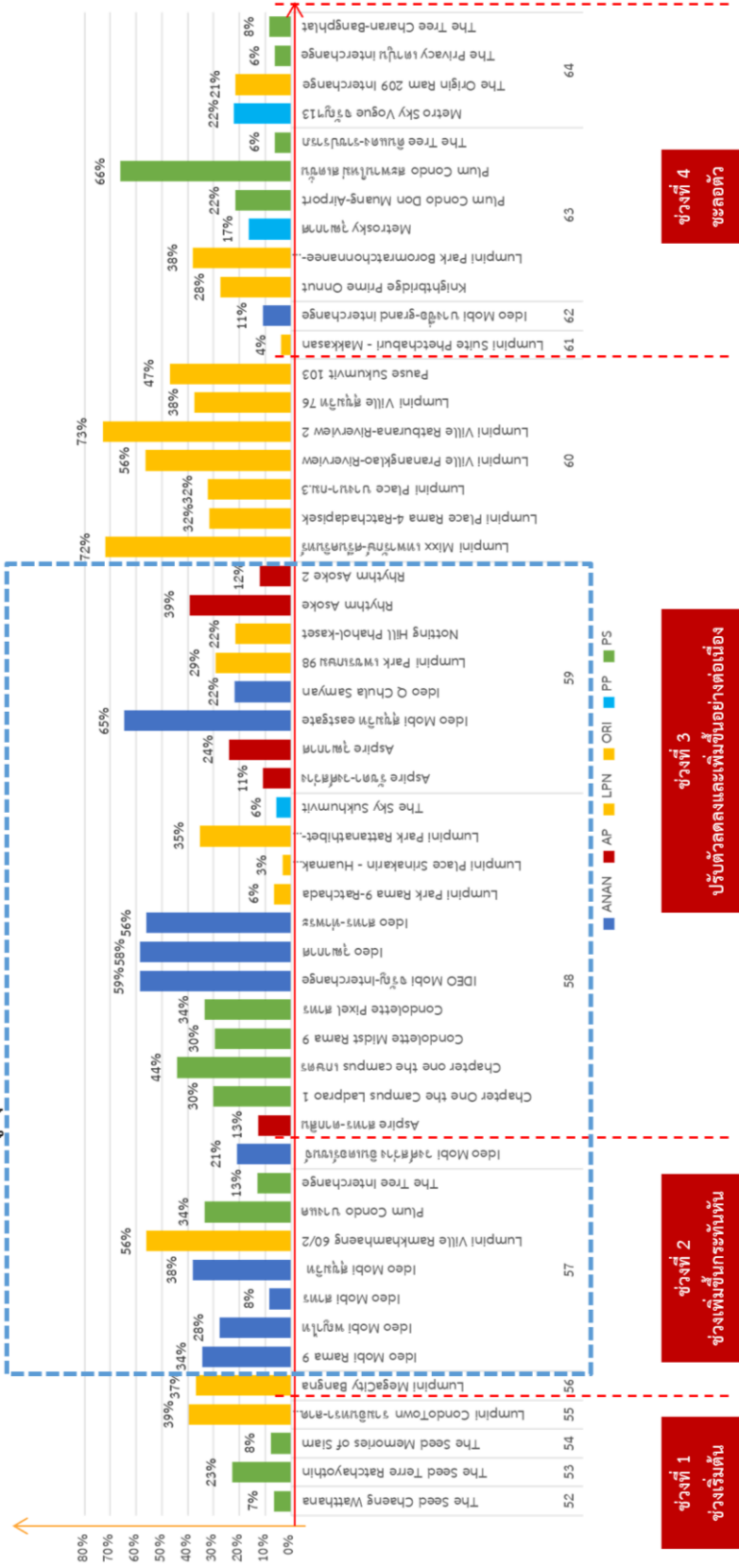
แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนร้อยละของจำนวนหน่วยห้องชุดทั้งหมดในโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ.2559-2560

นอกจากนี้จากแผนภูมิที่ 10 ยังแสดงให้เห็นถึงโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท อำนวยดาติเวลอปเม้นท์ ที่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี 57-59 ซึ่งมากกว่าสัดส่วนของ LPN และยังมีทำเลที่ค่อนข้างดี และอยู่ใกล้แหล่งงานในเมืองเช่น พระราม9, พญาไท, สาทร และสามย่าน เป็นต้น สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่ต้องการคอนโดในเมืองติดรถไฟฟ้า แต่หลังจากนั้นสัดส่วนก็ลดลง ซึ่งสถานการณ์ในช่วงนี้มีราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก และการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มลูกค้าของผู้ประกอบการ



สัดส่วนร้อยละจำนวนหน่วย
ห้องชุดขนาดเล็ก
ในโครงการ

ช่วงปีที่มีสัดส่วนจำนวนสูงสุด พัฒนาโดยบริษัทอันดับ 10



ช่วงที่ 1
ช่วงเริ่มต้น

ช่วงที่ 2
ช่วงเพิ่มจำนวนพื้นที่

ช่วงที่ 3
ปรับตัวลดลงและเพิ่มจำนวนต่อเนื่อง

ช่วงที่ 4
ชะลอตัว

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนร้อยละของจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กต่อจำนวนหน่วยห้องชุดทั้งหมดในโครงการช่วงปี พ.ศ.2557-2559

4.3 ทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดที่มีห้องชุดขนาดเล็ก

โครงการที่มี ห้องชุดขนาดเล็ก เกิดขึ้นนั้นมีการกระจายตัวไปตามสถานีรถไฟฟ้าทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล การศึกษานี้จึงทดลองนำสถานีรถไฟฟ้าสยามที่อยู่ใจกลางเมืองเป็นจุดศูนย์กลาง และนับจำนวนสถานีจากสยามถึงสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้โครงการ โดยสามารถสร้างแผนที่จำนวนสถานีโดยแบ่งตามช่วงจำนวนสถานี ดังนี้

1. ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 5 สถานี

โครงการที่ตั้งอยู่ในช่วงนี้จัดว่ามีการเข้าถึงโครงการได้อย่างสะดวกสบายมากที่สุดเนื่องจากสามารถเข้าถึงใจกลางเมืองได้ในระยะเวลาไม่ถึง 15 นาที

2. ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 10 สถานี

โครงการในช่วง 6-10 สถานียังคงสะดวกสบายเพราะระยะเวลาในการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าไม่เกิน 20 นาทีเท่านั้น

3. ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 15 สถานี

โครงการที่ตั้งอยู่ในช่วง 11-15 สถานีจากสยามใช้ระยะเวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที

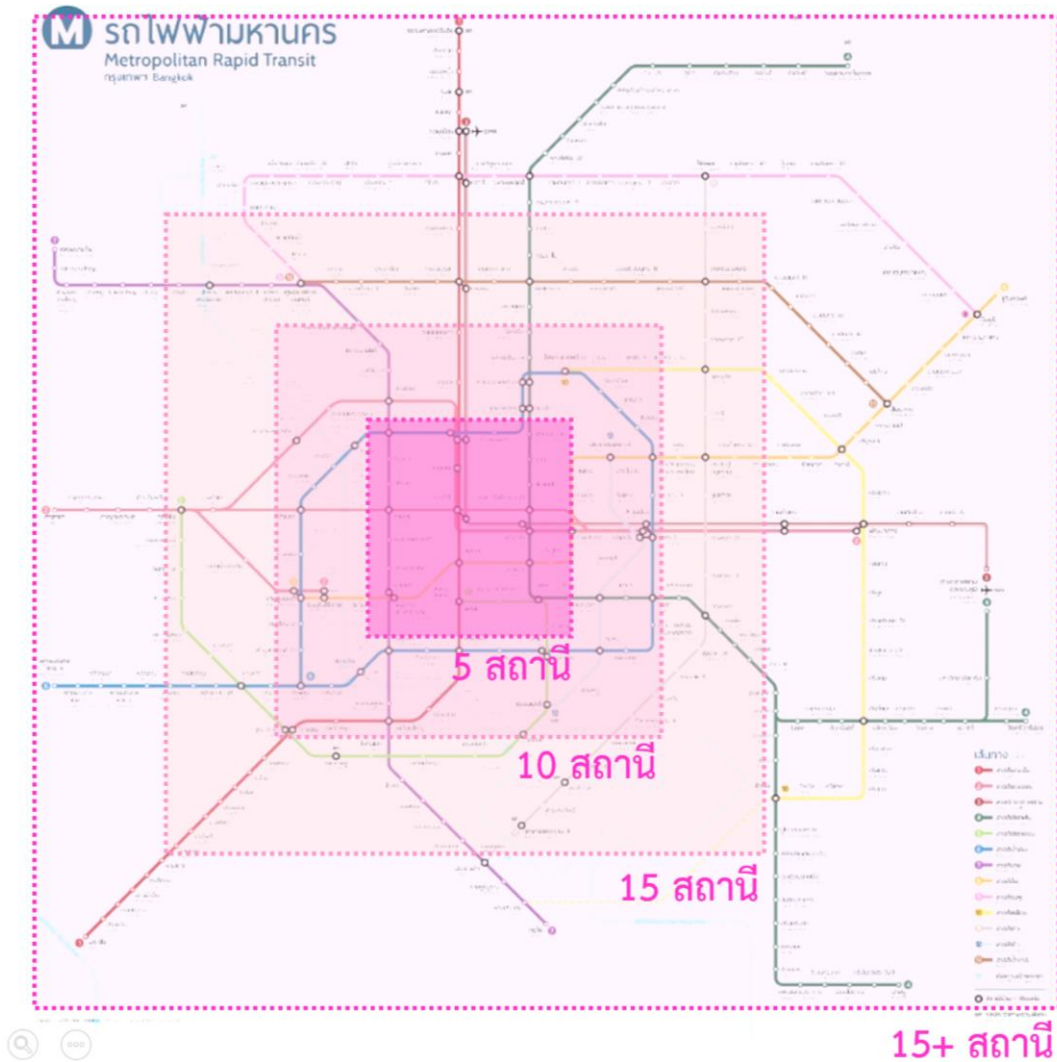
4. ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 15 สถานีขึ้นไป

โครงการในช่วง 16 สถานีขึ้นไป การเดินทางใช้เวลาประมาณไม่เกิน 1 ชั่วโมง

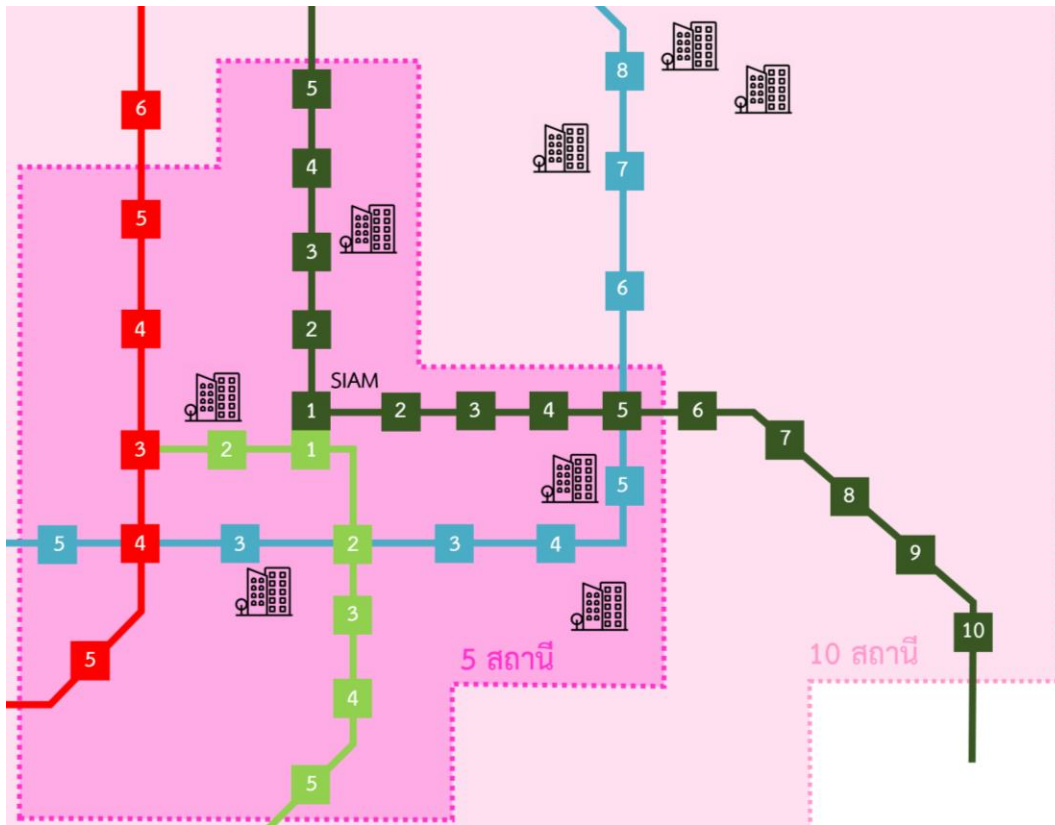


รูปที่ 21 เส้นทางรถไฟฟ้าทั้งหมดในกรุงเทพมหานครทั้งสายปัจจุบัน และอนาคต

จากเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งหมดในกรุงเทพมหานครทั้งสายปัจจุบัน และอนาคต ทำให้สามารถสร้างแผนที่จำลองเส้นทางรถไฟฟ้า และทราบตำแหน่งที่ตั้งของโครงการต่างๆ หลังจากนั้นทำการนับจำนวนสถานีรถไฟฟ้าจากโครงการไปยังสถานีสยาม และแบ่งโซนสีออกเป็นช่วงสถานี ตามที่กล่าวไว้เบื้องต้น ดังนี้



รูปที่ 22 แสดงการแบ่งช่วงสถานีรถไฟฟ้าออกเป็น 4 ช่วง



รูปที่ 23 แสดงการจำลองแผนที่เส้นทางรถไฟฟ้าวรมถึงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ และแบ่งโซนสีตามช่วงสถานี

การนับจำนวนสถานีรถไฟฟ้าห่างจากสถานีสยามจะนับสถานีสยามเป็นสถานีเริ่มต้น และนับไปจนถึงโครงการดังรูปที่ 24 โดยการศึกษาครั้งนี้นับรวมสถานีรถไฟฟ้าทั้งหมดทั้งสายปัจจุบันและอนาคต ดังนั้นจึงมีบางโครงการที่อยู่ในระยะ 800 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าจริงแต่สถานียังเป็นแผนในอนาคต

จากการรวบรวมข้อมูลจากแผนที่จำลอง และนามาสารรูปแบบตามช่วงสถานี, ปีที่โครงการสร้างเสร็จ, ชื่อคอนโด, บริษัทที่พัฒนา, ชื่อสถานีรถไฟฟ้า, ขนาดห้องห้องชุดขนาดเล็ก, จำนวนหน่วยในโครงการ, จำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็ก และจำนวนสถานีจากสถานีสยาม ได้ข้อมูลดังตารางต่อไปนี้

ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 5 สถานี									
ปีที่สร้างเสร็จ	ชื่อคอนโด	พัฒนาโดย	รถไฟฟ้าในระยะทางไม่เกิน 800 ม.	ขนาดห้องห้องชุดขนาดเล็ก	จำนวนหน่วยในโครงการ	หน่วยของห้องชุดขนาดเล็กลงโครงการ	จำนวนสถานีจากสถานีสยาม	ชื่อสถานี	จำนวนสถานีจากสถานีสยาม
54	The Seed Memories of Siam	PS	สถานีพญาไท	23	303	24	1		
56	Lumpini Park Rama 9-Ratchada	LPN	รพม.	22.5	1540	100	5		
57	Condolette Pixel สาทรร	PS	คลองเตย	22.35	345	116	5		
57	Ideo Mobi พญาไท	ANAN	พญาไท	21	316	88	3		
58	Condolette Midst Rama 9	PS	เพชรบุรี	21.5	433	128	5		
59	Ideo Q Chula Samyan	ANAN	สามย่าน	21	1598	351	4		
61	Lumpini Suite Phetchaburi - Makkasan	LPN	เพชรบุรี	23	636	24	5		

ตารางที่ 3 ข้อมูลโครงการที่ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 5 สถานี

ทางจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 10 สถานี									
ปีสร้างเสร็จ	ชื่อย่อ	พัฒนาโดย	รถไฟฟ้า ในระยะทางไม่เกิน 800 ม.	ขนาดของห้องชุดขนาด	จำนวนหน่วยในโครงการ	หน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในโครงการ	จำนวนสถานีจากสถานี		
55	Lumpini Place Rama 4-Ratchadapisek	LPN	ศูนย์การประจวบฯแห่งชาตสิริกิติ์	22.5	193	61	6		
57	Lumpini Ville Ramkhamhaeng 60/2	LPN	ลำสาลี	22.5	1212	678	9		
57	Ideo Mobi สุขุมวิท	ANAN	อ่อนนุช	21	940	359	10		
57	Ideo Mobi สาทร	ANAN	วงเวียนใหญ่	21	530	44	7		
57	Ideo Mobi Rama 9	ANAN	พระราม 9	21	705	242	6		
58	Lumpini Place Srinakarin - Huamak Station	LPN	ARL หัวหมาก	23	1613	53	7		
58	IDEO Mobi จรัญ-Interchange	ANAN	บางขุนนนท์	21.5	1196	311	9		
58	Ideo สาทร-ท่าพระ	ANAN	โพธิ์มีมิตร	21	1339	750	9		
58	Chapter One the Campus Ladprao 1	PS	พหลโยธิน	23	180	54	9		
58	The Tree Interchange	PS	เตาปูน	22	1724	224	8		
59	Rhythm Asoke	AP	พระราม 9	21	385	151	6		
60	Rhythm Asoke 2	AP	พระราม 9	22.2	346	42	6		
61	Ideo Mobi บางซื่อ-grand interchange	ANAN	เตาปูน	22	661	72	8		
62	The Tree ดินแดง-ราชปรารภ	PS	ดินแดง	22.05	226	14	6		
63	Metrosky วุฒากาศ	PP	วุฒากาศ	21.3	527	87	10		
63	Knightbridge Prime Onnut	ORI	อ่อนนุช	22	600	165	10		
63	Plum Condo Don Muang-Airport	PS	เตาปูน	22.15	486	105	8		
64	The Privacy เตาปูน interchange	PS	เตาปูน interchange	22.25	486	30	10		

ตารางที่ 4 ข้อมูลโครงการที่ทางจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 10 สถานี

ท่าอากาศยานสยามในช่วงจำนวน 15 สถานี										
ปี/สร้างเสร็จ	ชื่อคอนโด	พัฒนา โดย	รถไฟฟ้า ในระยะทางไม่เกิน 800 ม.	ขนาดห้องห้องชุด ขนาดเล็ก	จำนวนหน่วยในโครงการ	หน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในโครงการ	จำนวนสถานีจากสถานีสยาม			
53	The Seed Terre Ratchayothin	PS	พหลโยธิน	22.49	236	54	11			
56	Lumpini MegaCity Bangna	LPN	บางแก้ว	22.5	4046	1490	13			
58	Chapter one the campus เกษตรศาสตร์	PS	เกษตรศาสตร์	22.69	768	339	12			
58	The Sky Sukhumvit	PP	บางนา-ตราด	22	898	50	12			
59	Ideo วัฒนา	ANAN	วัฒนา	21	979	620	11			
59	Ideo Mobi สุขุมวิท eastgate	ANAN	บางนา	21	844	509	14			
59	Aspire วัฒนา	AP	วัฒนา	22.5	166	40	11			
59	Aspire รัชดา-วงศ์สว่าง	AP	วงศ์สว่าง	22.5	1232	132	12			
59	Ideo Mobi วงศ์สว่าง อินเตอร์เซนจ์	ANAN	บางซื่อ	21.5	529	111	11			
59	Notting Hill Phahol-kaset	ORI	บางบัว	20.3	194	42	15			
60	Lumpini Mixx เทพารักษ์-ศรีนครินทร์	LPN	ศรีเทพา	21.5	2041	1466	13			
60	Aspire สาทร-ตากสิน	AP	วัฒนา	22.5	1219	156	11			
60	Pause Sukumvit 103	ORI	อุดมสุข	20.71	268	126	13			
60	Lumpini Ville สุขุมวิท 76	LPN	แยบริง	22.5	897	337	15			
60	Lumpini Ville Ratburana-Rivenview 2	LPN	ดาวคะนอง สายสัมพันธ์	22.5	696	507	14			
63	Lumpini Park Boromratchonnaneesirindhorn	LPN	บางบำหรุ	22.5	680	258	11			
64	The Tree Charan-Bangphlat	PS	บางพลัด	22.18	719	60	14			
64	Metro Sky Vogue จรัญฯ13	PP	จรัญสนิทวงศ์ 13	21.1	672	148	11			

ตารางที่ 5 ข้อมูลโครงการที่ท่าอากาศยานสยามในช่วงจำนวน 15 สถานี

ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 15 สถานีขึ้นไป

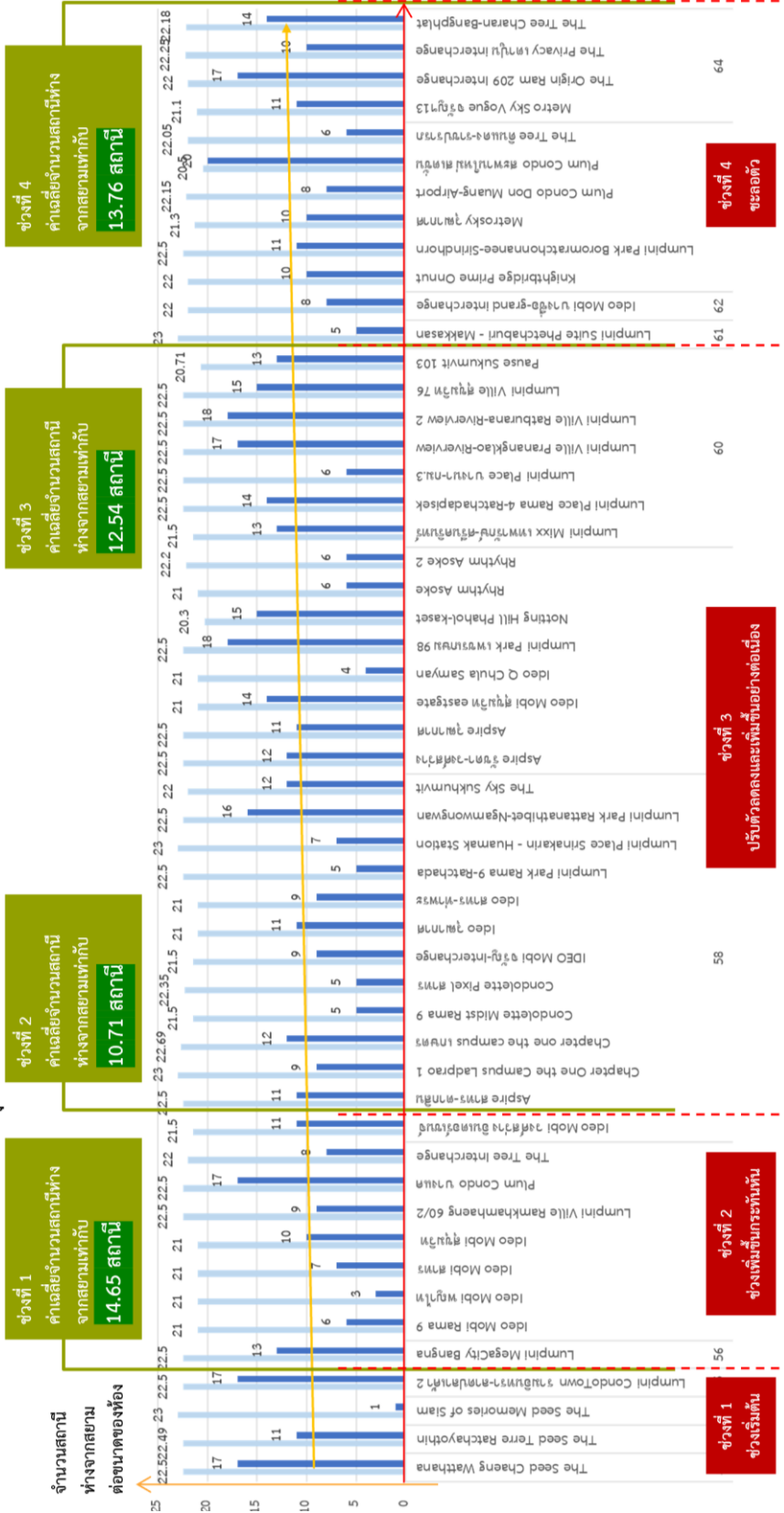
ปี/โครงการเสร็จ	ชื่อคอนโด	พัฒนาโดย	รถไฟฟ้า ในระยะทางไม่เกิน 800 ม.	ขนาดห้องชุดขนาดเล็ก	จำนวนหน่วยในโครงการ	หน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในโครงการ	จำนวนสถานีจากสถานีสยาม
52	The Seed Chaeng Watthana	PS	ศรีรัช	22.5	210	14	17
57	Plum Condo บางแค	PS	พุทธมณฑลสาย 2	22.5	286	96	17
58	Lumpini Park Rattanathibet-Ngamwongwan	LPN	ลาดปลาเค้า	22.5	2824	997	16
58	Lumpini CondoTown รามอินทรา-ลาดปลาเค้า 2	LPN	ลาดปลาเค้า	22.5	532	210	17
59	Lumpini Park เพชรเกษม	LPN	ทวีวัฒนา	22.5	2706	790	18
60	Lumpini Ville Prangklao-Riverview	LPN	สะพานพระนั่งเกล้า	22.5	905	511	18
60	Lumpini Place บางนา-กม.3	LPN	บางนา-ตราด 25	22.5	609	196	17
62	Plum Condo สะพานใหม่ สเดชั่น	PS	สะพานใหม่	20.5	681	450	20
63	The Origin Ram 209 Interchange	ORI	มีนบุรี	22	1007	216	17

ตารางที่ 6 ข้อมูลโครงการที่ห่างจากสถานีสยามในช่วงจำนวน 15 สถานีขึ้นไป

จากตารางสรุปตามช่วงสถานีทั้งหมดพบว่าโครงการที่มีห้องห้องชุดขนาดเล็กนั้นกระจายตัวอยู่ในช่วงจำนวน 10 และ 15 สถานีเป็นส่วนใหญ่ และเป็นโครงการที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2558-2560 สถานีที่พบห้องชุดขนาดเล็กมากที่สุดจากข้อมูล ได้แก่ สถานีวุฒากาศ ซึ่งห่างจากสถานีสยามจำนวน 11 สถานี สถานีที่ไกลที่สุดที่พบห้องชุดขนาดเล็ก ได้แก่ สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ ห่างจากสถานีสยามเพียง 1 สถานี และสถานีที่ไกลที่สุดที่พบห้องชุดขนาดเล็ก คือสถานีสะพานใหม่ ซึ่งเป็นสถานีในแผนอนาคต

จากแผนภูมิที่ 11 ทำให้พบว่าในช่วงที่ 1 ค่าเฉลี่ยของจำนวนสถานีห่างจากสถานีสยามนั้นอยู่ที่ 14.65 สถานีแสดงให้เห็นถึงทำเลที่ยังห่างไกลจากตัวเมืองในช่วงเริ่มต้น ถัดมาในช่วงที่ 2 จำนวนห่างจากสถานีสยามเฉลี่ยอยู่ที่ 10.72 สถานี แสดงให้เห็นถึงทำเลที่อยู่ใกล้เมืองมากขึ้นกว่าช่วงที่ 1 ในช่วงที่ 3 มีค่าเฉลี่ยจำนวนสถานีห่างจากสถานีสยามเพิ่มขึ้นที่ 12.54 สถานี และในช่วงที่ 4 จำนวนสถานีเฉลี่ยเท่ากับ 13.76 สถานี ทั้งนี้ในภาพรวมหากเรียงตามปีตั้งแต่ปี 2562-2564 จะเห็นได้ว่าแต่ละโครงการมีแนวโน้มของทำเลที่ขยายตัวออกไปนอกเมืองมากขึ้น

วิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการที่พบอาคารชุดขนาดเล็ก



จำนวนสถานีรถไฟฟ้าจากสถานีสยาม
 จำนวนสถานีรถไฟฟ้าจากสถานีสยาม ขนาดห้องที่อยู่ชุดขนาดเล็ก และแนวโน้มจำนวนสถานีรถไฟฟ้าทำจากสถานีสยาม
 จำนวนสถานีรถไฟฟ้าจากสถานีสยาม
 ขนาดห้องไม่โครคอนกรีต
 แนวโน้มจำนวนสถานีรถไฟฟ้าจากสถานีสยาม

ช่วงที่ 3
 ปรับตัวลดลงและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ช่วงที่ 2
 ช่วงเพิ่มขึ้นเริ่มต้น











ช่วงที่ 1
 ช่วงเริ่มต้น








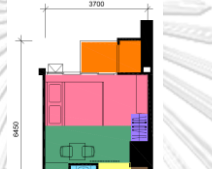


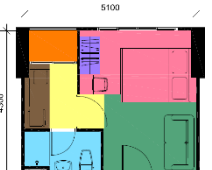




ช่วงที่ 4
 ระเบิดตัว

4.4 รูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดที่สร้างเสร็จ และเปิดขายในกรุงเทพมหานคร





ระหว่างปี พ.ศ.2552-2564


ห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุด ในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ.2552-2564 มีรูปแบบที่หลากหลายพัฒนาโดยผู้ประกอบการบริษัทต่างๆ รวบรวมได้จากโครงการที่สร้างเสร็จดังต่อไปนี้

1. The Seed Chaeng Watthana	2. The Seed Terre Ratchayothin	3. The Seed Memories of Siam	4. Lumpini Place Rama 4- Ratchadapisek	5. Lumpini Park Rama 9- Ratchada
				
พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 3.90 ม. ความยาว 5.95 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 22.49 ตรม. ความกว้าง 3.90 ม. ความยาว 5.70 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 23.00 ตรม. ความกว้าง 3.55 ม. ความยาว 6.30 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 4.98 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.
6. Lumpini MegaCity Bangna	7. Lumpini Ville Ramkhamhaen g 60/2	8. Ideo Mobi Sukhumvit	9. Condolette Pixel Sathorn	10. Ideo Mobi Sathorn
				
พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 22.35 ตรม. ความกว้าง 3.80 ม. ความยาว 5.70 ม. ความสูง 2.50 ม.	พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.60 ม.

11. Ideo Mobi Phayathai	12. Ideo Mobi Rama 9	13. Plum Condo Bangkae	14. Lumpini Place Srinakarin - Huamak Station	15. Lumpini Park Rattanathibet-Ngamwongwan
 <p>พื้นที่ 22.35 ตรม. ความกว้าง 3.80 ม. ความยาว 5.70 ม. ความสูง 2.50 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 22.35 ตรม. ความกว้าง 3.80 ม. ความยาว 5.70 ม. ความสูง 2.50 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 22.35 ตรม. ความกว้าง 5.00 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.40 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.00 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.40 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.</p>
16. Ideo Mobi Charan-Interchange	17. Ideo Sathorn-Thaphra	18. Condolette Midst Rama 9	19. Chapter One the Campus Ladprao 1	20. Chapter one the campus Kaset
 <p>พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.60 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.60 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 21.50 ตรม. ความกว้าง 3.70 ม. ความยาว 6.45 ม. ความสูง 2.50 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 23.00 ตรม. ความกว้าง 3.78 ม. ความยาว 5.85 ม. ความสูง 2.50 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 23.00 ตรม. ความกว้าง 3.78 ม. ความยาว 5.85 ม. ความสูง 2.50 ม.</p>
21. The Tree Interchange	22. Lumpini CondoTown Ramintra-Ladplakao 2	23. The Sky Sukhumvit	24. Ideo Wuttakard	25. Ideo Mobi Sukhumvit Eastgate
 <p>พื้นที่ 22.00 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.30 ม. ความสูง 2.55 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 4.98 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 22.00 ตรม. ความกว้าง 4.45 ม. ความยาว 4.83 ม. ความสูง 2.60 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 23.00 ตรม. ความกว้าง 5.50 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.50 ม.</p>	 <p>พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 5.05 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.60 ม.</p>

26. Rhythm Asoke	27. Ideo Q Chula Samyan	28. Aspire Wuttakard	29. Aspire Ratchada-Wongsawang	30. Lumpini Park Petchkasem
				
พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 3.93 ม. ความยาว 5.10 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 21.00 ตรม. ความกว้าง 3.30 ม. ความยาว 6.50 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 3.45 ม. ความยาว 6.50 ม. ความสูง 2.50 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 4.95 ม. ความยาว 4.55 ม. ความสูง 2.50 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.
31. Ideo Mobi Wongsawang Interchange	32. Noting Hill Pahol Kaset	33. Lumpini Mixx Thepharak-Srinakarin	34. Rhythm Asoke 2	35. Aspire Sathorn-Taksin
				
พื้นที่ 21.50 ตรม. ความกว้าง 3.40 ม. ความยาว 6.35 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 20.30 ตรม. ความกว้าง 3.45 ม. ความยาว 6.10 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 21.50 ตรม. ความกว้าง 4.55 ม. ความยาว 4.60 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.20 ตรม. ความกว้าง 3.65 ม. ความยาว 6.50 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 4.90 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.50 ม.
36. Pause Sukhumvit 103	37. Lumpini Ville Sukhumvit 76	38. Lumpini Ville Ratburana-Riverview 2	39. Lumpini Ville Pranangklao-Riverview	40. Lumpini Place Bangna-km.3
				
พื้นที่ 20.71 ตรม. ความกว้าง 2.75 ม. ความยาว 7.55 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 4.98 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.00 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.00 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.00 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.

41. Ideo Mobi Bangsue-grand interchange	42. Lumpini Suite Phetchaburi - Makkasan	43. The Tree Dindeang- Ratchaprarop	44. Plum Condo Saphanmai Station
			
พื้นที่ 22.00 ตรม. ความกว้าง 5.25 ม. ความยาว 4.35 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 23.00 ตรม. ความกว้าง 5.15 ม. ความยาว 4.50 ม. ความสูง 2.60 ม.	พื้นที่ 22.05 ตรม. ความกว้าง 4.90 ม. ความยาว 4.38 ม. ความสูง 2.55 ม.	พื้นที่ 20.50 ตรม. ความกว้าง 7.60 ม. ความยาว 2.80 ม. ความสูง 2.40 ม.

45. Metrosky Wuttakard	46. Lumpini Park Boromratchonnanee -Sirindhorn	47. Knightbridge Prime Onnut	48. Plum Condo Don Muang- Airport	49. The Origin Ram 209 Interchange
				
พื้นที่ 21.30 ตรม. ความกว้าง 3.25 ม. ความยาว 6.50 ม. ความสูง 2.65 ม.	พื้นที่ 22.50 ตรม. ความกว้าง 5.00 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.00 ตรม. ความกว้าง 3.30 ม. ความยาว 6.90 ม. ความสูง 3.30 ม.	พื้นที่ 22.15 ตรม. ความกว้าง 3.98 ม. ความยาว 5.65 ม. ความสูง 2.40 ม.	พื้นที่ 22.00 ตรม. ความกว้าง 3.35 ม. ความยาว 6.50 ม. ความสูง 2.60 ม.
50. The Tree Charan- Bangplad	51. Metro Sky Vougue Charan 13	52. The Privacy Taopoon interchange		
				
พื้นที่ 22.18 ตรม. ความกว้าง 3.93 ม. ความยาว 4.40 ม. ความสูง 2.55 ม.	พื้นที่ 21.10 ตรม. ความกว้าง 3.75 ม. ความยาว 5.95 ม. ความสูง 2.65 ม.	พื้นที่ 22.25 ตรม. ความกว้าง 3.93 ม. ความยาว 5.75 ม. ความสูง 2.70 ม.		

ตารางที่ 7 รูปแบบห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก ทั้ง 52 โครงการ

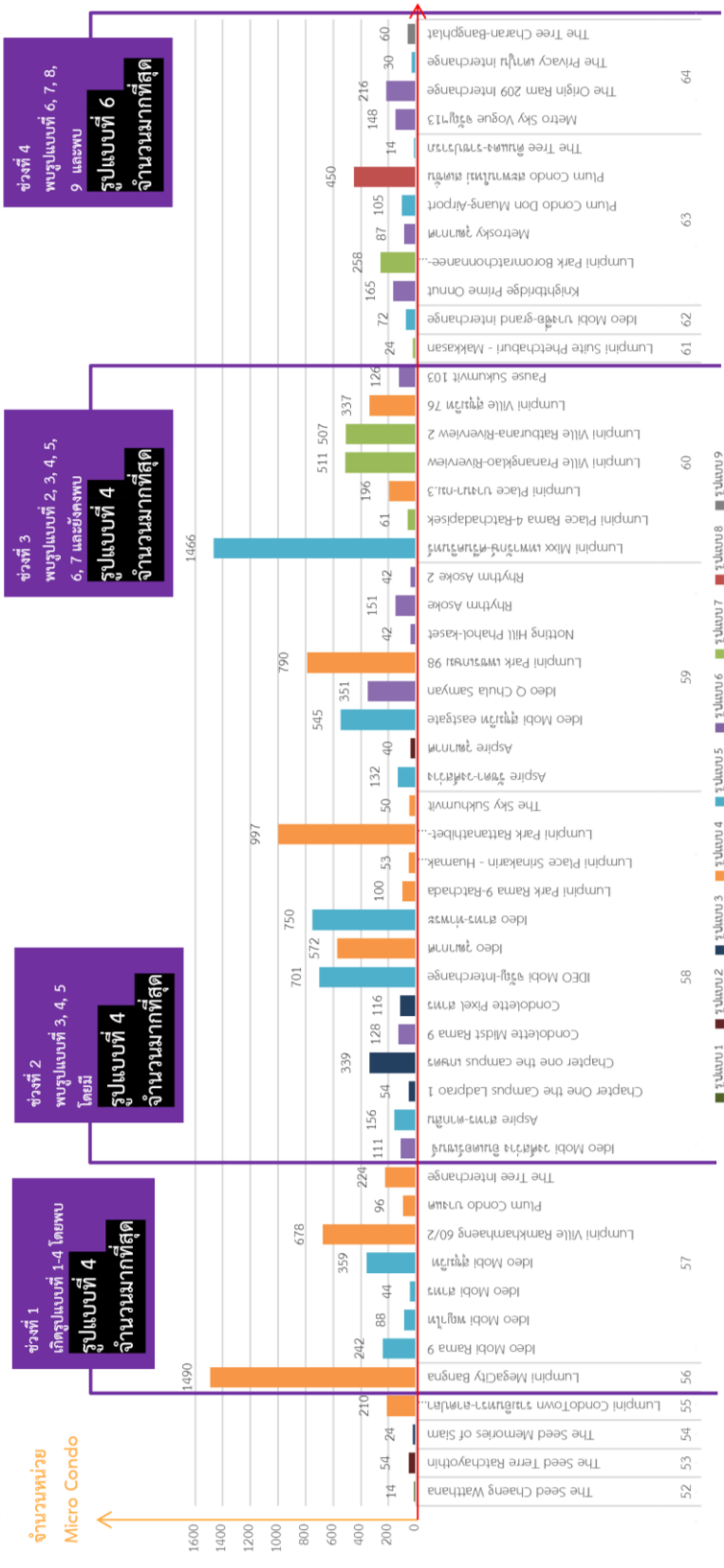
จากการศึกษารูปแบบทั้งหมดสามารถจำแนกรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กที่พบเรียงตามปีที่พบ โดยจำแนกจากความแตกต่างกันในรูปแบบของการวางผังห้อง และพื้นที่การใช้สอยภายในห้องได้เป็น 9 รูปแบบ ดังต่อไปนี้

รูปแบบที่ 1 (2552) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 22.50 ตรม. กว้าง 3.90 ม. ยาว 5.95 ม. ความสูง 2.60 ม.	รูปแบบที่ 2 (2553) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 22.50 ตรม. กว้าง 3.90 ม. ยาว 5.70 ม. ความสูง 2.60 ม.
รูปแบบที่ 3 (2554) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 22.70 ตรม. กว้าง 3.78 ม. ยาว 5.85 ม. ความสูง 2.50 ม.	รูปแบบที่ 4 (2556) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 22.50 ตรม. กว้าง 4.98 ม. ยาว 4.45 ม. ความสูง 2.4 ม.
รูปแบบที่ 5 (2557) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 21.00 ตรม. กว้าง 5.10 ม. ยาว 4.30 ม. ความสูง 2.60 ม.	รูปแบบที่ 6 (2558) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 21.00 ตรม. กว้าง 3.30 ม. ยาว 6.50 ม. ความสูง 2.60 ม.
รูปแบบที่ 7 (2560) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 22.50 ตรม. กว้าง 5.00 ม. ยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.	รูปแบบที่ 8 (2562) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 20.5 ตรม. กว้าง 7.60 ม. ยาว 2.80 ม. ความสูง 2.40 ม.
รูปแบบที่ 9 (2564) 	ขนาดของห้อง มที่ห้อง 22.18 ตรม. กว้าง 3.93 ม. ยาว 4.40 ม. ความสูง 2.55 ม.		

ตารางที่ 8 รูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กที่สร้างเสร็จ และเปิดขายในปี พ.ศ. 2552-2564 มีทั้งหมด 9 รูปแบบ

จากแผนภูมิที่ 12 แสดงให้เห็นว่าช่วงที่ 1 และช่วงที่ 2 เกิดรูปแบบที่ 4 เป็นจำนวนมากที่สุด จนกระทั่งในช่วงที่ 3 จึงพบรูปแบบที่ 5 ซึ่มีจำนวนมากกว่า และในช่วงที่ 4 พบรูปแบบที่ 6 เป็นจำนวนมากที่สุด

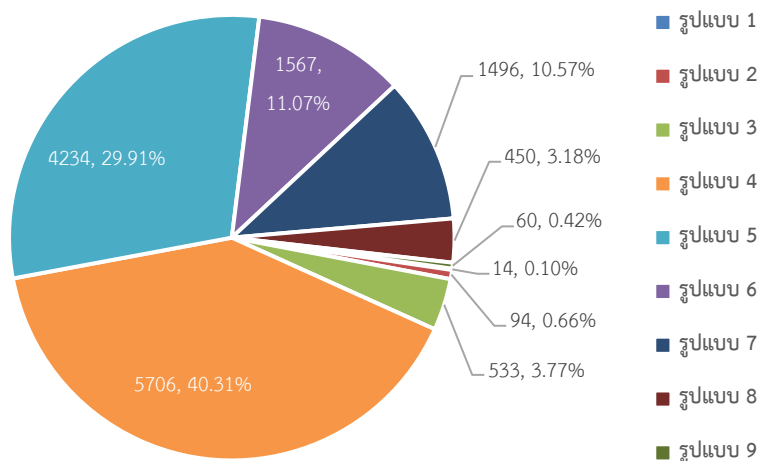
รูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กที่พบในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ.2552-2564





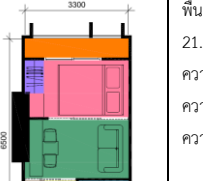
รายชื่อโครงการเรียงตามปี

แผนภูมิที่ 12 จำนวนโครงการจำแนกตามรูปแบบทั้ง 9 รูปแบบที่พบตั้งแต่ปี 2552-2564

ด้านสัดส่วนร้อยละของทั้ง 9 รูปแบบสามารถสรุปได้ดังแผนภูมิที่ 19 โดยรูปแบบของห้องห้องชุดขนาดเล็กตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2552-2564 พบรูปแบบที่ 4 จำนวนมากที่สุดถึงร้อยละ 40.31 รองลงมาได้แก่รูปแบบที่ 5 ร้อยละ 29.91 และรูปแบบที่ 6 ร้อยละ 11.07 ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนร้อยละของทั้ง 9 รูปแบบ

อันดับ 1 (40.31%)	อันดับ 2 (29.91%)	อันดับ 3 (11.07%)
รูปแบบที่ 4 (2556)	รูปแบบที่ 5 (2557)	รูปแบบที่ 6 (2558)
 <p>พื้นที่ห้อง 22.50 ตรม. ความกว้าง 4.98 ม. ความยาว 4.45 ม. ความสูง 2.40 ม.</p>	 <p>พื้นที่ห้อง 21.00 ตรม. ความกว้าง 5.10 ม. ความยาว 4.30 ม. ความสูง 2.60 ม.</p>	 <p>พื้นที่ห้อง 21.00 ตรม. ความกว้าง 3.30 ม. ความยาว 6.50 ม. ความสูง 2.60 ม.</p>

ตารางที่ 9 รูปแบบที่พบมาก 3 อันดับของห้องชุดขนาดเล็กในช่วงปี พ.ศ.2552-2564

ทั้งนี้สามารถสรุปรูปแบบแบ่งตามช่วงเวลาทั้ง 4 ช่วง ได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 ช่วงเริ่มต้น เกิดรูปแบบที่ 4 เป็นรูปแบบเริ่มต้นของห้องห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีลักษณะเป็นห้องหน้ากว้างประมาณ 5 เมตร และมี function ห้องทุกอย่างครบครัน รวมถึงมีการกันห้องนอนแยกออกจากพื้นที่ส่วนต่างๆ ในพื้นที่ 22.5 ตรม. และพบห้องรูปแบบนี้ในโครงการของบริษัทแอล พี เอ็น ดีเวลอปเม้นท์ (LPN) เป็นส่วนใหญ่

ช่วงที่ 2 ช่วงปรับตัวสูงขึ้นกระทันหัน ปี 56 พบห้องรูปแบบที่ 4 เป็นจำนวนมากถึง 1,490 หน่วยในโครงการเดียว ส่วนรูปแบบที่ 5 มีลักษณะเป็นห้องหน้ากว้างเช่นเดียวกับรูปแบบที่ 4 แต่มีข้อแตกต่างในเรื่องของความสูงของห้องโดยรูปแบบที่ 4 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานที่ 2.4 เมตร และ

รูปแบบที่ 5 มีความสูงกว่าที่ 2.6 เมตร ห้องรูปแบบที่ 5 พัฒนาโดยบริษัทอนันดาดีเวลอปเมนท์ (ANAN) เป็นส่วนใหญ่

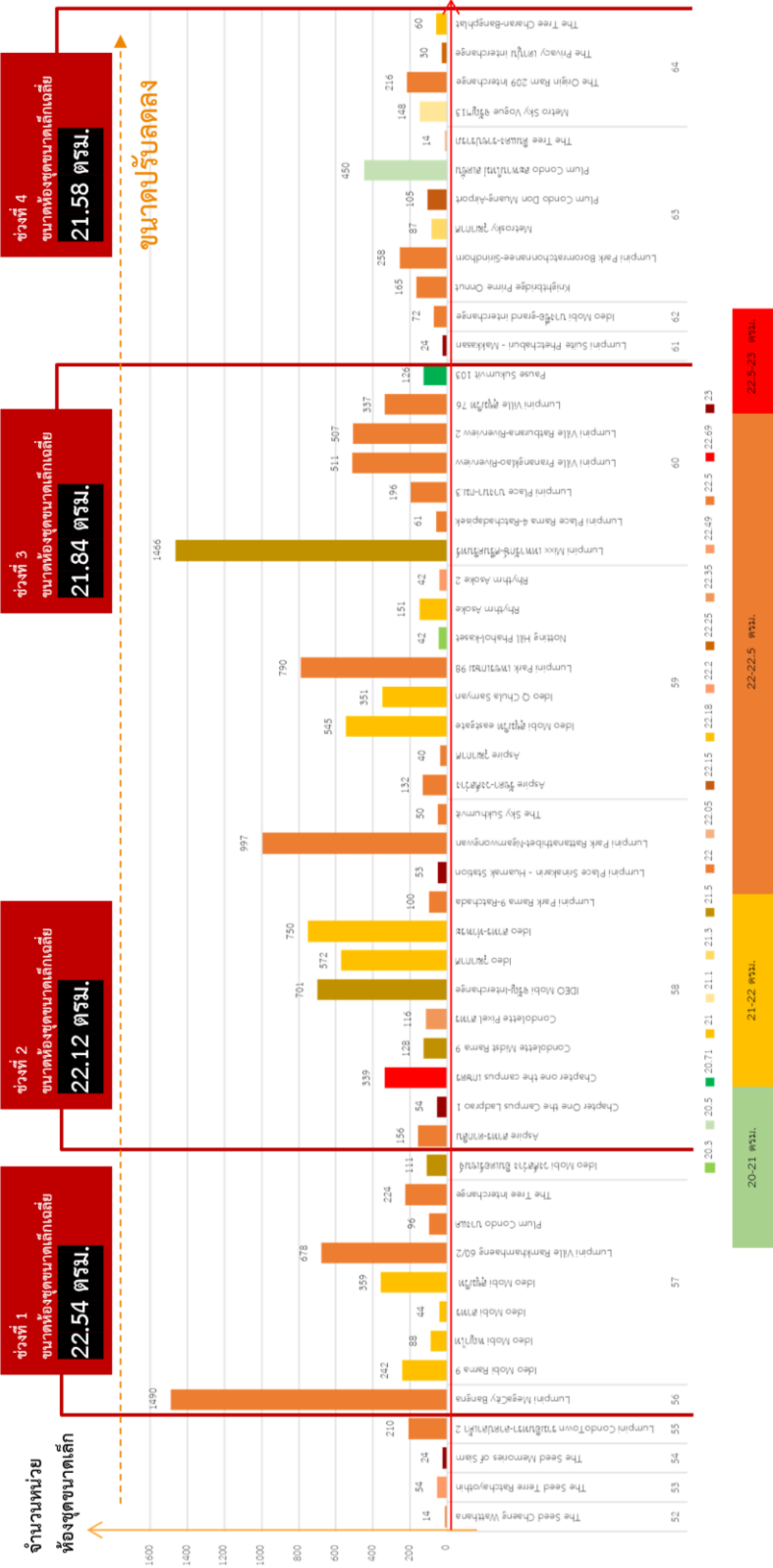
ช่วงที่ 3 ช่วงปรับตัวลดลงและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงนี้ยังคงพบรูปแบบที่ 4 เป็นจำนวนมากเช่นเดิมแต่เริ่มพบรูปแบบที่ 6 ที่มีลักษณะเป็นห้องหน้าแคบไม่เกิน 3.3 เมตร function ห้องยังครบครันเหมือนเดิม และห้องรูปแบบนี้ตั้งอยู่ในโครงการที่มีทำเลที่ค่อนข้างอยู่ในเมืองเช่น Ideo Q สามย่าน (สถานีสามย่าน), Condolette Midst Rama 9 (สถานีเพชรบุรี), Notting Hill พหล-เกษตรา(สถานีบางบัว) และ Rhythm Asoke (สถานีพระราม 9) เป็นต้น ซึ่งห้องรูปแบบนี้พัฒนาโดยหลากหลายบริษัทเช่น อนันดาดีเวลอปเมนท์ (ANAN), พกษา เรียลเอสเตท (PS), เอ.พี. (ไทยแลนด์) (AP) และออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (ORI) เป็นต้น

ช่วงที่ 4 ช่วงชะลอตัว ไม่ช่วงนี้ไม่พบห้องรูปแบบที่ 4 กับ 5 แต่พบว่ารูปแบบห้องหน้ากว้างเปลี่ยนแปลงไปเป็นรูปแบบที่ 7 และ 9 แทน ทั้งนี้ยังพบว่าในช่วงนี้มีจำนวนของห้องรูปแบบที่ 6 มากที่สุดจากห้องชุดขนาดเล็กทั้งหมด และโครงการมีทำเลที่อยู่นอกเมืองออกไปเช่น Knightbridge Prime อ่อนนุช (สถานีอ่อนนุช), Metrosky วุฒากาศ (สถานีวุฒากาศ), The Origin Ram 209 Interchange (สถานีมีนบุรี)

4.5 แนวโน้มขนาดหน่วยพักอาศัยของห้องชุดขนาดเล็ก

จากการรวบรวมขนาดหน่วยพักอาศัยขนาดเล็ก ห้องชุดขนาดเล็ก ที่สร้างเสร็จในแต่ละช่วงปี พบขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 20.3-23 ตรม. เรียงตามปีและโครงการจากแผนภูมิที่ 13 สังเกตได้ว่ามีห้องขนาดในช่วง 21 - 22.5 ตรม. เป็นขนาดที่มีจำนวนมากที่สุด ดังนี้

แนวโน้มขนาดหน่วยพักอาศัยของห้องชุดขนาดเล็ก



รายชื่อโครงการเรียงตามปี

แผนภูมิที่ 14 จำนวน และขนาดพื้นที่ห้องชุดขนาดเล็กเรียงตามปี และโครงการ

จากแผนภูมิที่ 14 พบว่าในช่วงที่ 1 ขนาดของห้องชุดขนาดเล็กเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 22.54 ตรม. และปรับตัวลดลงในช่วงที่ 2 โดยมีขนาดห้องชุดขนาดเล็กเฉลี่ยที่ 22.12 ตรม. ในช่วงที่ 3 เป็นช่วงที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 21.84 ตรม. และในช่วงที่ 4 ขนาดเฉลี่ยของห้องชุดขนาดเล็กลดลงเหลือ 21.58 ตรม. แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของขนาดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดโดยรวมระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 ว่ามีขนาดที่ลดลงเรื่อยๆอีกด้วย



บทที่ 5

ปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564

5.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์

เพื่อทำการศึกษาปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ.2552-2564 รวมถึงทัศนคติต่อปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นสามารถสรุปผลการสัมภาษณ์ได้ ดังต่อไปนี้



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

5.1.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ				
คำถามในการสัมภาษณ์	Ananda	Pruksa	LPN	Origin
ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลก่อให้เกิดปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในประเทศไทย?	<ul style="list-style-type: none"> คนทำงานในเมืองเยอะ lifestyle ของคน รถไฟฟ้าที่กระจายเพิ่มขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> ราคาที่ดินขึ้น กำลังซื้อไม่ได้ตามราคาที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> ราคาที่ดินในเมืองที่สูงขึ้น แหล่งงานอยู่ในเมือง ความต้องการที่อยู่อาศัยราคาประหยัด Lifestyle ของคนทำงานอย่าง Gen Z ที่ไม่ค่อยอยู่ในห้อง infrastructure สมบูรณ์มากขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> ปัจจัยของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่มากในเมือง ราคาขายที่ไม่แพงมากจะดึงดูดลูกค้าที่มากกว่า เพิ่มโอกาสในการขายได้เยอะกว่า
	<ul style="list-style-type: none"> การซื้อเป็น second home เพิ่มขึ้นเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง กฎหมายกำหนดให้ห้องไม่ต่ำกว่า 20 ตรม. ห้องหน้าแคบทำให้ efficiency ดีขึ้นได้ bay จอดรถ 2 คันที่ 5 ม. สามารถนำห้องชุดขนาดเล็กมาลงได้ 	<ul style="list-style-type: none"> มีความต้องการที่อยู่อาศัยรอบคมนาถีย 	<ul style="list-style-type: none"> คู่ของ Demand กับ Supply การแข่งขันแย่งชิงกลุ่มลูกค้ากัน technology การก่อสร้างที่ทำให้เสาะขนาดเล็กลง 	<ul style="list-style-type: none"> package ในการขายเพื่อการตลาด

ปัจจัยที่เหมือนกัน

ปัจจัยที่ต่างกัน

ตารางที่ 10 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

จากตารางผลการบทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก โดยจำแนกปัจจัยที่ผู้ประกอบการกล่าวถึงตรงกัน ได้แก่

- ปัจจัยของการที่แหล่งงานอยู่ในเมืองทำให้คนต้องมาทำงานในเมืองเยอะ ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น
- ปัจจัยของ Lifestyle ของกลุ่มลูกค้าที่กำหนดไว้เป็นกลุ่มคนทำงานอย่าง Gen Z ที่ไม่ค่อยอยู่ห้อง
- ปัจจัยของรถไฟฟ้าที่กระจายตัวเพิ่มขึ้นของกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- ปัจจัยของราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น

และทางด้านปัจจัยที่ผู้ประกอบการกล่าวถึงเพิ่มเติม และแตกต่างกันออกไป ได้แก่

- ปัจจัยความต้องการซื้อเป็นบ้านหลังที่ 2
- ปัจจัยความต้องการประหยัดเวลาในการเดินทาง
- ปัจจัยด้านกฎหมายอาคารชุด
- ปัจจัยด้านการวางผังเพื่อ floor efficiency
- ปัจจัยด้านการออกแบบโครงสร้างเช่น Bay ที่จอดรถกว้าง 5 เมตรทำให้สามารถวางผังห้องชุดขนาดเล็กได้
- ปัจจัยความต้องการที่อยู่อาศัยรอบมหาลัย
- ปัจจัยด้าน Demand กับ Supply
- ปัจจัยการแข่งขันกันในตลาด
- ปัจจัยด้านเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทำให้เสาขนาดเล็กลง
- ปัจจัยทางการตลาดเพื่อสร้าง package ในการขาย

5.1.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ		
	Ananda	Pruksa	LPN
ท่านมีทัศนคติอย่างไรต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้น?	<ul style="list-style-type: none"> เนื่องจากกฎหมายห้องชุดขนาดเล็กยังไม่ชัดเจนมากนัก เป็นปรากฏการณ์ที่ไม่แปลกใหม่ เพราะทุกคนเริ่มชินกับห้องชุดเล็กแล้ว 	<ul style="list-style-type: none"> ประเทศไทยมีกฎหมายกำหนดไม่ให้เล็กไปมากกว่า 20 ตรม. ไม่คิดว่าห้องชุดขนาดเล็ก เป็นปรากฏการณ์แต่มองว่าเป็นเรื่องธรรมชาติ เพราะด้วยราคาทำให้ทุกอย่างไม่มีทางเลือก และปรับลดลงมา 	<ul style="list-style-type: none"> มีทัศนคติทางบวกขณะที่กรุงเทพา คนยังหลงใหลเข้ามาใช้ชีวิต ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มมากขึ้น Developer ต้องออกแบบให้มีบรรยากาศที่ดีและ Function ครบถ้วนไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่
	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดขนาดเล็กยังคงตอบโจทย์สำหรับพื้นที่ที่มีข้อจำกัดห้องชุดขนาดเล็กสามารถไปอยู่ในจุดบอดของที่ดินและเพิ่ม value ได้ ปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็ก คือ คนอยากใช้เวลาบนที่ถงถนนน้อย ออกมาได้สังคมหรือ facility หรือคนต้องการ third place อย่าง co-working space 		

ทัศนคติที่เหมือนกัน

ทัศนคติที่ต่างกัน

ตารางที่ 11 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

จากตารางผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กโดยจำแนกทัศนคติที่ผู้ประกอบการกล่าวถึงตรงกัน ได้แก่

- กฎหมายกำหนดขนาดห้องชุดขั้นต่ำของไทยทำให้ห้องชุดขนาดเล็กยังมีขนาดที่ไม่เล็กลงไปมากกว่านี้
- การเกิดห้องชุดขนาดเล็กเป็นสิ่งที่ดีที่ทำให้ทุกคนสามารถซื้อ และมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้
- เป็นปรากฏการณ์ที่เป็นเรื่องธรรมชาติจากการที่ทุกคนเริ่มชินกับการอยู่อาศัยขนาดเล็ก และ ด้วยปัจจัยของราคาทำให้ผู้ประกอบการไม่มีทางเลือกและต้องปรับขนาดห้องให้เล็กลงมา

นอกจากนี้ทัศนคติที่ผู้ประกอบการกล่าวถึงเพิ่มเติม และแตกต่างกันออกไป ได้แก่

- ห้องชุดขนาดเล็กยังตอบโจทย์สำหรับที่ดินที่มีข้อจำกัด โดยห้องชุดขนาดเล็กเหล่านี้สามารถเพิ่มมูลค่าในจุดบอดของที่ดินได้
- การเกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็กคือคนอยากใช้เวลาบนท้องถนนลดลง และอยากได้สังคมที่ดี รวมถึงความต้องการพื้นที่ทำงานอย่าง co-working space และ third place เพื่อการใช้ชีวิต
- ในการทำห้องชุดขนาดเล็กที่มีเฟอร์นิเจอร์ที่มีกลไกจะทำให้ต้นทุนสูง และอาจไม่คุ้มทุน
- คนแก่ และครอบครัวไม่เหมาะกับห้องชุดขนาดเล็กเพราะต้องการพื้นที่ที่มากกว่า

5.1.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	
	คุณสมภา สติสิน	คุณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์
<p>ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลก่อให้เกิดปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในประเทศไทย?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินในเมืองราคาสูงเกินมาก Budget เพียง 2 ล้านหรือ 2 ล้านต้นๆจึงได้ห้องขนาดเพียง 20-23 ตรม. ความต้องการอยู่ในเมือง ต้องการอยู่ใกล้รถไฟฟ้า ความสามารถในการซื้อจำกัด กลุ่ม young professional การสร้างคอนโดให้คนสามารถซื้อได้ ราคาต่อตารางเมตรก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยราคาที่ดินเป็นหลัก 	<ul style="list-style-type: none"> ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง ความต้องการคอนโดในเมืองดีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ รายได้ของคนไม่ได้เพิ่มสูงตาม คนเข้ามาทำงานในเมืองค่อนข้างเยอะ การต้องทำให้คนสามารถ afford คอนโดในเมืองได้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงตาม
<p>ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลก่อให้เกิดปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในประเทศไทย?</p>	<ul style="list-style-type: none"> คนงานนิคมอุตสาหกรรม ต้องการห้องแถวชนเมือง 	<p>ปัจจัยที่เหมือนกัน</p> <p>ปัจจัยต่างกัน</p>

ตารางที่ 12 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

จากตารางผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก โดยจำแนกปัจจัยที่ผู้ประกอบการกล่าวถึงตรงกัน ได้แก่

- ปัจจัยราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น
- ปัจจัยด้านความต้องการอยู่ในเมือง
- ปัจจัยด้านความต้องการอยู่ใกล้รถไฟฟ้า
- ปัจจัยของความสามารถในการซื้อที่มีจำกัด
- ปัจจัยของกลุ่มคนทำงานที่เพิ่งเรียนจบใหม่ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง
- ปัจจัยผู้ประกอบการที่ต้องการทำราคาให้คนสามารถซื้อได้
- ปัจจัยของต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

และทางด้านปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญกล่าวถึงเพิ่มเติม และแตกต่างกันออกไป ได้แก่

- ปัจจัยของคณงานนิคมอุตสาหกรรม
- ปัจจัยความต้องการห้องแถบชานเมือง

5.1.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	
	คุณสมมา คีตสิน	คุณณรินทร์ เจริญสุพงษ์
<p>ท่านมีทัศนคติอย่างไรต่อปรากฏการณ์ micro condo ที่เกิดขึ้น?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดขนาดเล็กเกิดขึ้นได้ 	<ul style="list-style-type: none"> มีทัศนคติที่ดี เพราะการมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสำหรับคนในวงกว้างมากขึ้น เป็นข้อดี ห้องชุดขนาดเล็กช่วยเพิ่มโอกาสให้คนได้มีอยู่อาศัย
<p>ท่านมีทัศนคติอย่างไรต่อปรากฏการณ์ micro condo ที่เกิดขึ้น?</p>	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีไม่ควรต่ำกว่า 22 ตรม. และอยู่ผู้ใช้ประกอบการจะทำราคา ผู้ประกอบการต้องเฝ้าระวังที่ช่วยป้องกันความผิดพลาดในการก่อสร้างเพื่อไม่ให้ผิดกฎหมาย สถานการณ์ covid 19 อาจทำให้ในอนาคตพื้นที่ส่วนกลางอย่าง co-working, co-sharing ต่างๆ เปลี่ยนไป อาจต้องมีการเพิ่มพื้นที่ 2 ตรม. ในห้องสำหรับการคุย zoom หรือ conference เพื่อการทำงาน 	

ทัศนคติที่
เหมือนกัน

ทัศนคติที่
ต่างกัน

ตารางที่ 13 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก

จากตารางผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับทัศนคติต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กโดยจำแนกทัศนคติที่ผู้ประกอบการกล่าวถึงตรงกันได้แก่

- ปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กเกิดขึ้นได้ และเป็นข้อดีที่ช่วยเพิ่มโอกาสให้คนได้มีที่อยู่อาศัย

และทางด้านปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญกล่าวถึงเพิ่มเติม และแตกต่างกันออกไป ได้แก่

- ห้องชุดขนาดเล็กไม่ควรมีขนาดต่ำกว่า 22 ตารางเมตร
- ผู้ประกอบการควรสร้างเผื่อพื้นที่เพื่อป้องกันความผิดพลาดในการก่อสร้างที่เสี่ยงต่อการผิดกฎหมาย
- สถานการณ์ Covid 19 อาจทำให้ในอนาคตพื้นที่ส่วนกลางต้องเปลี่ยนแปลงไป
- ห้องชุดขนาดเล็กอาจต้องเพิ่มพื้นที่ 2 ตารางเมตร สำหรับการทำงานในห้องอีกด้วย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

5.1.4 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับแนวโน้มของห้องชุดขนาดเล็กในอนาคต

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญถึงแนวโน้มในอนาคตของห้องชุดขนาดเล็กสามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ประกอบการ	ผู้เชี่ยวชาญ
<ul style="list-style-type: none"> • Lifestyle ของคนจะเป็นตัวกำหนด function • Flexible Furniture จะถูกนำมาใช้ • การพัฒนาเป็น Modular เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนได้ดีขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> • แนวโน้มของห้องชุดขนาดเล็กจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และห้องขนาด 1 Bed และ 2 Bed ก็จะมีปรับเล็กลงด้วยเช่นกัน • Function ตาม lifestyle ของคนที่เปลี่ยนแปลงไป • สถานการณ์ Covid 19 จะทำให้พื้นที่ส่วนกลางเปลี่ยน ต้องมีสัดส่วนมากขึ้น และคำนึงถึง Hygiene เป็นสำคัญ • ห้องชุดขนาดเล็กอาจมีการเพิ่มพื้นที่ในแนวสูงเพื่อบรรยากาศในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นด้วย



5.2 ระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อปัจจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564

จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ห้องชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 โดยใช้วิธี แบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ระดับ 1-7 เพื่อนำมาวิเคราะห์ในเชิงสถิติออกเป็นค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินโครงการ ได้ผลคะแนน ดังนี้

ปัจจัย	ANANDA	PRUKSA	LPN	ORIGIN	คะแนนเฉลี่ย
1. ระดับมหภาค					
GDP	5	6	6	5	5.5
อัตราเงินเฟ้อ	7	6	6	5	6
รายได้ต่อครัวเรือน	5	5	7	6	5.75
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	5	5	6	3	4.75
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	5	4	6	2	4.25
2. ระดับเมือง					
จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสร้างเสร็จ	6	5	6	3	5
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	7	7	7	7	7
จำนวนหน่วยห้องชุด	3	5	7	5	5
3. ระดับโครงการ					
ขนาดที่ดิน	6	5	7	6	6
FAR	3	5	7	7	5.5
GFA	5	5	7	7	6
จำนวนหน่วย ห้องชุดขนาดเล็ก	5	3	3	6	4.25
ราคาขายเริ่มต้น	6	6	7	7	6.5
4. ระดับห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก					
ขนาดของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	5	3	7	6	5.25
ความกว้างของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	6	3	7	5	5.25
ความยาวของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	6	3	7	3	4.75
ความสูงของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	3	3	7	3	4

ตารางที่ 14 ระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อปัจจัย

และจากการสำรวจความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญได้ผลคะแนน ดังนี้

ปัจจัย	คุณสมมา คิตลิน	คุณนลินรัตน์ เจริญสุพงษ์	คะแนนเฉลี่ย
1. ระดับมหภาค			
GDP	6	6	6
อัตราเงินเฟ้อ	5	6	5.5
รายได้ต่อครัวเรือน	7	7	7
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	7	7	7
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	5	3	4
2. ระดับเมือง			
จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสรางเสร็จ	6	6	6
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	7	7	7
จำนวนหน่วยห้องชุด	6	6	6
3. ระดับโครงการ			
ขนาดที่ดิน	7	5	6
FAR	7	5	6
GFA	7	5	6
จำนวนหน่วย ห้องชุดขนาดเล็ก	7	6	6.5
ราคาขายเริ่มต้น	7	7	7
4. ระดับห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก			
ขนาดของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	7	5	6
ความกว้างของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	7	5	6
ความยาวของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	7	5	6
ความสูงของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก	7	5	6

ตารางที่ 15 ระดับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญต่อปัจจัย

ผลของระดับความคิดเห็นที่ได้จากผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญสามารถนำมาสรุปเรียบเรียงตามลำดับปัจจัยที่ส่งผลมากไปน้อย เปรียบเทียบระหว่างผลคะแนนของผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญดังตารางที่ 12-13 ดังนี้

ผู้ประกอบการ

ปัจจัย	คะแนนเฉลี่ยของผู้ประกอบการ	
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	7	2. ระดับเมือง
ราคายาขายเริ่มต้น	6.5	3. ระดับโครงการ
อัตราเงินเฟ้อ	6	1. ระดับมหภาค
ขนาดที่ดิน	6	3. ระดับโครงการ
GFA	6	3. ระดับโครงการ
รายได้ต่อครัวเรือน	5.75	1. ระดับมหภาค
GDP	5.5	1. ระดับมหภาค
FAR	5.5	3. ระดับโครงการ
ขนาดของห้อง Micro Condo	5.25	4. ระดับห้อง Micro Condo
ความกว้างของห้อง Micro Condo	5.25	4. ระดับห้อง Micro Condo
จำนวนสแตนท์ไฟฟ้าสำเร็จ	5	2. ระดับเมือง
จำนวนหน่วยห้องชุด	5	2. ระดับเมือง
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	4.75	1. ระดับมหภาค
ความยาวของห้อง Micro Condo	4.75	4. ระดับห้อง Micro Condo
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	4.25	1. ระดับมหภาค
จำนวนหน่วย Micro Condo	4.25	3. ระดับโครงการ
ความสูงของห้อง Micro Condo	4	4. ระดับห้อง Micro Condo

ผู้เชี่ยวชาญ

ปัจจัย	คะแนนเฉลี่ยของผู้เชี่ยวชาญ	
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	7	2. ระดับเมือง
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	7	1. ระดับมหภาค
รายได้ต่อครัวเรือน	7	1. ระดับมหภาค
ราคายาขายเริ่มต้น	7	3. ระดับโครงการ
จำนวนหน่วย Micro Condo	6.5	3. ระดับโครงการ
GDP	6	1. ระดับมหภาค
จำนวนสแตนท์ไฟฟ้าสำเร็จ	6	2. ระดับเมือง
จำนวนหน่วยห้องชุด	6	2. ระดับเมือง
ขนาดที่ดิน	6	3. ระดับโครงการ
FAR	6	3. ระดับโครงการ
GFA	6	3. ระดับโครงการ
ขนาดของห้อง Micro Condo	6	4. ระดับห้อง Micro Condo
ความกว้างของห้อง Micro Condo	6	4. ระดับห้อง Micro Condo
ความยาวของห้อง Micro Condo	6	4. ระดับห้อง Micro Condo
ความสูงของห้อง Micro Condo	6	4. ระดับห้อง Micro Condo
อัตราเงินเฟ้อ	5.5	1. ระดับมหภาค
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	4	1. ระดับมหภาค

ตารางที่ 16 เปรียบเทียบผลคะแนนระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ

ผู้ประกอบการ

ปัจจัย	คะแนนเฉลี่ยของผู้ประกอบการ			
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	7	2.	ระดับเมือง	
ราคาขายเริ่มต้น	6.5	3.	ระดับโครงการ	
อัตราเงินเฟ้อ	6	1.	ระดับมหภาค	
ขนาดที่ดิน	6	3.	ระดับโครงการ	
GFA	6	3.	ระดับโครงการ	
รายได้ต่อครัวเรือน	5.75	1.	ระดับมหภาค	
GDP	5.5	1.	ระดับมหภาค	
FAR	5.5	3.	ระดับโครงการ	
ขนาดของห้อง Micro Condo	5.25	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
ความกว้างของห้อง Micro Condo	5.25	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสายเสร็จ	5	2.	ระดับเมือง	
จำนวนหน่วยห้องชุด	5	2.	ระดับเมือง	
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	4.75	1.	ระดับมหภาค	
ความยาวของห้อง Micro Condo	4.75	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	4.25	1.	ระดับมหภาค	
จำนวนหน่วย Micro Condo	4.25	3.	ระดับโครงการ	
ความสูงของห้อง Micro Condo	4	4.	ระดับห้อง Micro Condo	

ผู้เชี่ยวชาญ

ปัจจัย	คะแนนเฉลี่ยของผู้เชี่ยวชาญ			
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	7	2.	ระดับเมือง	
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	7	1.	ระดับมหภาค	
รายได้ต่อครัวเรือน	7	1.	ระดับมหภาค	
ราคาขายเริ่มต้น	7	3.	ระดับโครงการ	
จำนวนหน่วย Micro Condo	6.5	3.	ระดับโครงการ	
GDP	6	1.	ระดับมหภาค	
จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสายเสร็จ	6	2.	ระดับเมือง	
จำนวนหน่วยห้องชุด	6	2.	ระดับเมือง	
ขนาดที่ดิน	6	3.	ระดับโครงการ	
FAR	6	3.	ระดับโครงการ	
GFA	6	3.	ระดับโครงการ	
ขนาดของห้อง Micro Condo	6	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
ความกว้างของห้อง Micro Condo	6	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
ความยาวของห้อง Micro Condo	6	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
ความสูงของห้อง Micro Condo	6	4.	ระดับห้อง Micro Condo	
อัตราเงินเฟ้อ	5.5	1.	ระดับมหภาค	
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	4	1.	ระดับมหภาค	

ตารางที่ 17 เปรียบเทียบผลคะแนนระดับความคิดเห็นของผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ

จากตารางที่ 12 และ 13 จะเห็นได้ว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่า เป็นปัจจัยในระดับมหภาค ที่ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญ ต่างมีความเห็นตรงกันว่าเป็นปัจจัยที่มีผลอย่างยิ่งต่อปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงปัจจัยขนาดที่ดิน และ GFA (Gross Floor Area) ที่ได้คะแนนรองลงมาในระดับที่ 6

ส่วนปัจจัยที่มีระดับคะแนนแตกต่างกันได้แก่ ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น ที่ผู้เชี่ยวชาญมีระดับความคิดเห็นว่าส่งผลอย่างยิ่งที่ระดับ 7 ส่วนผู้ประกอบการให้ระดับคะแนนที่ 6.5 นอกจากนี้ปัจจัยอัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้คะแนนในระดับ 6 มากกว่าผู้เชี่ยวชาญที่ให้คะแนนระดับ 5.5

ผู้เชี่ยวชาญมีระดับความคิดเห็นต่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่ส่งผลมากเช่นกัน และผู้ประกอบการให้คะแนนกับปัจจัยในระดับมหภาค ระดับเมือง และระดับโครงการเป็นส่วนใหญ่ ส่วนผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นต่อปัจจัยในระดับห้อง และห้องชุดขนาดเล็ก ที่สูงเช่นกันทั้งในเรื่องของขนาด, ความกว้าง และความสูงของห้อง แต่ปัจจัยที่มีผลน้อยได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ และดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ

5.3 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปีพ.ศ.2552-2562

จากการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดขนาดเล็กทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทำให้สามารถรวบรวมตัวแปร และคัดเลือกปัจจัยที่สัมพันธ์กับปรากฏการณ์ โดยแบ่งปัจจัยออกเป็น 4 ระดับ พร้อมอ้างอิงคำอธิบาย และสาเหตุที่เลือกของแต่ละปัจจัย ดังนี้

1. ระดับมหภาค

คัดเลือกปัจจัยในระดับภาพใหญ่ของประเทศที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจ และการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์

- 1.1 **GDP (Gross Domestic Product)** เป็นดัชนีชี้วัดผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ที่สามารถบอกได้ถึงเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศในแต่ละปีว่ามีการเติบโตขึ้นหรือลดลง (นิภาพันท์ พูนเสถียรทรัพย์ 2562)
- 1.2 **อัตราเงินเฟ้อ** เป็นตัวเลขสะท้อนราคาสินค้าและบริการในประเทศ (วรินทิพย์ วรศักดิ์ 2020)
- 1.3 **รายได้ต่อครัวเรือน** บ่งบอกกำลังซื้อของคน ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบ เพราะเกี่ยวข้องกับกำลังซื้อโดยตรง (จรรยารักษ์ ขวัญแก้ว 2558)
- 1.4 **ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง** เครื่องชี้ด้านอุปทาน ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เห็นได้จากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวเพิ่มขึ้น (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)
- 1.5 **ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ** ถือเป็นดัชนีสำคัญของวงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ไทย (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 2552)

2. ระดับเมือง

คัดเลือกปัจจัยในระดับของเมืองกรุงเทพมหานครที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด

- 2.1 **จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสร้างเสร็จ** จากอุปทานของอาคารชุดสร้างเสร็จและจดทะเบียนขยายตัวเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอาคารชุดที่ใกล้แนวรถไฟฟ้า (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)
- 2.2 **จำนวนสถานีห่างจากสถานีสยาม** จากปัจจัยความสามารถในการเข้าถึงความสะดวกและความเจริญ สยามถือเป็นศูนย์กลางในการเดินทางเข้าถึงกรุงเทพฯ (น้อยพรม 2562)
- 2.3 **ดัชนีราคาที่ดินเปล่า** ราคาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมือง และในแนวการขยายเส้นทางรถไฟฟ้ามวลชนส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อหน่วยปรับตัวสูงขึ้น (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)

- 2.4 **จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ** กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีผู้คนจำนวนมากอพยพ ย้ายถิ่นฐานเข้ามาในพื้นที่ทำให้มีจำนวนประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น (ศิริมงคล ศุภธนาเศรษฐ์ 2561)
- 2.5 **จำนวนหน่วยห้องชุด** การเปิดตัวของอาคารชุดในทำเลที่ใกล้กับระบบขนส่งขนาดใหญ่ และสาธารณูปโภค เช่นรถไฟฟ้าและทางด่วน เป็นสำคัญ (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2552)

3. ระดับโครงการ

คัดเลือกปัจจัยในระดับโครงการจากข้อมูลของโครงการกลุ่มตัวอย่าง 52 โครงการ

- 3.1 **ขนาดที่ดิน** ที่ดินแต่ละผืนมี ปริมาณรวมคงที่ (Fixed supply) แต่ปริมาณการใช้งานไม่คงที่แต่ปริมาณความต้องการใช้งานของที่ดินสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้ (นิกร น้อยพรม 2017)
- 3.2 **FAR (Floor area ratio)** อัตราส่วนที่ใช้ควบคุมความหนาแน่นทางกายภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในเมืองโดยนำอัตราส่วนไปคูณกับขนาดที่ดินเพื่อหาพื้นที่ก่อสร้าง (มาพร จักรพงษ์ 2558)
- 3.3 **GFA (Gross Floor Area)** พื้นที่ก่อสร้างเป็นค่าที่ได้จากขนาดที่ดินคูณกับอัตราส่วน FAR ที่กำหนดที่ดินผืนใดที่มีผลผลิตส่วนเพิ่มสูง ก็ย่อมจะสร้างผลตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้สูง (นิกร น้อยพรม 2017)
- 3.4 **จำนวนหน่วย ห้องชุดขนาดเล็ก** ในเมืองใหญ่ทั่วโลกที่มีประชากรหนาแน่นและราคาที่ดินแพงขึ้น ปรากฏการณ์เกิดขึ้นของ ห้องชุดขนาดเล็ก มากขึ้น (สัมมา คีตสิน 2558)
- 3.5 **ราคาขายเริ่มต้น** ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของเมือง และต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้ราคาขายต่อตารางเมตรเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย(สัมมา คีตสิน 2558)

4. ระดับห้องชุด ห้องชุดขนาดเล็ก

คัดเลือกปัจจัยในระดับห้องชุดขนาดเล็กจากข้อมูลของโครงการกลุ่มตัวอย่าง 52 โครงการ โดยอ้างอิงการวิเคราะห์ผังพื้นที่ต่างกันแต่มีประโยชน์ใช้สอยที่เหมือนกัน แสดงให้เห็นถึงความไม่เหมือนกันในเรื่องขนาดของความต่างของผังพื้นที่ (ดวงฤทัย ตีสุข 2559)

- 4.1 **ขนาดของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก**
- 4.2 **ความกว้างของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก**
- 4.3 **ความยาวของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก**
- 4.4 **ความสูงของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก**

5.3.1 รวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณของปัจจัยทั้ง 4 ระดับระหว่างปี พ.ศ.2552-2562

เมื่อรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณของทุกปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นเรียบร้อยแล้ว จึงนำข้อมูลไปหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) ในลำดับต่อไปนี้

ปี	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	
1. ระดับมหภาค												
1.1	GDP	-0.7	7.5	0.8	7.3	2.8	0.8	2.8	3.2	4	4.1	3
1.2	อัตราเงินเฟ้อ	-0.9	3.3	3.8	3	2.2	1.9	-0.9	0.2	0.7	1.1	1
1.3	รายได้ต่อครัวเรือน	20903	22069.5	23236	24215	25194	26054.5	26915	26930.7	26946.4	26658.7	26371
1.4	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	97.8	100	106.3	110	111	111.8	106.1	103.2	105.2	107.9	106.9
1.5	ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	57.8	59.7	36.6	64.3	56.2	57.1	58.5	63.2	60.4	55.5	3
2. ระดับเมือง												
2.1	จำนวนสถานีรถไฟฟ้าที่สร้างเสร็จ	63	63	63	63	63	63	63	79	79	80	80
2.2	จำนวนสถานีทางจากสถานีสยาม	17	11	1	6	9	8	10	11	13	7	13
2.3	ดัชนีราคาที่ดิน	126.9	113.7	121.7	105.4	124.9	130.7	141	149.6	168.3	223.2	284.7
2.4	จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ	5702595	5701394	5674843	5673560	5686252	5692284	5696409	5686646	5682415	5676648	5666264
2.5	จำนวนหน่วยห้องชุด	24523	68651	45160	62860	74868	78894	60017	57699	70553	70367	53163

3. ระดับโครงการ*													
3.1	ขนาดที่ดินเฉลี่ย	3328	3688	5268	2400	20800	6340	10474	7798	12077	4836	5234	
3.2	FAR เฉลี่ย	3	8	7	10	3.25	6.57	6.11	6.38	6.08	7.5	5.75	
3.3	GFA เฉลี่ย	9988	29504	19891	7756	111134.6	33527.24	61364.1	46270.8	32055.2	39339.1	26930.7	
3.4	จำนวนหน่วยห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	14	54	24	61	795	232	312	305	418	48	232	
3.5	ราคาขายห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	64130	80000	80000	85000	51800	91462.6	89986.2	96274.1	70275.9	110981	79500	
4. ระดับห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก *													
4.1	ขนาดของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	22.5	22.49	23	22.5	22.5	21.62	22.169	21.4778	22.1138	22.5	21.275	
4.2	ความกว้างห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	3.9	3.9	3.55	4.98	5.1	4.75	4.72	4.44	4.48	5.2	6.25	
4.3	ความยาวห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	5.95	5.7	6.3	4.45	4.45	4.71	4.76	5.18	5.1	4.43	3.59	
4.4	ความสูงห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	2.6	2.6	2.6	2.4	2.4	2.53	2.6	2.52	2.44	2.6	2.48	

ตารางที่ 18 ข้อมูลเชิงปริมาณของทุกปัจจัยเรียงลำดับตามปี

หมายเหตุ * ข้อมูลเฉลี่ยรายปีของโครงการที่พบ ห้องชุดขนาดเล็ก ทั้ง 52 โครงการ

จากตารางข้อมูลเชิงปริมาณดังกล่าว นำมาทำการทดลองทางสถิติด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพื่อหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ กับปัจจัยจำนวนหน่วยห้อง ห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 – 2562 แสดงผลดังนี้

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์		จำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็ก
ปี	Pearson Correlation	0.290
	Sig. (2-tailed)	0.387
GDP	Pearson Correlation	-0.066
	Sig. (2-tailed)	0.847
อัตราเงินเฟ้อ	Pearson Correlation	-0.135
	Sig. (2-tailed)	0.693
ระดับรายได้	Pearson Correlation	0.473
	Sig. (2-tailed)	0.141
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	Pearson Correlation	0.413
	Sig. (2-tailed)	0.206
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	Pearson Correlation	0.172
	Sig. (2-tailed)	0.614
จำนวนสถานีรถไฟที่สร้างเสร็จในแต่ละปี	Pearson Correlation	0.070
	Sig. (2-tailed)	0.839
จำนวนสถานีห่างจากสถานีสยาม	Pearson Correlation	0.147
	Sig. (2-tailed)	0.667
ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	Pearson Correlation	0.002
	Sig. (2-tailed)	0.995
จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	Pearson Correlation	0.005
	Sig. (2-tailed)	0.989
จำนวนห้องชุดเปิดขายในแต่ละปี	Pearson Correlation	0.470
	Sig. (2-tailed)	0.144
ขนาดที่ดินเฉลี่ย	Pearson Correlation	.964**

	Sig. (2-tailed)	0.000
FAR (Floor Area Ratio)	Pearson Correlation	-0.507
	Sig. (2-tailed)	0.112
GFA (Gross Floor Area)	Pearson Correlation	.875**
	Sig. (2-tailed)	0.000
ราคาขายเริ่มต้นเฉลี่ยรายปี	Pearson Correlation	-0.496
	Sig. (2-tailed)	0.121
ขนาดของห้องชุดขนาดเล็กเฉลี่ยรายปี	Pearson Correlation	-0.237
	Sig. (2-tailed)	0.484
ความกว้างของห้องชุดเฉลี่ยรายปี	Pearson Correlation	0.332
	Sig. (2-tailed)	0.319
ความยาวของห้องชุดเฉลี่ยรายปี	Pearson Correlation	-0.382
	Sig. (2-tailed)	0.247
ความสูงของห้องชุดเฉลี่ยรายปี	Pearson Correlation	-.610*
	Sig. (2-tailed)	0.047
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).		
*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).		

ตารางที่ 19 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆกับจำนวนหน่วย ห้องชุดขนาดเล็ก ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2562

5.3.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่างปีพ.ศ.2552-2562

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็ก ในต่างประเทศพบว่าเกิดขึ้นเนื่องจากที่ดินราคาแพงขึ้น และต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการลดขนาดพื้นที่ห้องเพื่อควบคุมราคาไว้ให้กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เข้าถึงได้ จึงคาดหวังผลการทดลองว่า ปัจจัยจำนวนหน่วยของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก รายปี จะต้องมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยยะทางสถิติกับปัจจัยอย่างเช่น

1. ดัชนีราคาที่ดิน
2. จำนวนสถานีรถไฟฟ้าที่สร้างเสร็จ
3. ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง
4. รายได้ต่อครัวเรือน

แต่ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของทั้ง 4 ปัจจัย ได้ผลการทดลองดังนี้

อันดับ	ระดับ	ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	ระดับความสัมพันธ์
1.	มหภาค	รายได้ต่อครัวเรือน	0.473	สัมพันธ์ในทางเดียวกัน น้อยมาก
2.	มหภาค	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	0.413	สัมพันธ์ในทางเดียวกัน น้อยมาก
3.	เมือง	จำนวนสถานีรถไฟฟ้าที่สร้างเสร็จ	0.070	สัมพันธ์ในทางเดียวกัน น้อยมาก
4.	เมือง	ดัชนีราคาที่ดินเปล่า	0.002	สัมพันธ์ในทางเดียวกัน น้อยมาก

ตารางที่ 20 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของปัจจัย 4 อันดับแรก

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ตามที่ทบทวนในวรรณกรรมดังกล่าวพบว่าอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 0.5 ทั้งหมดซึ่งแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยเพียงเล็กน้อยที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ขณะที่ผลของการทดลองปรากฏค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของปัจจัยอื่นที่สัมพันธ์กับจำนวนห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ยรายปีมากกว่า โดยคัดเลือกเฉพาะ 5 อันดับของปัจจัยที่มีค่าความสัมพันธ์ทั้งในทางเดียวกันและทางตรงกันข้าม ดังต่อไปนี้

อันดับ	ระดับ	ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	ระดับความสัมพันธ์
1.	โครงการ	ขนาดที่ดินเฉลี่ย	0.964	สัมพันธ์ในทางเดียวกันอย่างมาก
2.	โครงการ	GFA (Gross Floor Area)	0.875	สัมพันธ์ในทางเดียวกันอย่างมาก
3.	โครงการ	จำนวนหน่วยห้องชุด	0.470	สัมพันธ์ในทางเดียวกันน้อยมาก
4.	มหภาค	รายได้ต่อครัวเรือน	0.473	สัมพันธ์ในทางเดียวกันน้อยมาก
5.	มหภาค	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	0.413	สัมพันธ์ในทางเดียวกันน้อยมาก

ตารางที่ 21 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในทางเดียวกัน 5 อันดับแรก

อันดับ	ระดับ	ปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	ระดับความสัมพันธ์
1.	ห้องชุด	ความสูงของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	-0.610	สัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามน้อย
2.	โครงการ	FAR (Floor Area Ratio)	-0.507	สัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามน้อย
3.	โครงการ	ราคาขายเริ่มต้น	-0.496	สัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามน้อยมาก
4.	ห้องชุด	ความยาวห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก เฉลี่ย	-0.382	สัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามน้อยมาก
5.	มหภาค	อัตราเงินเฟ้อ	-0.135	สัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามน้อยมาก

ตารางที่ 22 ปัจจัยที่สัมพันธ์กับจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กในทางตรงข้าม 5 อันดับแรก

ผลจากการวิเคราะห์ทางสถิติ พบว่าปัจจัยในระดับมหภาคกับเมืองนั้นมีความสัมพันธ์ที่น้อยกว่า ปัจจัยในระดับโครงการ และห้องชุด ดังเห็นได้จากสรุปอันดับข้างต้น รวมถึงพบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเกิดขึ้นของห้องชุดขนาดเล็กตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2562 ได้แก่ ปัจจัยขนาดที่ดินเฉลี่ย และปัจจัย GFA (Gross Floor Area) โดยปรากฏผลว่าปัจจัยทั้ง 2 นี้มีความสัมพันธ์กับจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กอย่างมีนัยสำคัญในทางสถิติ ขณะที่ปัจจัยของดัชนีราคาที่ดินเปล่าไม่ได้แสดงค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญ แต่จากการทบทวนวรรณกรรม และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์พบว่าปัจจัยด้านราคาที่ดินยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดห้องชุดขนาดเล็กในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ผลจากการทดลองที่ได้ อาจเพราะข้อมูลของราคาที่ดินที่นำมาใช้เป็นข้อมูลของดัชนีราคาที่ดินเปล่าโดยรวมของกรุงเทพมหานคร ที่ไม่ใช่ราคาที่ดินของโครงการกลุ่มตัวอย่างโดยตรงจึงอาจทำให้ไม่แสดงผลตามที่คาดการณ์

ทางด้านผลของปัจจัยขนาดที่ดิน และปัจจัย GFA (Gross Floor Area) ที่แสดงค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ในทางเดียวกันกับจำนวนห้องชุดขนาดเล็กในระดับที่มีนัยสำคัญทางสถิติ อาจเพราะข้อมูลโครงการกลุ่มตัวอย่างที่พบห้องชุดขนาดเล็กที่นำมาใช้พัฒนาโดยบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลอปเมนท์เป็นส่วนใหญ่ ลักษณะโครงการมักจะมีห้องชุดขนาดเล็กในจำนวนที่สูงขึ้น เมื่อที่ดินมีขนาดใหญ่ขึ้น และส่วนมากยังเป็นเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่มีค่า GFA (Gross Floor Area) ที่สูงขึ้นตามขนาดที่ดิน จึงทำให้ปัจจัยที่ขนาดที่ดิน และ ปัจจัย GFA (Gross Floor Area) แปรผันตามจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นมากที่สุด

ในส่วนของปัจจัยด้านความสูงของห้องที่แสดงค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามกับจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็ก อาจเพราะข้อมูลของห้องชุดขนาดเล็กที่พบจำนวนมาก มีความสูงเพดานที่ 2.4 เมตรซึ่งเป็นความสูงเพดานที่เตี้ยที่สุดในกลุ่มตัวอย่าง และพัฒนาโดยบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลอปเมนท์เช่นกัน แสดงว่าผลการทดลองแสดงผลของปัจจัยตามห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นจากโครงการของบริษัทที่พัฒนาจำนวนห้องชุดขนาดเล็กสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



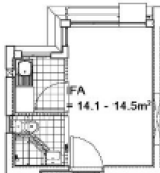

บทที่ 6

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

6.1 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี 2552-2564 พบว่าจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กที่เกิดขึ้นในแต่ละปีนั้นมีสัดส่วน ปริมาณของห้องชุดขนาดเล็กต่อห้องชุดทั้งหมดในโครงการเฉลี่ยรวมทั้งร้อยละ 30 และการเกิดขึ้น ของห้องชุดขนาดเล็กยังสอดคล้องกับสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีเช่นกัน นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งของโครงการที่มีห้องชุดขนาดเล็กมีแนวโน้มของทำเลที่ไกลออกไปอยู่ที่ชานเมืองมากขึ้น จากการขยายเส้นทางออกไปของสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่วนรูปแบบของห้อง ชุดขนาดเล็กในภาพรวมยังคงมี 2 รูปแบบใหญ่ๆได้แก่ ห้องหน้ากว้าง และห้องหน้าแคบ แต่ใน อนาคตพบแนวโน้มว่าห้องหน้าแคบจะเริ่มเป็นที่นิยมในการพัฒนาโครงการมากขึ้น ทั้งนี้ห้องชุด ขนาดเล็กที่สุดที่พบในช่วงปีพ.ศ.2552-2564 ได้แก่ โครงการ Notting Hill Pahol-kaset มี ขนาดของห้องที่ 20.3 ตารางเมตร แต่โดยรวมของกรุงเทพฯ และปริมณฑลห้องชุดขนาดเล็กมี ขนาดอยู่ที่ 22.0-22.5 ตารางเมตรเป็นจำนวนมากที่สุดและยังพบว่าห้องชุดขนาดเล็กยังคงมี แนวโน้มของขนาดเฉลี่ยที่ลดลงในแต่ละปีอีกด้วย

เช่นเดียวกับหลายเมืองใหญ่ในต่างประเทศที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นที่ส่งผล ให้เกิดการพัฒนารูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กเพิ่มมากขึ้น แต่ทั้งนี้กรณีกรุงเทพฯ และปริมณฑลจาก การศึกษาพบว่าพื้นที่ขนาดของห้องยังมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 20 ตารางเมตรเนื่องจากกฎหมายควบคุม อาคารของไทยที่กำหนดพื้นที่ขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับกรุงโตเกียวที่ห้องชุดขนาดเล็กมีขนาดอยู่ที่ 8-10 ตารางเมตร และเขต ปกครองพิเศษฮ่องกงที่มีขนาดอยู่ที่ 14.1-14.5 ตารางเมตร ห้องชุดขนาดเล็กของกรุงเทพฯ และ ปริมณฑลยังคงมีขนาดที่ไม่เล็กมากจนเกินไป

	โตรอนโต	โตเกียว	ฮ่องกง	กรุงเทพฯ
รูปแบบของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก				
ขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย	20-36.7 ตรม.	8-10 ตรม.	14.1-14.5 ตรม.	20-23 ตรม.

ตารางที่ 23 สรุปรูปแบบของห้อง ห้องชุดขนาดเล็ก และขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย

ทั้งนี้จากการทดลองการหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกับการเกิดจำนวนหน่วยของห้องชุดขนาดเล็กด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ค้นพบปัจจัยที่แสดงค่าความสัมพันธ์กับจำนวนหน่วยห้องชุดขนาดเล็กอย่างมีนัยยะทางสถิติมากที่สุด 2 ปัจจัย ได้แก่

1. ปัจจัยขนาดที่ดิน

แสดงค่าความสัมพันธ์ที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีความสัมพันธ์ในทางเดียวกันกับการเกิดห้องชุดขนาดเล็ก เมื่อประกอบกับข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญ ทำให้สามารถอธิบายความสัมพันธ์นี้ได้ว่า ที่ดินขนาดใหญ่จะมีจำนวนห้องชุดขนาดเล็กมากขึ้นตาม เนื่องจากการมีพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ทำให้สามารถเพิ่มจำนวนห้องหรือปริมาณห้องได้อีกเป็นจำนวนมาก เพื่อให้เป็นการลงทุนใช้ประโยชน์ของที่ดินให้เกิดมูลค่าสูงสุด



รูปที่ 24 ตัวอย่างโครงการ Plum สะพานใหม่ สเตชั่น ได้นำห้องชุดขนาดเล็กมาจัดวางในบริเวณที่แคบที่สุดของที่ดิน

2. ปัจจัย GFA หรือ Gross Floor Area

แสดงค่าความสัมพันธ์ที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีความสัมพันธ์ในทางเดียวกันกับการเกิดห้องชุดขนาดเล็ก เมื่อประกอบกับข้อมูลที่ได้จากทั้งการทบทวนวรรณกรรม รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญ สามารถอธิบายปัจจัยของ GFA ได้ว่าค่า GFA เป็นค่ากำหนดความสามารถในการสร้างอาคารจากขนาดที่ดิน ดังนั้นเมื่อที่ดินมีขนาดใหญ่ GFA จะมีค่าสูงด้วย เช่นกันการนำเอาห้อง ห้องชุดขนาดเล็กมาช่วยจัดวางในผัง จะช่วยเพิ่มจำนวนหน่วย

ให้กับโครงการได้มากขึ้น หรือเป็นการเพิ่มปริมาณสินค้าให้มีจำนวนมากขึ้น และทำให้สามารถขายได้สินค้ามากขึ้นตาม

6.2 อภิปรายผล

6.2.1 อภิปรายผลรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมาตรระหว่างปี พ.ศ.2552-2564

รูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กจากการศึกษาพบรูปแบบของห้องหน้ากว้าง และหน้าแคบเป็นจำนวนมากในกรุงเทพมหานคร และปริมาตร ในปัจจุบันจำนวนของห้องหน้ากว้างยังคงมีปริมาณเยอะกว่ารูปแบบอื่น แต่จากการศึกษาพบแนวโน้มในอนาคตว่าอาจพบห้องหน้าแคบในจำนวนที่สูงขึ้นจากเหตุผลของ Floor efficiency ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังรูปที่ 28



รูปที่ 25 แสดงการวางผังห้องที่ทำให้ Floor efficiency มีค่าสูงขึ้น

จากรูปภาพที่ 28 จะเห็นว่าพื้นที่ทางเดินเท่ากันแต่หากจัดวางห้องหน้าแคบจะได้จำนวนห้องมากกว่าการจัดวางผังด้วยห้องหน้ากว้าง ดังนั้นในแง่ของการใช้พื้นที่รูปแบบหน้าแคบจะใช้พื้นที่ได้คุ้มค่ามากกว่า

6.2.2 อภิปรายผลปัจจัยที่ส่งผล และสัมพันธ์ต่อการเกิดห้องชุดขนาดเล็กในอาคารชุดตามสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

พบปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ ห้องชุดขนาดเล็ก จากการทบทวนวรรณกรรม และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ รวมถึงปัจจัยที่สัมพันธ์ต่อปรากฏการณ์ ห้องชุดขนาดเล็ก จากการทดลองทางสถิติ ดังนี้

5 อันดับปัจจัยที่ส่งผล		5 อันดับปัจจัยที่สัมพันธ์	
ปัจจัยจากการทบทวนวรรณกรรม	ปัจจัยจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ	ปัจจัยจากการทดลองทางสถิติด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	
1. ปัจจัยดัชนีราคาที่ดิน	1. ปัจจัยดัชนีราคาที่ดิน	1. ปัจจัยขนาดที่ดิน	
2. ปัจจัยรถไฟฟ้า	2. ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น	2. ปัจจัย GFA (Gross Floor Area)	
3. ปัจจัยขนาดที่ดิน	3. ปัจจัยขนาดที่ดิน	3. ความสูงของห้อง Micro Condo เฉลี่ย	
4. ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น	4. ปัจจัย GFA (Gross Floor Area)	4. FAR (Floor Area Ratio)	
5. ปัจจัยความต้องการที่อยู่อาศัยราคาประหยัดในเมือง	5. ปัจจัยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	5. ราคาขายเริ่มต้น	

จาก 5 อันดับปัจจัยที่ส่งผล และสัมพันธ์สามารถเห็นถึงปัจจัยที่สำคัญที่ถูกกล่าวถึงซ้ำกัน ดังต่อไปนี้

5 อันดับปัจจัยที่ส่งผล		5 อันดับปัจจัยที่สัมพันธ์	
ปัจจัยจากการทบทวนวรรณกรรม	ปัจจัยจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้เชี่ยวชาญ	ปัจจัยจากการทดลองทางสถิติด้วยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	
1. ปัจจัยดัชนีราคาที่ดิน	1. ปัจจัยดัชนีราคาที่ดิน	1. ปัจจัยขนาดที่ดิน	
2. ปัจจัยรถไฟฟ้า	2. ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น	2. ปัจจัย GFA (Gross Floor Area)	
3. ปัจจัยขนาดที่ดิน	3. ปัจจัยขนาดที่ดิน	3. ความสูงของห้อง Micro Condo เฉลี่ย	
4. ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น	4. ปัจจัย GFA (Gross Floor Area)	4. FAR (Floor Area Ratio)	
5. ปัจจัยความต้องการที่อยู่อาศัยราคาประหยัดในเมือง	5. ปัจจัยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	5. ราคาขายเริ่มต้น	

สรุปปัจจัย 3 อันดับที่สำคัญ และส่งผล

1. **ปัจจัยขนาดที่ดิน** – จากการทบทวนวรรณกรรม สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญ รวมถึงการทดลองทางสถิติพบเรื่องของปัจจัยขนาดที่ดินที่ส่งผล และสัมพันธ์กับการเกิดของห้องชุดขนาดเล็ก แต่พบข้อแตกต่างจากต่างประเทศที่ขนาดที่ดินนั้นมีพื้นที่จำกัดขยายออกไปไม่ได้อีก แต่กรณีกรุงเทพฯ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าขนาดที่ดินมีรูปแบบและลักษณะที่แตกต่างกันพิจารณาตามโครงการ เช่นที่ดินที่มีขนาดแคบก็อาจเกิดห้องชุดขนาดเล็กขึ้นเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้เกิดมูลค่าสูงสุด
2. **ปัจจัยราคาขายเริ่มต้น** – จากการทบทวนวรรณกรรม สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญ รวมถึงการทดลองทางสถิติพบว่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลอย่างมากอีกปัจจัยหนึ่ง เกี่ยวเนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ส่งผลต่อการทำราคาขาย และความต้องการที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงมาก ทำให้ต้นทุนโครงการต้องปรับลดลงมาด้วยการลดพื้นที่ห้องลงทำให้เกิดห้องชุดขนาดเล็กขึ้น
3. **ปัจจัยดัชนีราคาที่ดิน** – จากการทบทวนวรรณกรรม สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญได้ข้อมูลว่าปัจจัยของราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นส่งผลต่อการเกิดห้องชุดขนาดเล็กเนื่องจากราคาขายที่ดินส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการโดยตรง ดังนั้นหากที่ดินนั้นราคาสูงมากแต่ต้องการให้มีห้องจำนวนมากที่สุด โครงการนั้นก็อาจจะเกิดห้องชุดขนาดเล็กที่ปรับพื้นที่ลดลงมา และราคาต่อตารางเมตรก็ถูกลงด้วยซึ่งสอดคล้องกับการทบทวนวรรณกรรม



6.3 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

6.3.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ

- ผลการศึกษาด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่พบห้องชุดขนาดเล็กอาจเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม เนื่องจากพบว่ายังมีพื้นที่ให้พัฒนาโครงการตามสถานีรถไฟฟ้าทั้งสายปัจจุบัน และในอนาคตอีกมาก
- ผลจากการสัมภาษณ์ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญที่ทำการสัมภาษณ์พบว่าไม่อยากให้ห้องเล็กกว่า 22 ตรม. จึงอยากให้ผู้ประกอบการช่วยพิจารณาการออกแบบขนาดของห้องชุดขนาดเล็กให้มีขนาดที่เหมาะสมเพื่อคุณภาพในการอยู่อาศัยของผู้คน

6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ

- ผลการศึกษาที่พบว่าขนาดของห้องชุดขนาดเล็กยังมีขนาดไม่เล็กเท่าเมืองอื่นๆ ในต่างประเทศจึงอยากขอเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในกฎหมายคงขนาดขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทยไว้
- จากผลการศึกษาแนวโน้มห้องชุดขนาดเล็กที่มีโอกาสเล็กลงอีกในอนาคต จึงอยากให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาควบคุมมาตรฐานในการออกแบบห้องชุดขนาดเล็กเพิ่มเติมเพื่อป้องกันรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กที่ไม่ถูกสุขลักษณะ
- ผลการศึกษาพบว่าราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นมีผลทำให้ห้องชุดต้องมีขนาดเล็กมากขึ้น จึงต้องการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องช่วยมาดูแลควบคุมราคาที่ดินให้เหมาะสม
- รูปแบบของห้องขนาดเล็กมีพื้นที่ส่วนกลางที่ช่วยส่งเสริมให้ห้องไม่ต้องมีขนาดใหญ่ มาก จึงขอเสนอหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้พิจารณาการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางในเมืองใหญ่ให้เพิ่มมากขึ้นดังเช่นกรณีต่างประเทศที่มีการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และสวนสาธารณะในเมืองเพื่อให้คนสามารถออกมาใช้พื้นที่ได้

6.3.3 ข้อเสนอแนะต่อเชิงวิชาการ

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ ห้องชุดขนาดเล็ก โดยศึกษาปัจจัยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ และจากผลการศึกษาพบว่ามีปัจจัยที่แตกต่างจากต่างประเทศ จึงมีข้อเสนอแนะว่าควรมีการศึกษาเรื่องนี้ในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

- ทั้งนี้ผลของปรากฏการณ์การเกิดห้องชุดขนาดเล็กในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยมีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างสำหรับการทดลองเฉพาะโครงการอาคารชุดที่จัดทำโดยบริษัทมหาชน และอยู่ในระยะ 800 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าเท่านั้น ดังนั้นอาจต้องมีการศึกษาต่อไปเพื่อค้นหาความสัมพันธ์ได้อย่างชัดเจนมากขึ้น
- นอกจากนี้ข้อมูลดัชนีราคาที่ดินเปล่าเป็นข้อมูลของกรุงเทพฯและปริมณฑลโดยรวม อาจต้องใช้ข้อมูลเพิ่มเติมอย่างราคาซื้อขายที่ดินของโครงการกลุ่มตัวอย่างเพื่อให้ได้ค่าความสัมพันธ์ที่แม่นยำมากขึ้น
- งานวิจัยนี้ยังคงเป็นข้อมูลจากฝั่งของอุปทาน โดยยังขาดข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยหรือฝั่งอุปสงค์ถึงความต้องการ และคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กจึงขอเสนอให้มีการต่อยอดการศึกษาเพื่อให้งานวิจัยสมบูรณ์มากขึ้น



บรรณานุกรม

- Alcorn, S. (2013). "These Photos Of Tiny, Futuristic Japanese Apartments Show How Micro Micro-Apartments Can Be." from <https://www.fastcompany.com/3017659/these-photos-of-tiny-futuristic-japanese-apartments-show-how-micro-micro-apartments-can-be>.
- Housing, L. C. P. o. (2015). Design of the New Public Housing Flats by the Hong Kong Housing Authority. L. C. P. o. Housing: 1-2.
- Kerr, W. (1963). "Condominium--Statutory Implementation." *St. John's Law Review* 38: 1-7.
- Martin, A. (2019). "Downsized dwellings: Inside Tokyo's tiny living spaces." from <https://www.japantimes.co.jp/life/2019/04/20/lifestyle/tokyos-tiny-living-spaces/#.XaRjVUb7TD5>.
- RealEstateJapan. (2017). "How much living space does the average household have in Japan?", from <https://resources.realestate.co.jp/living/how-much-living-space-does-the-average-household-have-in-japan/>.
- REIC (2562). "สถานการณ์ด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย." วารสารศูนย์ข้อมูลสิ่งทวีสหรัพย์โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ 8: 14.
- Tara, P. (2018). "The new way Toronto condo developers are saving space." from <http://www.theglobeandmail.com/report-on-business/economy/housing/the-realestate-beat/the-new-way-toronto-condo-developers-are-saving-space/article18134051/>.
- Tsui, S. (2019). "Why more young people are opting for co-living spaces in Hong Kong – and it's not just for cheap housing." from <https://www.scmp.com/news/hong-kong/society/article/2187375/why-more-young-people-are-opting-co-living-spaces-hong-kong>.
- Vachon, M. (2018). "The Ever-Shrinking Condo." *Canadian Journal of Urban Research*: 37-50.
- Yau, C. (2019). "Hong Kong housing minister dismisses calls for minimum size for new private flats, saying it will impact affordability." from <https://www.scmp.com/news/hong-kong/society/article/2187375/why-more-young-people-are-opting-co-living-spaces-hong-kong>.
- เสริชย์ โชติพานิช (2559). "พื้นที่ใช้สอยและราคาขายของคอนโดมิเนียมประเภทหนึ่งห้องนอนในเขตกรุงเทพมหานคร."

วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 65: 99-100.

โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ (2555). ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

จรรยารักษ์ ขวัญแก้ว (2558). ปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อทาวน์โฮม 3 ชั้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.

ดวงฤทัย ตีสู่ข (2559). แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร. สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

ธนัญรัตน์ ผาดินาวิน (2558). แนวโน้มการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครที่ตอบสนองกับพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย. สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ธนาคารแห่งประเทศไทย (2552). รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี 2551, สายนโยบายการเงินธนาคารแห่งประเทศไทย. น้อยพรม, น. (2562). "ราคาที่พัก 8% สยาม-ชิดลม วาระ 1 ล้าน." ฐานเศรษฐกิจ.

นิกร น้อยพรม (2017). ตลาด ที่ดิน และ รูปแบบของการใช้ที่ดินกับโครงสร้างของเมือง.

นิภาพันธุ์ พูนเสถียรทรัพย์. (2562). "ทำไม? เราต้องรู้จัก GDP." from

<https://www.scb.co.th/th/personal-banking/stories/why-we-must-know-gdp.html>.

บัณฑิต จุลาสัย (2546). City Life อยู่คอนโด... กรุงเทพมหานคร, โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์.

พุทธมนต์ รตจัน (2559). "การพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit-Oriented-Development)." กองพัฒนาระบบการขนส่งและจราจร (กพข.): 28.

มาพร จักรพงษ์ (2558). วิธีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในพื้นที่ประวัติศาสตร์ของเมือง: กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินวัดมิ่งกร. มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.

รองศาสตราจารย์พินันท์ คงคาเพชร (2554). การวิเคราะห์สถิติเพื่อการวิจัยและประเมินผลด้วยโปรแกรมเอ็กเซล.

วรวิทย์ วรศักดิ์. (2020). "เป้าหมายอัตราเงินเพื่อ...คืออะไร ทำไมต้องมี ทำไมต้องปรับใหม่?", from

https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/articles/Pages/Article_07Jan2020.aspx.

วิทวัส รุ่งเรืองผล (2554). Real Estate Real Marketing การตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่. กรุงเทพมหานคร, บริษัทฐานการพิมพ์ จำกัด.

วิทวัส รุ่งเรืองผล (2557). การบริหารการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Marketing Management. กรุงเทพมหานคร, บริษัท เฟิร์สออฟเซท (1993) จำกัด.

ศิริมงคล ศุภธนาเศรษฐ์ (2561). สถิติข้อมูลชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2561, กองนโยบายและแผนงาน สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2552). รายงานประจำปี 2552: 17.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2558). สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรก ปี 2558 และแนวโน้มอนาคต: 2.

สัมมา คีตสิน (2555). "ไมโครคอนโด อสังหา เสวนา." โพสต์ทูเดย์: 8.

สัมมา คีตสิน (2558). "บทความพิเศษ สรุปลงและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์ในไตรมาสแรก ปี 2557." วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์: 8.





ชื่อโครงการ	The Seed Chiang Watthana	The Seed Terre Batchayachin	The Seed Memories of Sam	Lumpini CondoTown Thai	Lumpini MegaCity Bangsa	Lumpini Vile Ramkhamhaeng	Ideo Mobi ทุ่งโพธิ์	Ideo Mobi ทุ่งโพธิ์ 9	Ideo Mobi ทุ่งโพธิ์ 9	Plum Condo Town	The Tree Interchange	Lumphai Place Sinakathin - Islamak Station	Lumphai Park Ratanathibet-Ngammongkran	IDEO Mobi ทุ่งโพธิ์ Interchange	Ideo ทุ่งโพธิ์-Phims	Condolette Midst Rama 9
บิโกลีน่า	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2015
บิโกลีน่าเสร็จ ค.ศ.	2551	2551	2552	2553	2554	2555	2555	2555	2555	2555	2557	2558	2558	2558	2558	2013
บิโกลีน่าเสร็จ พ.ศ.	2552	2552	2554	2555	2556	2557	2557	2557	2557	2557	2559	2560	2560	2560	2560	2568
พัฒนาโดย	PS	PS	PS	LPN	LPN	ANAN	ANAN	ANAN	ANAN	PS	PS	LPN	LPN	ANAN	ANAN	PS
เขต	นนทบุรี	จังหวัด	ปทุมธานี	บางเขน	บางเขน	พระราม 9	พระราม 9	พระราม 9	พระราม 9	บางเขน	บางเขน	พระราม 9	พระราม 9	บางเขน	บางเขน	พระราม 9
จำนวนอาคาร																
สถานีขนส่ง	17	11	1	17	13	9	10	3	7	6	17	8	7	16	9	5
รูปแบบ	1	2	3	4	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	5	6
รถไฟฟ้า ในระยะทางไม่เกิน 800 ม.	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี	ฟรี
พื้นที่ (ไร่)	22.5	22.49	23	22.5	22.5	21	21	21	21	21	22.5	22	22.5	21.5	21	21.5
พื้นที่ (ตร.กม.)	3328	3688	5268	7903.2	27200	12800	61-83.5 ไร่	2-2.5 ไร่	1-2.77 ไร่	2-0.69 ไร่	10220	71 ไร่	14 ไร่	5-3.68 ไร่	5-3.19 ไร่	2-0.87 ไร่
GFA	998619	29504	19891	23709.6	206308	57600	51116	30528	19526	41376	15642	8047	15075	59979	6502543	24866
บันได	บิ.2 (สี่ทิศทาง)	บิ.10 (สี่ทิศทาง)	บิ.4 (สี่ทิศทาง)	บิ.2 (สี่ทิศทาง)	บิ.6 (สี่ทิศทาง)	บิ.7 (สี่ทิศทาง)	บิ.4 (สี่ทิศทาง)	บิ.5 (สี่ทิศทาง)	บิ.9 (สี่ทิศทาง)	บิ.6 (สี่ทิศทาง)	บิ.9 (สี่ทิศทาง)	บิ.3 (สี่ทิศทาง)	บิ.3 (สี่ทิศทาง)	บิ.9 (สี่ทิศทาง)	บิ.9 (สี่ทิศทาง)	บิ.9 (สี่ทิศทาง)
FAR	3	8	3	1.5	4.5	5	8	10	8	7	4.5	7	7	N/A	7	7
จำนวนตึก	1	2	2	5	3	2	1	1	1	1	2	2	2	5	1	1
จำนวนชั้น	8	8	8	18	15	190	147	70	255	8	40	25	30	22	22	31
จำนวนหน่วย	210	236	303	532	4046	1212	940	530	317	703	286	1724	2824	1196	1339	433
หน่วยของห้อง min. ในโครงการ	14	54	24	210	1490	678	359	44	88	242	96	224	53	997	701	750
%ของห้อง min. ในโครงการ	7%	23%	8%	39%	37%	56%	38%	8%	28%	34%	34%	13%	3%	35%	59%	56%
Segment	ECONOMY CLASS	MAIN CLASS	HIGH CLASS	SUPER ECONOMY CLASS			UPPER CLASS	UPPER CLASS	HIGH CLASS	ECONOMY CLASS	MAIN CLASS	ECONOMY CLASS	ECONOMY CLASS	HIGH CLASS	UPPER CLASS	UPPER CLASS
ราคาเริ่มต้น	64130	80000	80000	39500	45600	50200	110000	100000	128000	113000	50000	57000	50000	127000	119428	110000
จำนวนห้อง	3.9	3.9	3.55	4.975	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
จำนวนตัว	5.95	5.7	6.3	4.45	4.45	4.45	4.35/4.35/6.50	4.35/6.50	5.10/3.30	5.10/3.30	4.35	4.35	4.45	4.45	4.35	4.35
LIVING	4.29	7.71	3.78	5.92	6.23	6.14	6.09	6.36	6.16	6.16	5.77	6.1	6.15	6.23	6.09	6.31
BEDROOM	6.23	5.29	7.59	5.96	6.06	6.16	5.31	5.57	5.82	5.82	6.15	6.13	6.03	5.06	5.11	6.57
STORAGE	0.85	1.38	0.93	0.6	0.6	0.6	1.26	1.27	0.57	0.57	0.69	0.6	0.6	0.6	1.26	0.6
WC	2.81	2.49	2.57	2.29	2.25	2.67	2.68	2.5	2.21	2.7	2.58	2.25	2.78	2.78	2.78	3
PANTRY	1.47	1.33	1.23	1.28	1.45	1.44	1.23	1.09	1.25	1.25	1.22	1.36	1.6	1.42	1.27	1.22
TERRACE	1.24	2.54	1.9	1.62	1.65	1.65	1.25	1.3	1.57	1.57	1.44	1.65	1.65	1.65	1.23	1.28
OTHERS	5.24	1.94	2.94	2.95	2.74	2.74	2.67	2.68	3.57	2	3.11	2.74	2.74	2.67	2.67	2.35

Chapter One the Campus Ladpro 1	The Sky Sukhumvit	Lumpini Park Rama 9-Bachada	Condoletts Pixel	เดอะ ซกายท์ 1	เดอะ โมบิลิตี้ อเวนิว	Aspire อเวนิว	เดอะ โมบิลิตี้ อเวนิว eastgate	Rhythm Asole	เดอะ โอ ชูลา Samyan	Aspire ซุมวิท	Lumpini Park เขตปทุมธานี 98	Notting Hill Phahol-kaset	Rhythm Asole 2	Lumpini Mix เขตปทุมธานี 103	Pause Sukumvit
2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2017
2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
2558	2558	2558	2558	2558	2558	2558	2558	2559	2559	2559	2559	2559	2559	2559	2560
PS	PP	LPN	ANAN	ANAN	ANAN	ANAN	ANAN	AP	ANAN	AP	LPN	ORI	AP	AP	ORI
อาคารทั่วไป	อาคาร	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด	คอนโด
9	12	12	5	5	11	11	14	21	21	22.5	12	18	15	6	13
3	3	4	4	3	4	6	5	5	6	6	2	4	6	6	5
พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า	พลาซ่า
23	22.69	22	22.5	22.35	21	21	21	21	21	21	22.5	20.3	22.2	21.5	20.71
1-1-54 ไร่	7.3-60 ไร่	9 ไร่	3-0-74.8 ไร่	4-0-19 ไร่	2-2-22.5 ไร่	5-1-20.4 ไร่	4-0-18 ไร่	1-2-86 ไร่	5-3-59.80 ไร่	1-1-77 ไร่	17 ไร่	1-2-16.1 ไร่	1-2-28 ไร่	22 ไร่	1-2-49 ไร่
2216	12640	15864	14400	5099.2	6476	8481.6	6472	2744	9520	2030.8	9186	27200	2464.4	2512	35200
7961.8	63200	64849.6	15961.2	18902.7	45332	33926.4	32360	22339.5	95200	7777.5	61032	118482	9374.12	21089.5	69911
บ.9 (สีน้ำเงิน)	บ.7 (สีส้ม)	บ.7 (สีส้ม)	บ.10 (สีน้ำเงิน)	บ.9 (สีน้ำเงิน)	บ.8 (สีน้ำเงิน)	บ.5 (สีส้ม)	บ.7 (สีส้ม)	บ.4 (สีส้ม)	บ.5 (สีส้ม)	บ.9 (สีน้ำเงิน)	บ.6 (สีส้ม)	บ.5 (สีส้ม)	บ.4 (สีส้ม)	บ.6 (สีส้ม)	บ.3 (สีส้ม)
7	5	5	5	7	7	6	4	5	8	10	6	4.5	4	8	N/A
1	7	5	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7
8	8	26	24	8	31	30	30	30	37	40	27	20	8	30	8
180	768	896	1540	345	979	1219	844	385	1598	166	1232	2706	194	346	2041
54	339	50	100	116	572	111	156	545	151	40	132	790	42	42	1466
30%	44%	6%	6%	34%	58%	21%	13%	65%	39%	22%	11%	29%	22%	12%	72%
MAIN CLASS	UPPER CLASS	HIGH CLASS	ECONOMY CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	UPPER CLASS	HIGH CLASS	HIGH CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	HIGH CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS
86500	93434	135000	60000	89038	78000	120465	84255	109047	120000	82200	79555	49000	88200	130180	43504
3.775	3.775	4.45	5.1	3.8	5.50/3.30	3.4	4.9	5.05/3.40	3.925	5.10/3.30	3.45	4.95	5.1	3.45	3.65
5.85	5.85	4.825	4.45	5.7	4.35/6.50	6.35	4.35	4.35/6.50	5.1	4.825/6.50	6.5	4.55	4.45	6.1	4.5
3.03	4.7	7.49	6.23	6.41	5.92	5.88	5.74	7.47	5.9	6.75	6.23	4.41	5.45	6.5	4.6
7.64	4.82	5.17	6.04	5.11	5.45	5.15	5.45	5.06	5.19	5.56	6.03	7.08	6.51	5.45	7.52
1.23	1.23	0.46	0.6	0.69	0.63	1.05	1.3	0.54	0.63	1.08	1.08	0.86	0.9	0.86	0.6
3.06	3.27	2.89	2.3	2.53	2.65	2.85	2.7	2.6	2.8	3.11	2.25	3.02	3.53	3.02	2.42
1.19	1.5	1.2	1.42	1.59	1.28	1.23	1.53	1.59	1.21	1.23	1.42	1.98	0.9	1.98	0.9
2.11	2.11	0.96	1.65	1.38	1.98	1.14	1.25	0.75	1.98	1.21	1.65	1	0.78	1.35	1.05
2.27	2.82	2.1	2.74	2.78	2.05	2.43	2.51	3.22	1.95	2.74	2.1	4.22	2.1	4.22	1.5

Lumpini Ville Riverview 2	Lumpini Ville Prinanglae- Riverview	Lumpini Place บางรัก-ท.3	Lumpini Place Rama 4- Rachadapisek	Lumpini Suite Petchaburi - Makkasan	Ideo Mubi บาง ซ่ง-grand interchange	Metrosky จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	Lumphini Park Boromatchonnani see-Sindhorn	Knightbridge Prime Onnut	Rum Condo Don Muang-Airport	The Tree House ไร่จันทรา	Rum Condo สะพานใหม่ สยาม	The Tree Charm- Bangohlat	Metro Sky Vogue จตุจักร 13	The Privacy (ท) ใหม่ Interchange	The Origin Ram 209 Interchange
2017	2017	2017	2017	2018	2019	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021
LPN	LPN	LPN	LPN	LPN	ANAN	PP	LPN	ORI	PS	PS	PS	PP	PS	PS	ORI
2558	2560	2560	2560	2560	2562	2558	2561	2561	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2562
2560	2560	2560	2560	2561	2562	2562	2563	2563	2563	2563	2563	2564	2564	2564	2564
LPN	LPN	LPN	LPN	LPN	ANAN	PP	LPN	ORI	PS	PS	PS	PP	PS	PS	ORI
สมุทรปราการ	รัตนธิเบศร์-นนทบุรี บางนา	คลองเตย	ราชเทวี	บางซื่อ	นนทบุรี	บางพลัด	วิเศษ	หลักสี่	ดินแดง	สวนใหม่	บางพลัด	บางพลัดใหญ่	บางซื่อ	มีนบุรี	
15	14	17	6	5	8	10	11	10	8	6	20	14	11	10	17
4	7	7	4	7	5	6	7	6	5	8	5	9	6	5	6
อาคารของ สยาม อสัง	สะพานพระนั่งเกล้า	บางนา-ตราด 25	เพชรบุรี	เตาปูน	จตุจักร	บางนา-จตุ	อโศก	เตาปูน	ดินแดง	สวนใหม่	บางพลัด	จตุจักร-บางนา 13	interchange	มีนบุรี	
22.5	22.5	22.5	22.5	23	22	21.3	22.5	22	22.15	22.05	20.5	22.18	21.1	22.25	22
8 ไร่	9-2-52.5 ไร่	5 ไร่	1-2-0 ไร่	2-3-46.9 ไร่	2-0-0 ไร่	5-1-78 ไร่	2-1-72 ไร่	3-3-14 ไร่	1-2-75.9 ไร่	3-2-23.2 ไร่	4-3-40.9 ไร่	3-1-62.5 ไร่	2-1-97.1 ไร่	4-0-87 ไร่	
12800	10328	15410	8000	5084.4	4587.6	3200	8712	3888	6056	2703.6	7763.6	5692.8	5450	3988.4	6748
34390.5	2725.5	34123	24733	40616.1	38062	29994	8712	32463.46	24224	18925.2	34936.2	42696	41600.72	29913	40488
พ.2 (สี่ชั้น)	พ.7 (สี่ชั้น)	พ.5 (สี่ชั้น)	พ.5 (สี่ชั้น)	พ.4 (สี่ชั้น)	พ.3 (สี่ชั้น)	พ.9 (สี่ชั้น)	พ.7 (สี่ชั้น)	พ.3 (สี่ชั้น)	พ.5 (สี่ชั้น)	พ.9 (สี่ชั้น)	พ.6 (สี่ชั้น)	พ.9 (สี่ชั้น)	พ.8 (สี่ชั้น)	พ.2 (สี่ชั้น)	
N/A	5	7.5	5	8	7	7	5	7	4	4	4.5	7.5	7	7.5	6
4	4	3	1	1	1	1	1	1	2	1	3	1	1	1	1
8	8	8	8	35	32	31	9	47	8	8	8	36	40	36	31
897	696	905	609	193	661	527	680	600	486	226	681	719	672	486	1007
337	507	511	196	24	72	87	298	165	105	14	450	60	148	30	216
38%	73%	56%	32%	4%	11%		38%	28%	22%	6%	66%	8%	22%	6%	21%
ECONOMY	ECONOMY	SUPER ECONOMY	MAIN CLASS	MAIN CLASS	HIGH CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	MAIN CLASS	UPPER CLASS	ECONOMY CLASS	MAIN CLASS	UPPER CLASS	UPPER CLASS	ECONOMY CLASS
50000	55000	40000	80700	85000	137000	73000	83000	120000	75000	92000	67000	85000	120000	100000	69500
4975	5	5	5	4975	5.25	3.25	5	3.3	3.975	4.9	7.6	3.925	3.75	3.925	3.35
4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.35	6.5	4.45	6.9	5.65	4.375	2.8	4.4	5.95	5.75	6.5
5.94	3.5	3.5	3.5	5.75	5.9	4.8	3.54	5.46	6	5.98	5.47	3.71	5.12	5.68	4.85
5.94	7.79	7.79	7.79	5.92	6.19	4.74	7.98	6.97	7.69	5.37	6.66	5.73	5.65	7.58	7.04
0.6	0.54	0.54	0.54	0.6	1.26	0.72	0.54	0.72	0.72	0.78	0.6	0.46	0.6	0.96	0.66
2.29	2.46	2.46	2.46	2.94	2.78	3.43	2.46	3.02	2.64	2.73	3.05	3.49	3.08	3.02	3.17
1.28	1.48	1.48	1.48	1.31	1.34	1.06	1.54	1.38	1.46	1.22	1.17	1.16	1.41	1.49	1.32
1.62	1.61	1.61	1.61	1.62	1.13	1.95	1.61	0.84	0.92	1.38	1.21	1.89	1.01	1.03	0.78
2.95	3.8	3.8	3.8	3.11	2.69	3.14	3.41	2.86	1.77	2.93	1.57	5.97	3.05	1.92	2.58



ปัจจัยที่ส่งผลต่อ ปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร

ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2562

ผู้วิจัย ดนัยพร พงษ์อมรพรม 6173558725

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม อ.ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร



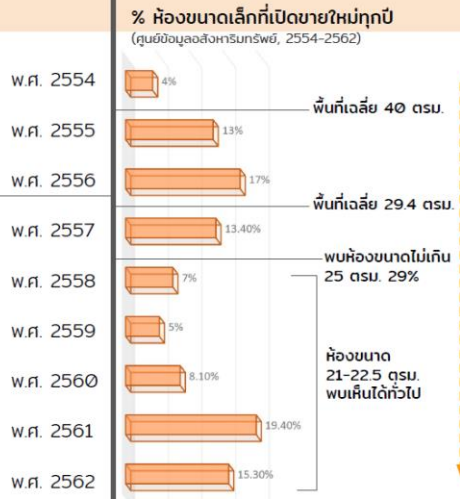
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พ.ศ. 2556

ANANDA
ได้รับรางวัลชนะเลิศ
"คอนโดมิเนียมที่มีการตกแต่งภายในยอดเยี่ยม"
ห้องขนาด 21 ตร.ม.
IDEO MOBI

Asia Pacific Property Awards 2013
จัดโดย International Property Awards

(Ananda Annual Report, 2013: 30)



6. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

6.1 ปรากฏการณ์ Micro Condo ในต่างประเทศ

DNA3 Condo Toronto

(2005-2010)
80-86 sqm.
(2012)
74 sqm.
(CURRENT)
20-37 sqm.

(Perkins Tara, 2018)
(Marc Vochon, 2018: 37-50)

Nakagin Capsule Tower by Japanese Metabolism 1972

(2015)
Avg. 19.1 sqm./person
TYP - 1R
13-20 sqm.
TOKYO - 1R
8-10 sqm.

(Stan Alcorn, 2013)
(Alex Martin, 2019)
(Real Estate Japan Resources, 2017)


Hongkong Housing by HA


(2000)
18 sqm.
(2006)
14-14.5 sqm.


(Legislative Council Panel on Housing, 2015)
(Connix You, 2018)
(Stephanie Tsui, 2019)

6. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง 5

6.1 ปรากฏการณ์ Micro Condo ในต่างประเทศ







สาเหตุ

- พื้นที่เมืองจำกัดและหนาแน่น
- ที่อยู่ของ Young Profession

ในปัจจุบัน

- เน้นการออกแบบเฉพาะพื้นที่ที่จำเป็น
- ส่งเสริมให้คนออกมาใช้ชีวิตข้างนอกเป็น Living room

(Perkins Toru, 2018)
(Marc Vachon, 2018: 37-50)

สาเหตุ

- พื้นที่เมืองจำกัดและหนาแน่น
- ต้องการห้องราคา affordable

ในปัจจุบัน

- เน้นการออกแบบที่ชาญฉลาดแม้ห้องขนาดเล็กก็ยังน่าอยู่
- มี Internet ที่ช่วยสร้าง social space โดยไม่ต้องใช้พื้นที่

(Stan Alcorn, 2013)
(Alex Martin, 2019)
(Real Estate Japan Resources, 2017)

สาเหตุ

- พื้นที่เมืองจำกัดและหนาแน่น
- รัฐบาลกำหนดขนาดมาตรฐาน

ในปัจจุบัน

- รัฐบาลพยายามควบคุมราคาคืนทุน
- เกิดที่อยู่อาศัยแบบ Co-Living Space ในยุคนี้เดียวกัน

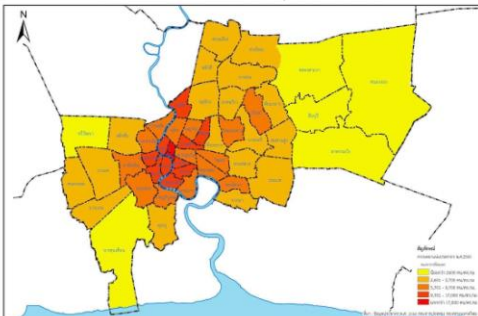
(Legislative Council Panel on Housing, 2015)
(Connix You, 2018)
(Stephanie Tsui, 2019)

6. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

6.1 ปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ 1,569 ตารางกิโลเมตรรองรับประชากรจำนวน 5 ล้านกว่าคน และหนาแน่นกระจุกตัวย่านกลางเมือง แต่ยังไม่ถึงขั้นแออัด

ปี (พ.ศ.)	ประชากร
2550	5,716,248
2551	5,710,883
2552	5,702,595
2553	5,701,394
2554	5,674,843
2555	5,673,560
2556	5,686,252
2557	5,692,284
2558	5,696,409
2559	5,686,646
2560	5,682,415



แผนที่แสดงความหนาแน่นประชากรรายเขตที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560

(กองสำรวจและแผนที่สำนักงานเมือง, 2560)

จำนวนประชากรต่อพื้นที่

พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร (x 10,000)
โตเกียว	1280
ฮ่องกง	704
สิงคโปร์	508
กรุงเทพฯ	569

(Prop2morrow, 2017)

แต่กรุงเทพฯยังสามารถรองรับความหนาแน่นได้ดีอีก เพราะกรุงเทพฯนครเป็นเมืองที่โตตามชายขอบโครงสร้างพื้นฐาน (Ribbon Development Pattern) เป็นการกระจายการเติบโตของเมืองตามแนวถนน และเส้นรถไฟต่างๆ เกิดการใช้พื้นที่ดินในเมืองอย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ (Prop2morrow, 2017)

6. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง 7

6.1 ปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2519-2529 ยุคเริ่มต้นของอาคารชุดพักอาศัย

พ.ศ. 2530-2538 ยุคก่อสร้างคอนโดมิเนียมหรูที่สุด

พ.ศ. 2539-2545 ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ โครงการอาคารชุดพักอาศัยยอดขายน้อยลง

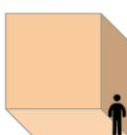
พ.ศ. 2546-2554 ยุคที่อาคารชุดพักอาศัยได้รับความนิยมเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงและมีราคาต่ำลง

พ.ศ. 2555-2558 ยุคที่กำลังเข้าสู่ประชาคม ASEAN อาคารมีรูปแบบที่เป็นสากลมากขึ้น

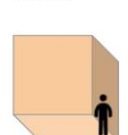
2559 จนถึงปัจจุบัน

ห้องเล็ก

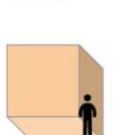
ห้องชุดขนาดเล็กที่สุด 40 ตรม.



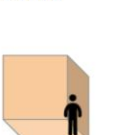
ห้องชุดขนาดเล็กที่สุด 35 ตรม.




ห้องชุดขนาดเล็กที่สุด 30 ตรม.



ห้องชุดขนาดเล็กที่สุด 22.5 ตรม.



ห้องชุดขนาดเล็กที่สุด 20 ตรม.



(สมัยรัตน์ ภาตินาน, 2558)

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 1

1. ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลให้เกิดปรากฏการณ์ Micro Condo?
2. ท่านมีทัศนคติอย่างไรต่อปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น?
3. ท่านคิดว่า Micro Condo จะมีแนวโน้มอย่างไรในอีก 10 ปีข้างหน้า?
4. ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไรต่อแนวทางการพัฒนารูปแบบ Micro Condo ต่อไปอย่างไรบ้าง?

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ครั้งที่ 1

1. ท่านมีแนวคิดในการพัฒนาห้อง Micro Condo หรือไม่?
2. ท่านเลือกทำ Micro Condo ที่ไหน เพราะเหตุใด?
3. ท่านเลือกพัฒนาห้อง Micro Condo ที่รูปแบบ และรูปแบบไหนเป็นที่นิยม?
4. ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลให้เกิดปรากฏการณ์ Micro Condo?
5. ท่านมีทัศนคติอย่างไรต่อปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น?
6. ท่านคิดว่า Micro Condo จะมีแนวโน้มอย่างไรในอีก 10 ปีข้างหน้า?
7. ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไรต่อแนวทางการพัฒนารูปแบบ Micro Condo ต่อไปอย่างไรบ้าง?



แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ
 สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 ผู้วิจัย นางสาวดนัยพร พงษ์อมรพรหม
 อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร. กุณชลทิพย์ พานิชักดิ์
 อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม อ.ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร
 หัวข้อวิทยานิพนธ์ : **ปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร**
ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564

แบบสอบถามนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
 ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 โดยใช้วิธี แบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) 7 ระดับ เพื่อนำมา
 วิเคราะห์ในเชิงสถิติออกเป็นค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินโครงการเป็นการศึกษาโดยแบ่ง
 ปัจจัยเป็น 4 ระดับ ได้แก่

1. ระดับมหภาค ได้แก่ ปัจจัย
 - 1.1 GDP
 - 1.2 อัตราเงินเฟ้อ
 - 1.3 ระดับรายได้
 - 1.4 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง
 - 1.5 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ
2. ระดับเมือง
 - 2.1 จำนวนสถานีรถไฟฟ้าสร้างเสร็จ
 - 2.2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่า
 - 2.3 จำนวนหน่วยห้องชุด
3. ระดับโครงการ
 - 3.1 ขนาดที่ดิน
 - 3.2 FAR
 - 3.3 GFA
 - 3.4 จำนวนหน่วย Micro Condo
 - 3.5 ราคาขายเริ่มต้น
4. ระดับห้อง Micro Condo
 - 4.1 ขนาดของห้อง Micro Condo
 - 4.2 ความกว้างของห้อง Micro Condo
 - 4.3 ความยาวของห้อง Micro Condo
 - 4.4 ความสูงของห้อง Micro Condo

ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม

ชื่อ - สกุล : _____

E-mail : _____

โทร : _____

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้เป็นแบบสอบถามเพื่อ ประเมินค่าน้ำหนักระดับความคิดเห็น ในลักษณะการประเมินระดับความสำคัญของแต่ละประเด็น ให้ผู้ให้ข้อมูลทำเครื่องหมายลงช่องตารางซึ่งตรงกับความเห็นของท่านมากที่สุดเพียง ข้อละ 1 คำตอบ โดยตัวเลขที่ใช้ในการเปรียบเทียบระดับความคิดเห็นมีความหมายดังตารางต่อไปนี้

ระดับ	ความหมาย	คำอธิบาย
1	ไม่มีผลอย่างยิ่ง	ไม่มีผลอย่างยิ่งต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
2	ไม่มีผล	ไม่มีผลต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
3	ค่อนข้างไม่มีผล	ค่อนข้างไม่มีผลต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
4	ไม่แน่ใจ	ไม่แน่ใจว่ามีผลต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
5	ค่อนข้างมีผล	ค่อนข้างมีผลต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
6	มีผล	มีผลต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร
7	มีผลอย่างยิ่ง	มีผลอย่างยิ่งต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร

อนึ่ง แบบสอบถามนี้ เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อปรากฏการณ์นี้ได้พัฒนาขึ้นจากการศึกษาเอกสารข้อมูลในประเด็นการเกิดขึ้นของอาคารชุดขนาดเล็กในกรุงเทพฯ ประกอบกับการศึกษาปรากฏการณ์ Micro Condo ในต่างประเทศ โดยศึกษาแนวคิดของผู้ประกอบการ และทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องต่อปรากฏการณ์และรูปแบบของ Micro Condo เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการพัฒนารูปแบบต่อไป

दन्यप्र पंगुओमरप्रहम

ผู้วิจัย

นิยามศัพท์เฉพาะ

Micro Condo (ไมโครคอนโด) ในการศึกษาี้ หมายถึง ห้องชุดขนาดเล็ก (20-23 ตรม.) และตั้งอยู่ในรัศมี 800 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร

ปรากฏการณ์ Micro Condo ในการศึกษาี้ คือ Micro Condo ที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2552-2564 จากปัจจัยของที่ดินราคาแพงขึ้น และต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการลดขนาดพื้นที่ห้องเพื่อควบคุมราคาไว้

ห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก ในงานวิจัยนี้ หมายถึง ห้องชุดขนาดเล็กที่สุดตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร



1 ปัจจัยระดับมหภาค			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่มีผลอย่างยิ่ง	ไม่มีผล	ค่อนข้างไม่มีผล	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างมีผล	มีผล	มีผลอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
1.1	GDP	GDP เป็นดัชนีชี้วัดผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ที่สามารถบอกได้ถึงการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศในแต่ละปีว่ามีการเติบโตขึ้น หรือลด (นิภาพันธุ์ พูนเสถียรทรัพย์, 2562)							
1.2	อัตราเงินเฟ้อ	อัตราเงินเฟ้อเป็นตัวเลขสะท้อนราคาสินค้าและบริการในประเทศว่าแพงขึ้นแค่ไหน ซึ่งหากอัตราเงินเฟ้อสูงเกินไปจะทำให้ค่าครองชีพของประชาชนเพิ่มมากขึ้น หรือหากอัตราเงินเฟ้อผันผวนมากเกินไปจะทำให้ภาคธุรกิจวางแผนธุรกิจและตั้งราคาสินค้าได้ยาก (วรินทิพย์ วรศักดิ์, 2020)							
1.3	ระดับรายได้	เครื่องชี้ด้านราคา อุปสงค์ของตลาด อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวจากความไม่แน่นอนในด้านรายได้ (รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทย)							
1.4	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	เครื่องชี้ด้านอุปทาน ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เห็นได้จากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวเพิ่มขึ้น (รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทย)							
1.5	ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ	“ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย” ซึ่งถือเป็นดัชนีสำคัญของวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย (รายงานประจำปี 2552 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)							

2 ปัจจัยระดับเมือง			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่มีผลอย่างยิ่ง	ไม่มีผล	ค่อนข้างไม่มีผล	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างมีผล	มีผล	มีผลอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
2.1	จำนวนสถานี รถไฟฟ้า สร้างเสร็จ	อาคารชุดที่ใกล้แนวรถไฟฟ้า ที่ เติบโต ตามอุปสงค์เนื่องจากราคาน้ำมัน ที่ปรับตัวสูงขึ้น (รายงาน เศรษฐกิจและการเงิน ปี 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทย)							
2.2	ดัชนีราคา ที่ดินเปล่า	ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อ หน่วย ของโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายใหม่ใน เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปรับตัวตามการ เพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในเขตเมือง ขึ้นใน (รายงานเศรษฐกิจและ การเงินปี 2551, 2552 ธนาคาร แห่งประเทศไทย)							
2.3	จำนวน หน่วยห้อง ชุด	การเพิ่มขึ้นของการเปิดตัวอาคาร ชุดในทำเลที่ใกล้กับระบบขนส่ง ขนาดใหญ่และสาธารณูปโภค (รายงานเศรษฐกิจและการเงิน ปี 2552 ธนาคารแห่งประเทศไทย)							

3 ปัจจัยระดับโครงการ		ระดับความคิดเห็น						
		ไม่มีผลอย่างยิ่ง	ไม่มีผล	ค่อนข้างไม่มีผล	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างมีผล	มีผล	มีผลอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย	1	2	3	4	5	6	7
3.1	ขนาดที่ดิน	ที่ดินแต่ละผืนมีลักษณะผูกติดกับทำเลที่ตั้ง และยังมีความแตกต่างกันในทางกายภาพ ปริมาณรวมคงที่ (Fixed supply) แต่ปริมาณการใช้งานไม่คงที่ (นิกร น้อยพรม, 2017)						
3.2	FAR	ที่ดินแต่ละประเภทจะต้องมีการกำหนดลงไปว่า จะใช้กี่เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ทั้งหมดในเขตเมืองนั้นๆ เพื่อเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินใน ความรับผิดชอบของตน (ไพบูลย์ ช่างเรือง, 2516)						
3.3	GFA	ที่ดินผืนใดที่มีผลผลิตส่วนเพิ่มสูง ก็ย่อมจะสร้างผลตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้สูง อุปสงค์ของที่ดินและผืนนั้นก็ย่อมจะสูงตามไปด้วย (นิกร น้อยพรม, 2017)						
3.4	จำนวนหน่วย Micro Condo	ในเมืองใหญ่ทั่วโลกที่มีประชากรหนาแน่นและราคาที่ดินแพงมาก ในต่างประเทศก็มีปรากฏการณ์เกิดขึ้นของไมโครคอนโด (Micro Condo) มากขึ้น (สัมมา คีตสิน, 2558)						
3.5	ราคาขายเริ่มต้น	ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของเมืองและต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้ราคาขายห้อง คอนโดมีเนียมต่อตารางเมตรเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย (สัมมา คีตสิน, 2558)						

4 ปัจจัยระดับห้อง Micro Condo			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่มีผลอย่างยิ่ง	ไม่มีผล	ค่อนข้างไม่มีผล	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างมีผล	มีผล	มีผลอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
4.1	ขนาดของห้อง Micro Condo	ในแบบผังพื้นที่ต่างกันแต่มี ประโยชน์ใช้สอยที่เหมือนกัน แสดงให้เห็นถึงความไม่เหมือนกัน ในเรื่องขนาดของความต่างของผัง พื้นที่ ในประโยชน์ใช้สอยเดียวกัน ในระหว่างการจัดระเบียบของผัง พื้นที่ต้องพิจารณา ความไม่เหมือน ของขนาดด้วย ซึ่งสามารถอธิบาย ถึงความต้องการใช้สอยพื้นที่ที่ ต่างกันได้ (ดวงฤทัย ดีสุข, 2559)							
4.2	ความกว้างของ ห้อง Micro Condo								
4.3	ความยาวของ ห้อง Micro Condo								
4.4	ความสูงของ ห้อง Micro Condo								



สรุปสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เกี่ยวกับปรากฏการณ์ Micro Condo

นอกจากการทำการตลาดทางสถิติ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทำให้ได้ข้อมูลที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับปรากฏการณ์ Micro Condo ที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	Pruksa	LPN	Origin	คำสำคัญ
ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลก่อให้เกิดปรากฏการณ์ Micro Condo ในประเทศไทย?	<p>Ananda</p> <p>สมัยนี้คนทำงานในเมืองเยอะ lifestyle ของคน และ คนที่ซื้อได้ เพื่อเป็น second home ก็เพิ่มขึ้น รวมถึงรถไฟฟ้าที่กระจายเพิ่มขึ้น ผลักดันให้ Micro Condo เพิ่มขึ้น ผลักดันให้ Micro Condo เป็นที่นิยมขึ้นมาอย่างรวดเร็ว ความต้องการประหยัดเวลาในการเดินทาง และช่วยทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้นด้วย การที่กฎหมายกำหนดให้ห้องไม่เล็กกว่า 20 ตรม. ทำให้ยังไม่เกิดห้องขนาดเล็กกว่านี้แต่ก็มองว่าห้องขนาดเล็กกว่านี้หรือหน้าแคบก็สามารถทำให้ efficiency ดีขึ้นได้ปกติจะออกแบบตาม boy ที่จอดรถ 3 คันอยู่ที่ 7.50 ม. แต่ถ้ามี boy จอดรถ 2 คันที่ 5 ม. ก็สามารถนำ Micro Condo มาลงได้</p>	<p>Pruksa</p> <p>ราคาที่ดินขึ้น กำลังซื้อไม่โต ตามราคาที่ดิน อาจจะมี Micro Condo เพิ่มขึ้นอีก ตามที่ติชมรอบๆมหาลัย</p>	<p>LPN</p> <p>เพราะแหล่งงานอยู่ในเมืองทำให้ Demand ห้อง Micro Condo เกิดขึ้น แต่การอยู่ในเมืองก็มีค่าครองชีพที่สูง ส่วนที่อยู่อาศัยจึงต้อง affordability นอกจากนี้ Lifestyle ของคนทำงาน อย่าง Gen Z ก็ไม่ค่อยอยู่ในห้อง ส่วนฝั่ง Supply ยิ่ง infrastructure สมบูรณ์มากขึ้นก็มีผลดี ราคาที่ดินในเมืองที่สูงขึ้น จะทำห้องราคา affordable ต้องขนาดเล็กลงอีก ดังนั้นจึงเกิด Micro Condo มากที่สุด</p>	<p>Origin</p> <p>ปัจจัยของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นผนวกกับความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่มาก เมื่อทำคอนโดขนาดใหญ่มากมีก็จะสูงขึ้น และจำนวนยูนิตก็อาจจะทำได้น้อยลง เช่นห้อง 40 ตรม. หนึ่งห้องราคาขายอาจจะติดขึ้นไปสูงมาก ขณะที่แบ่งเป็น 2 ห้อง ห้องละ 20 ตรม. ทำให้ราคาขายต่อห้องลดลงและ จำนวนห้องก็ได้เยอะขึ้น เรื่องของ package ในการขาย ราคาขายที่ affordable จะได้กลุ่มลูกค้าที่มากกว่า เพิ่มโอกาสในการขายได้เยอะกว่า</p>	<p>คำสำคัญ</p> <p>คนทำงาน Lifestyle Second home ประหยัดเวลาเดินทาง Boy ที่จอดรถ ที่ดินรอบมหาลัย Demand Supply Package ในการขาย Industry Technology การก่อสร้าง</p>

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ			คำสำคัญ
<p>Ananda</p> <p>เนื่องจากกฎหมายห้องคอนโดไม่เล็กไปมากกว่านี้ และคิดว่าเป็นการกฎการที่ไม่แปลกใหม่ เพราะทุกคนเริ่มชินกับห้องขนาดเล็กแล้ว Micro Condo ยังตอบโจทย์สำหรับที่ดินที่มีข้อจำกัดค่อนข้างเยอะ เช่นที่ดินแคบๆ หรือแบบเส้นกว้างเดียว ห้อง Micro Condo สามารถไปอยู่ในจุดยอดของที่ดินและเพิ่ม value ได้ ปรากฏการณ์ Micro Condo คือคนอยากใช้เวลาในห้องนอนน้อยๆ อยากได้สังคมหรือ facility ดีๆ หรือคนอาจจะอยากได้ third place อย่าง co-working space แต่สถานการณ์ Covid ก็ยังไม่เหมาะแล้ว ทั้งนี้ developer ต้องการความสมดุลคือได้ efficiency สูง และทำกำไร</p>	<p>Pruksa</p> <p>ประเทศไทยยังโชคดีที่กฎหมายกำหนดไม่ให้เล็กไปมากกว่า 20 ตรม. ไม่อย่างนั้นคงมีสภาพไม่ต่างจากฮ่องกงแน่นอน ไม่คิดว่า Micro Condo เป็นปรากฏการณ์แต่มองว่าเป็นเรื่องธรรมดา เพราะด้วยราคาทำให้ทุกอย่างไม่มีทางเลือกและปรับลดลงมา ส่วนพัฒนาให้ห้องขนาดเล็กลงมีเฟอร์นิเจอร์ที่มีกลิ่นราคาสูง และใช้งานลำบาก ไม่คุ้มทุน และเป็นไปได้ว่าคนอยากจะทำคอนโดมากกว่าซื้อ เพราะไม่อย่างมีภาระ ต้องการเป็นอิสระ กลุ่มลูกค้าจะไม่ใช่แค่ first jobber อาจจะแต่งงาน 30-40 แต่คนแก่อาจจะไม่เหมาะกับ Micro Condo เพราะเรื่องของ wellness และกลุ่มครอบครัว เพราะต้องการพื้นที่ใหญ่กว่า 20-23 ตรม. อยู่แล้ว</p>	<p>LPN</p> <p>ทัศนคติมีอยู่ 3 ส่วน Affection หรือเรื่องของความชื่นชอบจากภายนอก Behavior ซึ่งชอบจากภายใน หรือพฤติกรรมที่ทำให้เกิดการสนับสนุนหรือไม่ และ Cognitive knowledge ก็คือเรื่องของความรู้ที่จะทำสิ่งนั้นได้หรือไม่ LPN มีการทำ R&D สะสมมาโดยตลอด ดังนั้นทัศนคติของ LPN ต่อ Micro Condo คือ Welcome บางคนอาจมองว่าเป็น Threat แต่ LPN มองว่าเป็นสิ่งที่ทำให้ทุกคน afford ได้ และในทุกการอยู่อาศัยต้องมีคุณภาพที่ดี ซึ่งเมื่อนำเอา affordability มากับ Quality จึงเกิดเป็นแนวคิดในการพัฒนาคอนโดของ LPN</p>	<p>Origin</p> <p>มีทัศนคติทางบวก ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งไม่แข็งใจที่ดินยังต้องการ ขณะที่กรุงเทพฯ คนยังหลงไหลเข้ามาใช้ชีวิต ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น และการทำ Micro Condo สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มคนจำนวนมากที่ต้องการความสะดวกในการเข้ามาทำงาน และราคาก็จับต้องได้ในเชิงของ Developer หมายความว่าต้องขนาดเล็กรหรือใหญ่ต้อง ออกแบบให้มีบรรยากาศที่ดีและ Function ครบถ้วน</p>	<p>คำสำคัญ</p> <p>เป็นเรื่องธรรมชาติเพิ่ม value ให้จุดยอดของที่ดิน ที่ดินที่มีข้อจำกัดเยอะ ที่ดินแคบๆ ที่ดินเส้นกว้างเดียว Facility Third place Co-working space Covid สมดุลระหว่าง efficiency กับกำไร กฎหมายทำให้ห้องไม่เล็กกว่านี้ Wellness Affordability มากับ Quality ตอนเสนองกลุ่มลูกค้าได้ดี บรรยากาศที่ดี และ function ครบ</p>

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	Pruksa	LPN	Origin	คำสำคัญ
<p>ท่านคิดว่า micro condo จะมีแนวโน้มอย่างไรในอนาคตอีก 10 ปีข้างหน้า?</p>	<p>Ananda อาจจะมีการพัฒนาในเรื่องวิธีการทำ Micro Condo อาจจะเป็นแบบ Plug in เหมือน Jigsaw สมมติยกได้ ที่เพิ่มโดยยังอยู่ห้องเดิมก็ต่อเติมได้ หรืออาจจะคิดในเชิงถ้าขยายออกในแนวราบไม่ได้ ก็ตามแนวสูงเป็น Vertical เป็น Duplex แทนอาจเป็นชั้นลอย ตอนนี Ananda กำลังพัฒนา Duplex และใน 5 ปีข้างหน้าคิดว่า จะเกิดแมนอนคือเรื่องของ Wellness คุณภาพชีวิต ที่ต้องคำนึงถึงด้วย</p>	<p>น่าจะตามโครงสร้างประชากร คนแก่จะมีปริมาณเพิ่มขึ้น อาจดูแลบ้านไม่ไหวคอนโดก็อาจตอบโจทย์เป็นบ้านพักคนชรา ราคาสูงมากคงไม่สามารถซื้อ ต้องเช่ามากกว่า คนอาจใช้เวลา นอกห้องมากกว่าในห้อง อาจจะมีการคำนึงถึง Universal design และต้องที่กลุ่มลูกค้าเป็นหลัก รวมถึงอื่นไหนทำแล้วได้กำไรเยอะสุดก็ทำ อันนั้น เน้นเรื่อง business</p>	<p>คิดว่า Micro Condo จะเป็นที่ต้องการไม่ใช่เฉพาะกรุงเทพฯ เท่านั้นแต่เป็นเมืองใหญ่ด้วย จาก real user ก็จะกลายเป็น investor บลอคเช่าทำงานในเมืองยังคงต้องการที่อาศัยในเมืองจนกว่าคนจะสามารถทำงานที่บ้านได้ 100% กลุ่ม นิสิต นักศึกษา ก็ยังต้องการที่อยู่อาศัยจนกว่าจะ สามารถเรียนออนไลน์ได้ และกลุ่ม travelers นักท่องเที่ยวที่ ต้องการที่พักระยะสั้นและยาว คอนโดในเมืองจะถูก combine unit และคนที่มาลงทุนจะเป็นพวก investor ทำให้ได้คอนโดขนาดใหญ่ที่สามารถ sub-let ได้เยอะขึ้น อาจเป็นเทรนด์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต</p>	<p>แนวโน้มจะยังมีอยู่แต่จะกระจายตัวหลากหลายมากขึ้น เพราะตอนนี้ Micro Condo อยู่รอบนอกกรุงเทพฯ ด้วยที่คนที่สูงขึ้น อาจจะไม่ค่อยมี Micro Condo แล้ว แต่ก็ยังมีอยู่ มองว่า technology หรือ Social ต่างๆ น่าจะทำให้ function การใช้สอยต่างๆ ลดลง มองว่าห้องแบบ dual space น่าจะได้รับความนิยมมากขึ้น ห้อง Micro Condo ยังมีอยู่แต่จะถูกพัฒนาปรับเปลี่ยน Function เพื่อตอบสนองกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป</p>	<p>Jigsaw ขยายแนวสูง Duplex Wellness บ้านพักคนชรา เช่ามากกว่าซื้อ ใช้เวลานานกว่าห้องมากกว่า Universal Design Business หัวเมืองใหญ่ในไทย กลุ่ม Travelers Combine unit Sub-let ที่ดินในเมืองไม่มี Technology และ Social ทำให้พื้นที่ใช้สอยต่างๆ ลดลง Dual space เป็นที่นิยม ห้อง Micro Condo จะถูกพัฒนาต่อไป</p>

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ			คำสำคัญ
	Ananda	Pruksa	LPN	
ท่านมีข้อเสนอแนะต่อแนวทางในการพัฒนา รูปแบบของ micro condo ตอบไปอย่างไรบ้าง?	<p>ต้องการ function ที่เป็นจุดขายมากขึ้น และไม่มองว่า Micro Condo เป็นแค่ห้องพักอย่างเดียว จะทำยังไงให้ facility หรือ Common area ตอบโจทย์ Micro Condo ที่เข้ากับยุคสมัยได้มากกว่าแต่ก่อนอาจมี co-working ตอนนี้เห็น Social Distancing แล้วจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร Lifestyle ของคน Micro Condo จะเป็นตัวกำหนดตัว Support ให้ตอบโจทย์และมีคุณภาพมากขึ้น</p>	<p>การ copy and develop จะทำให้เกิดรูปแบบเดิมๆ ฉะนั้นต้องมี developer ที่เป็นผู้นำ innovation และเริ่มแข่งขันกันเพื่อรูปแบบที่ดีกว่า ห้องรูปแบบใหม่ ทดลองวัสดุใหม่ เพื่อให้ตอบโจทย์ลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น</p>	<p>Micro Condo ทำให้เห็นถึงการใช้พื้นที่ได้ efficient มากขึ้น และต้องลงไปถึงระดับ Micro Furniture ไม่ได้หมายถึงขนาด เล็กแต่ flexible อย่างพื้นที่ที่มี การปรับเปลี่ยนได้ แต่ราคาจะสูงกว่าแบบ fixed อนาคตอาจมี business แนวใหม่เป็น Fully Furnish ที่ชำนาญในการทำเฟอร์นิเจอร์ปรับเปลี่ยนได้แต่ก็ต้องมีการพัฒนาให้เป็น modular เพื่อควบคุมต้นทุน</p>	<p>Lifestyle ของคนจะเป็นตัวกำหนด function ของ Micro Condo ให้เปลี่ยนไป Copy and Develop Innovation Flexible Furniture Fully Furnish business Modular ควบคุมต้นทุน ความท้าทายของ Developer</p>
				<p>Origin</p> <p>เนื่องจาก Micro Condo ยังมี ความจำเป็น และมีความคุ้มค่า อยู่ จึงต้องพัฒนารูปแบบให้ สามารถตอบสนองลูกค้าได้ดี ยิ่งขึ้นไป สามารถสร้างเสริม บรรยากาศได้ดียิ่งขึ้น สมมติห้อง ขนาด 20-23 ตรม. ต้องอยู่ 2 คน เฟอร์นิเจอร์อาจทำให้เกิด ความรู้สึกคับแคบ ตอนนี้มี รูปแบบหมักหมม หน้าแคบ และแนวโค้งแล้ว แต่ถ้า furniture เป็น flexible ได้ก็คง จะดีแต่ราคาแพงมากเป็นความท้าทายของ Developer ที่จะทำอย่างไรให้สามารถบริการ ต้นทุนได้อย่างลงตัวกับรูปแบบ ใหม่ ๆ ที่จะเกิดขึ้น</p>

สรุปผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับปรากฏการณ์ Micro Condo

การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ทำให้ได้ข้อมูลที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับปรากฏการณ์ Micro Condo ที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	คุณณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์	คำสำคัญ
<p>ท่านคิดว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลก่อให้เกิดปรากฏการณ์ Micro Condo ในประเทศไทย?</p>	<p>คุณณลินมา คีตลีน</p> <p>อัตราราคาคอนโดเป็นปัจจัยหนึ่ง เพราะความสามารถในการซื้อของคนมีจำกัด แต่คนต้องการอยู่ในเมือง และต้องการอยู่ใกล้รถไฟฟ้า ดังนั้น Micro Condo ก็จะเกิดในย่านเมืองที่มีกลุ่ม young professional อีกแบบก็คือแถวชานเมืองแต่จะเป็นลูกค้าอีกกลุ่มหนึ่ง เช่นคนงานนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งกำลังซื้อน้อยกว่ามาก ผู้ประกอบการจะพยายามสร้างคอนโดให้คนสามารถซื้อได้ โดยใช้ราคาเป็นตัวนำ ซึ่งราคาต่อตารางเมตรก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยราคาที่ดินเป็นหลัก และที่ดินในเมืองราคาสูงขึ้นมา หากคนมี Budget เพียง 2 ล้านบาทหรือ 2 ล้านบาทก็จะได้ห้องขนาดเพียง 20-23 ตรม. นั่นเองคือปัจจัย</p>	<p>คุณณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์</p> <p>ความต้องการที่อยู่อาศัยภายในเมือง และราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงตาม ขณะที่รายได้ของคนกรุงเทพฯ ไม่ได้เพิ่มขึ้นตาม ต้องทำให้คนสามารถ afford คอนโดในเมืองได้ ในอดีตราคาสาละวัน อาจได้ห้องขนาด 40 ตรม. แต่ปัจจุบันราคาสาละวันเท่ากัน อาจได้ห้องขนาด 25 ตรม. เป็นต้น ห้องจึงมีขนาดเล็กลง และเนื่องจากคนเข้ามาทำงานในเมืองค่อนข้างเยอะ ทำให้มีความต้องการคอนโดในเมืองดิตรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ</p>	<p>อัตราราคาคอนโด</p> <p>ความต้องการที่อยู่อาศัย</p> <p>ความสามารถในการซื้อจำกัด</p> <p>กลุ่มที่ต้องการ Micro Condo ในเมือง</p> <p>Young Profession</p> <p>กลุ่มที่ต้องการ Micro Condo นอกเมือง</p> <p>นิคมอุตสาหกรรม</p> <p>ปัจจัยราคาที่ดิน</p> <p>รถไฟฟ้าขยายออกไป</p>

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ		คำสำคัญ
<p>ท่านมีทัศนคติอย่างไรต่อปรากฏการณ์ micro condo ที่เกิดขึ้น?</p>	<p>คุณลัมมา ศิตติน</p> <p>ถ้าดูตามเฟรนด์คอนโดมันก็มีขนาดเล็กลง แต่กฎหมายกำหนดไม่ได้ต่ำกว่า 20 ตรม. ก็จริงแต่ถ้าต่ำกว่า 22 ตรม. คุณภาพชีวิตจะไม่ค่อยดี ของไทยยังเลือกได้ แต่ฮ่องกงหรือญี่ปุ่นเลือกไม่ได้จึงต้องอยู่กันอย่างแออัด Micro Condo เกิดขึ้นได้ แต่เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีไม่ควรต่ำกว่า 22 ตรม. และอยู่ที่ผู้ประกอบการจะทำราคา แต่เมื่อเกิดสถานการณ์ covid 19 ในอนาคตพื้นที่ส่วนกลางอย่าง co-working, co-sharing ต่างๆ ในอนาคตอาจจะเปลี่ยนไป อาจต้องมีการเพิ่มพื้นที่ 2 ตรม. ในห้องสำหรับการคุย zoom หรือ conference เพื่อการทำงาน และในการก่อสร้างสามารถเกิดอุบัติเหตุได้ หากสร้างห้องที่ขนาดหายไปไม่ถึง 20 ตรม. จะเสียตั้งนั้นผู้ประกอบการต้องเผื่อพื้นที่ด้วยป้องกันไม่ให้เกิดกฎหมาย</p>	<p>คุณณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์</p> <p>มีทัศนคติที่ดี เพราะการมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสำหรับคนในวงกว้างมากขึ้นเป็นข้อดี Micro Condo ช่วยให้เราสามารถซื้อคอนโด มีที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น</p>	<p>ห้องไม่ควรถูกว่า 22 ตรม. คุณภาพชีวิต Micro Condo ช่วยให้เราที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น Covid 19 เปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลาง การเผื่อพื้นที่ป้องกันความผิดพลาดในการก่อสร้าง</p>

คำถามในการสัมภาษณ์	บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ		คำสำคัญ
	คุณสัมพันธ์ คิตลิน	คุณณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์	
ท่านคิดว่า micro condo จะมีแนวโน้มอย่างไรในอนาคตอีก 10 ปีข้างหน้า?	แนวโน้มว่าจะเหมือนเดิมคือมีห้องขนาดเล็กเพิ่มมากขึ้น และห้องขนาดใหญ่กว่าก็จะลดลงด้วยอย่างเช่น 1 ห้องนอนแต่ก่อน 30-32 ตรม. ลดลงเหลือ 26-28 ตรม. ก็มี	Micro Condo น่าจะขยายตัวออกไปนอกเมืองมากขึ้น เพราะรถไฟฟ้าที่ขยายตัวออกไป กรุงเทพฯ จะมี Node ของ Development ต่างๆ ที่กลายเป็นจุดที่จะมี residential กลุ่มมากขึ้น เช่น บางใหญ่ ส่วนรถไฟฟ้าสีม่วง เนื่องจากมีชุมชนมีคนอยู่เยอะ และรายได้ไม่สูงมากเพิ่มขึ้น	Micro Condo จะเพิ่มขึ้น ห้อง 1 Bed จะมีขนาดลดลงด้วย Micro Condo จะขยายตัวออกไปนอกเมืองมากขึ้น Node ของ Development บางใหญ่ รถไฟฟ้าสายสีม่วง
ท่านมีข้อเสนอแนะต่อแนวทางการพัฒนารูปแบบของ micro condo ต่อไปอย่างไรบ้าง?	Micro Condo ยังไงก็ต้องมีพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งน่าจะถูกรับปรุงไปในอนาคตให้สามารถตอบสนองผู้อยู่อาศัยในสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น covid 19 การจัดพื้นที่ส่วนกลางจะต้องเป็นส่วนส่วนมากขึ้น และในห้องพักแอร์น่าจะต้องเป็น multi-use เพียงนอนพับได้เป็นต้น อาจมีการออกแบบให้ใช้พื้นที่ในแนวสูงได้มากขึ้นด้วย	ผู้ประกอบการต้องทำสินค้าให้เฉลี่ยหลากหลายมากขึ้น ห้องต้อง function และใช้งานได้จริง และตอบโจทย์ lifestyle ของคนที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ตอนนี้สถานการณ์ Covid ทำให้ต้องเพิ่มเรื่องของ hygiene ขึ้นมา และ Facility ที่ต้องใช้ร่วมกันอาจต้องเปลี่ยนไป ต้องทำให้การอยู่อาศัยในห้อง 20 ตรม. รู้สึกสบายมากที่สุด	Multi-use furniture การออกแบบแนวสูง ตอบโจทย์ lifestyle พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสัดส่วนมากขึ้น Hygiene

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	दनัยพร พงษ์อมรพรหม
วัน เดือน ปี เกิด	19 พ.ย. 2527
สถานที่เกิด	เชียงใหม่
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ที่อยู่ปัจจุบัน	624 คอนโดเลต รัชดาฯ36 ตึก A ห้อง 42-45 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร 10900

