

ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา  
: กรณีศึกษาเขตคลองสาน



นายประพันธ์ มาโต

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต


สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2550

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PHYSICAL FACTOR AFFECTING THE SELECTION OF CONDOMINIUMS ALONG  
THE CHAO PRAYA RIVER : A CASE STUDY OF KLONGSAN DISTRICT



Mr. Prapan Mato

สถาบันวิทยบริการ

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing  
Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ

เจ้าพระยา : กรณีศึกษาเขตคลองสาน

โดย

นายประพันธ์ มาโต


สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา


รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นักศึกษานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต


  
..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
( ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย )


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
( ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์ )

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
( รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ )

  
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
( รองศาสตราจารย์ วิทวัส รุ่งเรืองผล )

  
..... กรรมการ  
( รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต )

  
..... กรรมการ  
( รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร )

ประพันธ์ มาโต : ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา : กรณีศึกษาเขตคลองสาน. (PHYSICAL FACTORS AFFECTING THE SELECTION OF CONDOMINIUMS ALONG THE CHAO PRAYA RIVER : A CASE STUDY OF KLONGSAN DISTRICT) อ. ที่ปรึกษา : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 218 หน้า.

ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ใกล้ระบบรถไฟฟ้า หรือ ที่รู้จักกันว่า จีที คอนโด มีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของชาวเมืองที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร รวมถึงสภาพของราคามอโนที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ขายอสังหาริมทรัพย์หันมาลงทุนพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทางมาสู่แหล่งงาน รวมทั้งกลุ่มผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทเช่าหันมาเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีอัตราผ่อนใกล้เคียงกับเช่าที่จ่ายอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ รวมทั้งกลุ่มนักลงทุนที่เห็นช่องทางในการหารายได้จากการเก็งกำไรหรือปล่อยให้เช่าได้ จะเห็นได้จากโครงการที่เปิดขายโดยใช้เวลาเพียงไม่กี่วันก็สามารถขายได้อย่างไม่คาดคิด ในทุก ๆ ท่าเล็ที่มีกรสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่แสดงจุดขายในการเดินทางโดยระบบรถไฟฟ้า และใกล้แหล่งงาน แต่มีอยู่หนึ่งท่าเล็ที่ความแตกต่างจากท่าเล็อื่น ๆ ที่จุดขายของลักษณะทางธรรมชาติและสภาพแวดล้อม คือ อาคารชุดพักอาศัยที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ คือ ศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา, ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และ ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยกลุ่มประชากร คือ ผู้ซื้อและพักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตคลองสาน โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มโครงการที่สร้างเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุด มีผู้อยู่อาศัยและมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 3 โครงการ กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มโครงการที่มีการเปิดตัวโครงการ และเริ่มมีการขาย และมีการก่อสร้าง ในปัจจุบัน จำนวน 3 โครงการจำนวน รวมทั้ง 6 โครงการจำนวน 1,546 อนุมัติ

ลักษณะทางกายภาพ รายละเอียดโครงการ ทั้ง 2 กลุ่มมีข้อแตกต่างกันเรื่องความสูงของชั้น และจำนวนอนุมัติจะมีมากกว่าในพื้นที่ดินที่ใกล้เคียงกัน มีขนาดกลางถึงใหญ่เหมือนกัน ขนาดห้องพัก กลุ่มที่แรกเริ่มตั้งแต่ 1-4 ห้องนอน กลุ่มที่ 2 เริ่มขนาดมาตรฐานพื้นที่ 35 - 41 ตารางเมตรจนถึงเพนท์เฮาส์ ที่ตั้งโครงการเกิดขึ้นในพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำที่มีถนนสายรองวิ่งคู่ขนานกับแม่น้ำ ลักษณะสภาพภูมิประเทศและรูปร่างที่ดิน มีสภาพเป็นที่ราบสูง ความสูงเฉลี่ย ประมาณ 0.20 - 1.00 เมตร ลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าด้านแคบติดกับถนน และแม่น้ำเจ้าพระยา การเข้าถึงโครงการ คือ ใช้ถนนหลัก คือบริเวณถนนเจริญนคร,ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา และ ถนนลาดหญ้า การเข้าถึงทางน้ำมีท่าเรือโดยสารเป็นของตนเองแต่ไม่มีการให้บริการเรือโดยสาร อาณาเขตที่ดินจะติดแม่น้ำ 1 ด้าน และถนน 1 ด้าน ด้านข้างเป็นชุมชนอยู่อาศัยเดิม เป็นบ้านพัก 1-2 ชั้น หรือ อาคารคลังสินค้า ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการมีความพร้อม การจัดวางผังบริเวณสอดคล้องกับลักษณะรูปร่างของที่ดินประกอบด้วยในส่วนรองพื้นที่ส่วนกลางจะอยู่ริมแม่น้ำ ตัวอาคารวางต่อจากพื้นที่ส่วนกลางคั่นออกมาจากแม่น้ำ และพื้นที่ทางเข้าจะใกล้กับถนนหลัก ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของอาคารในกลุ่มที่ 1 พื้นที่ใช้สอยต่อผู้นิตมาก และมีราคาต่อตารางสูง กลุ่มที่ 2 มีการแยกสวน จากลิฟต์ และบันได ซึ่งเชื่อมการสัญจรแนวตั้ง โดยจะให้ห้องพักเกาะล้อมรอบจากทางสัญจร ความสูงของอาคารถ้าถึงสูงจะมีราคาสูงตาม สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการของทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนใหญ่ก็จะมีครบตามมาตรฐานจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับราคาขายและข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ โดยมีข้อพิจารณาในด้านทำเล, ด้านที่ตั้ง, ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อมเป็นหลัก ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพ โดยระดับช่วงอายุ, รายได้ต่อเดือน และครัวเรือน, จำนวนห้องชุดที่ซื้อ และจำนวนครั้งที่เข้ามาติดต่อกับสำนักงานขายมีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางกายภาพ ซึ่งประกอบไปด้วย ทำเล, ที่ตั้ง, สภาพแวดล้อมและรูปแบบของอาคาร

ข้อเสนอแนะ ในพื้นที่เขตคลองสานนั้นในด้านข้อกำหนดของผังเมืองนั้นเหมาะสมเป็นที่อยู่อาศัย อันเนื่องด้วยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ความพร้อมทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ แต่ในการพัฒนาโครงการนั้นในพื้นที่ริมแม่น้ำนั้นจะมีข้อกำหนดทางด้านกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่มีรายละเอียดมากกว่าในพื้นที่อื่น ๆ รวมทั้งข้อกำหนดในเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการนั้นต้องมีต้นทุนมากขึ้น ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของกรเพิ่มขึ้นของโครงการ ก็คือ ปัญหากากรจากรายที่อาจจะส่งผลให้มีการติดขัดจากรบบขนส่งทางบก เพราะโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญจากการจราจรทางน้ำ อาจมาจากอุปสรรคทางด้านต้นทุน และความสะดวก ควรมีการสนับสนุนในการจราจรทางน้ำให้มากกว่านี้ โดยกลุ่มอาคารชุดอาจร่วมมือในการใช้ระบบการขนส่งทางน้ำร่วมกัน อีกปัญหา คือ เรื่องผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสภาพแวดล้อมจากโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำที่จะส่งผลในเรื่องความสกปรกที่จะเกิดขึ้นต่อแม่น้ำเจ้าพระยา และความหนาแน่นบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำ ผลความคิดเห็นควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในพื้นที่ริมแม่น้ำในลำดับต่อไป

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต..... ป:พิเชิ มาโต  
สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... ไทรรัตน์  
ปีการศึกษา.....2550.....

## 4974262225 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: PHYSICAL / BUYING CONDOMINIUMS

PRAPAN MATO : PHYSICAL FACTORS AFFECTING THE SELECTION OF CONDOMINIUMS ALONG THE CHAO PRAYA RIVER : A CASE STUDY OF KLONGSAN DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. TRIRAT JARUTACH , 218 pp.

At present there has been a rapid increase in the demand for condominiums which are close to sky train system or what we call 'city condos'. This trend is a result from the behavior changes and the increasing oil prices which lead the number of home builders to invest in this market. It can be seen from the current housing projects that they would emphasize the sales on sky trains for transportation as well as on the city center location. However, condominiums along the Chao Praya River differ from others in that they highlights the nature and atmosphere around that area.

This research study aims to investigate the physical features of the condominiums along the Chao Praya River and the factors affecting the selection of those condominiums. It is also the objective of the study to examine the relationships between the factors and the physical features. The population includes both the purchasers and the residents of the projects along the Chao Praya River.

It is found that the physical features differ in terms of height and the number of floors as well as the residential units. The factors affecting the purchasing decision are locations, project sites and surroundings, respectively. Age range, monthly income, household income, numbers of units and numbers of times coming to contact the sales office were found to have close relationships to the physical features.

According to the study, it can be concluded that Klongsan District has appropriate regulations of land use due to its suitable environment. There has also been the readiness regarding its infrastructure and facilities. Nevertheless, the regulations concerning the laws to regulate buildings, land use and environmental effects result in the increasing investment. The expected problems in the future should involve traffic and environmental factors affecting the Chao Praya River. It is recommended that there should be an exploratory study of the area around the Chao Praya River.

Department: .....Housing..... Student's signature: *Dr. WUB WJ*.....  
 Field of study: .....Housing..... Advisor's signature: *Mr. Fok*.....  
 Academic year: .....2007.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีด้วยความกรุณา และความช่วยเหลือ  
อย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้  
คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการทำวิจัยด้วยดีโดยตลอด

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ นายสุกิจ ตรีวัฒนพงศ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟายน์โฮม  
เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่สนับสนุนการศึกษา และให้คำแนะนำเป็นอย่างดี รวมถึงได้รับ  
ความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด ผู้บริหารโครงการชุด และผู้ตอบแบบสอบถามทุก  
ท่าน ตลอดจนท่านอื่นๆ ที่ไม่ได้ระบุที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีมาโดยตลอด ซึ่งผู้วิจัยขอกราบ  
พระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง .....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
<b>บทที่ 1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	5
1.3 ขอบเขตงานวิจัย .....	5
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย .....	6
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	6
1.6 คำจำกัดความของการวิจัย .....	6
<b>บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....</b>	<b>7</b>
2.1 สถานการณ์ของที่อยู่อาศัย และจุดเริ่มต้นโครงการอาคารชุด.....	7
2.2 วิวัฒนาการของโครงการอาคารชุด.....	9
2.3 บทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	12
2.4 ศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อการเป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุด.....	13
2.5 โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	16
2.6 แนวทางการศึกษาองค์ประกอบสถาปัตยกรรม.....	18
2.7 การศึกษาการเสริมสร้างองค์ประกอบ.....	19
2.8 การใช้วัสดุภายในอาคาร.....	21
2.9 ระบบเทคโนโลยีภายในอาคาร.....	22

2.10 แนวคิดเกี่ยวกับตัวกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทาง กายภาพ.....	29
2.11 ลักษณะพิเศษด้านกายภาพ.....	30
2.12 พลังปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน.....	31
2.13 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	35
2.14 แนวความคิดเรื่องขั้นตอนกระบวนการการตัดสินใจซื้อ.....	36
2.15 กระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	38
2.16 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	39
2.17 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	43
2.18 ปัจจัยในการดึงดูด.....	44
2.19 ปัจจัยในการกำหนดการตัดสินใจซื้อ .....	45
2.20 เกณฑ์ในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์.....	47
2.21 ผู้ซื้อหรือผู้ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์.....	47
2.22 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	48
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....</b>	<b>52</b>
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	52
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	55
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	60
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	62
<b>บทที่ 4 การเคราะห์ข้อมูล.....</b>	<b>64</b>
4.1 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เขตคลองสาน.....	64
4.2 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา...	70
4.2.1 การศึกษาลักษณะทางกายภาพกลุ่มโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ.....	71
โครงการ ตรีนทศ ซิตี มารีน่า.....	71
โครงการ บ้านเจ้าพระยา.....	87
โครงการ ริเวอร์เฮาส์.....	101



4.2.2 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของกลุ่มโครงการที่มีการเปิดตัวโครงการ.....	112
โครงการ วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์.....	112
โครงการ ศุภาลัย ริเวอร์เพลส.....	122
โครงการ อนันตรา เดอะริเวอร์.....	129
4.3 สรุปลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	138
4.4 การศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	154
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามสภาพเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัย	
ปัจจุบันของโครงการ.....	154
ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ซื้อและปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัย	
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	162
ส่วนที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ.....	166
ส่วนที่ 4 หาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบไคสแควร์ระหว่างข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม	
และคุณลักษณะผู้ซื้อ กับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อทางด้านกายภาพ.....	176
<b>บทที่ 5 ผลการวิจัย.....</b>	<b>180</b>
5.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	180
5.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	186
5.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่ออาคารชุด	
พักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	192
<b>บทที่ 6 ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>195</b>
6.1 ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ.....	195
6.2.1 ข้อค้นพบ.....	195
6.2.2 ข้อเสนอแนะ.....	196
เรื่องควรรู้ก่อนซื้อคอนโด.....	199

รายการอ้างอิง.....	203
ภาคผนวก .....	205
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	218



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงจำนวนโครงการซีดีคอนโดที่เปิดขายใหม่ 2548- กรกฎาคม 2550.....	3
ตารางที่ 1.2	แสดงจำนวนหน่วยพักอาศัยของซีดีคอนโดที่เปิดขายใหม่ 2548- กรกฎาคม 2550.....	3
ตารางที่ 1.3	เปรียบเทียบผลสำรวจจำนวนโครงการ ซีดีคอนโด ที่อยู่ระหว่างการขาย...	4
ตารางที่ 1.4	เปรียบเทียบจำนวนหน่วยโครงการ ซีดี คอนโด ที่อยู่ระหว่างการขาย.....	4
ตารางที่ 2.1	แสดงรายละเอียดโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตปริมณฑล.	16
ตารางที่ 2.2	แสดงรายละเอียดโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต กรุงเทพมหานคร.....	17
ตารางที่ 2.3	แสดงขนาดและปริมาณของลมพัดลมสามารถระบายได้.....	28
ตารางที่ 3.1	แสดงการจัดสัดส่วนของประชากร.....	54
ตารางที่ 3.2	แสดงรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือแบบสำรวจ รายละเอียดโครงการ.....	56
ตารางที่ 3.3	แสดงรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือแบบสำรวจ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค และบริการ.....	57
ตารางที่ 3.4	แสดงรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือแบบสำรวจ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ และความปลอดภัย.....	58
ตารางที่ 4.1	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค.....	77
ตารางที่ 4.2	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ.....	78
ตารางที่ 4.3	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ.....	78
ตารางที่ 4.4	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ.....	79
ตารางที่ 4.5	การรักษาความปลอดภัย.....	79
ตารางที่ 4.6	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค.....	93
ตารางที่ 4.7	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ.....	94
ตารางที่ 4.8	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ.....	94
ตารางที่ 4.9	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ.....	95
ตารางที่ 4.10	การรักษาความปลอดภัย.....	95

ตารางที่ 4.11	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค.....	105
ตารางที่ 4.12	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ.....	106
ตารางที่ 4.13	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ.....	106
ตารางที่ 4.14	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ.....	107
ตารางที่ 4.15	การรักษาความปลอดภัย.....	107
ตารางที่ 4.16	แสดงรายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	138
ตารางที่ 4.17	แสดงรายละเอียดหน่วยพักอาศัย รูปแบบห้องพัก ขนาดพื้นที่ใช้สอยโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	139
ตารางที่ 4.18	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	140
ตารางที่ 4.19	แสดงสภาพภูมิประเทศ และลักษณะรูปร่างที่ดินโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	141
ตารางที่ 4.20	แสดงรายละเอียดการเข้าถึงโครงการ โดยทางบกและทางน้ำโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	141
ตารางที่ 4.21	แสดงรายละเอียดอาณาเขตที่ดิน โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	143
ตารางที่ 4.22	แสดงรายละเอียดระยะทางจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้า.....	144
ตารางที่ 4.23	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	148
ตารางที่ 4.24	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	149
ตารางที่ 4.25	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	150
ตารางที่ 4.26	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	151
ตารางที่ 4.27	การรักษาความปลอดภัย โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา	152
ตารางที่ 4.28	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	154
ตารางที่ 4.29	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ.....	155
ตารางที่ 4.30	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ.....	155

ตารางที่ 4.31	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกสมาชิกในครอบครัว.....	156
ตารางที่ 4.32	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	156
ตารางที่ 4.33	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกรายได้ต่อเดือน.....	157
ตารางที่ 4.34	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกรายได้ต่อครัวเรือน.....	157
ตารางที่ 4.35	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะการถือครอง.....	158
ตารางที่ 4.36	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม.....	158
ตารางที่ 4.37	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะที่อยู่อาศัยในทำเลเดิม.....	159
ตารางที่ 4.38	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเดินทางไปทำงาน.....	160
ตารางที่ 4.39	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามทำเลที่ทำงานในปัจจุบันของผู้ซื้อโครงการ.....	160
ตารางที่ 4.40	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะห้องชุดที่อยู่ในปัจจุบัน.....	162
ตารางที่ 4.41	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะการตัดสินใจซื้อในช่วง.....	162
ตารางที่ 4.42	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนยูนิตที่ซื้อ.....	163
ตารางที่ 4.43	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเปรียบเทียบโครงการอื่น.....	164
ตารางที่ 4.44	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการตัดสินใจซื้อ.....	165
ตารางที่ 4.45	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย.....	166
ตารางที่ 4.46	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านการเงิน.....	167

ตารางที่ 4.47	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านการตลาด.....	168
ตารางที่ 4.48	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านทำเล.....	169
ตารางที่ 4.49	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านที่ตั้ง.....	170
ตารางที่ 4.50	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านผู้ประกอบการ.....	171
ตารางที่ 4.51	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านรูปแบบอาคารและการก่อสร้าง.....	172
ตารางที่ 4.52	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม.....	173
ตารางที่ 4.53	แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม.....	176
ตารางที่ 4.54	ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ.....	177
ตารางที่ 4.55	ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ.....	177
ตารางที่ 4.56	ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิตของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ.....	178
ตารางที่ 4.57	ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการจำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขายของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ.....	178
ตารางที่ 4.58	ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการตัดสินใจของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ.....	179
ตารางที่ 6.1	แสดงจำนวนโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่เขตคลองสาน.....	197

**สารบัญแผนภูมิ**

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค.....	36
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงการดำเนินการวิจัย.....	63



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญญรูปภาพ

		หน้า
รูปที่ 4.1	แสดงการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตคลองสาน.....	66
รูปที่ 4.2	แสดงแผนที่เขตคลองสาน.....	66
รูปที่ 4.3	แสดงระบบถนนในพื้นที่เขตคลองสาน.....	67
รูปที่ 4.4	แสดงระบบขนส่งมวลชนระบบราง.....	68
รูปที่ 4.5	แสดงตำแหน่งท่าเรือโดยสารและท่าเรือข้ามฟาก.....	69
รูปที่ 4.6	แสดงที่ตั้งโครงการตริทศ ซิตี มารีน่า.....	72
รูปที่ 4.7	ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ.....	72
รูปที่ 4.8	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นใต้ดิน.....	74
รูปที่ 4.9	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่าง.....	74
รูปที่ 4.10	แสดงแปลนพื้นที่ 5-30.....	75
รูปที่ 4.11	แสดงแปลนพื้นที่หลังคา.....	75
รูปที่ 4.12	แสดงรูปด้านอาคาร.....	76
รูปที่ 4.13	แสดงห้องเครื่องไฟฟ้า, ห้องปั้มน้ำ และห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรองบริเวณชั้นใต้ดิน	80
รูปที่ 4.14	แสดงสภาพโครงการบริเวณรอบนอกอาคารชั้นที่ 1.....	81
รูปที่ 4.15	แสดงสภาพในโครงการบริเวณพื้นที่ในอาคารชั้นที่ 1.....	82
รูปที่ 4.16	แสดงสภาพโครงการบริเวณรอบนอกอาคารชั้นที่ 1.....	83
รูปที่ 4.17	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการบริเวณชั้นที่ 5.....	84
รูปที่ 4.18	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการบริเวณชั้นที่ 5.....	85
รูปที่ 4.19	แสดงสภาพแวดล้อมรอบโครงการ.....	86
รูปที่ 4.20	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการบ้านเจ้าพระยา.....	88
รูปที่ 4.21	แสดงภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านเจ้าพระยา.....	88
รูปที่ 4.22	แสดงผังชั้นที่ 1 – 9.....	90
รูปที่ 4.23	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นที่ 10 – 31.....	90
รูปที่ 4.24	แสดงแปลนพื้นที่หลังคา.....	91
รูปที่ 4.25	แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 1 ห้องนอน.....	91
รูปที่ 4.26	แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน.....	92
รูปที่ 4.27	แสดงชั้นใต้ดินและชั้นล่าง.....	96
รูปที่ 4.28	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	97
รูปที่ 4.29	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	98



รูปที่ 4.30	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	99
รูปที่ 4.31	สภาพโดยรอบโครงการ.....	100
รูปที่ 4.32	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ริเวอร์เฮาส์.....	102
รูปที่ 4.33	แสดงภาพถ่ายทางอากาศโครงการริเวอร์เฮาส์.....	102
รูปที่ 4.34	แสดงแปลนพื้นที่ 3 -16.....	104
รูปที่ 4.35	แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้นล่าง.....	108
รูปที่ 4.36	แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้นล่าง.....	109
รูปที่ 4.37	แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้น 2 .....	110
รูปที่ 4.38	แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้น 2.....	111
รูปที่ 4.39	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการวอเตอร์มาร์ค.....	114
รูปที่ 4.40	ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการวอเตอร์มาร์ค.....	114
รูปที่ 4.41	แสดงผังบริเวณโครงการ.....	115
รูปที่ 4.42	แบบขยายห้องพัก ขนาด 276 ตารางเมตร.....	116
รูปที่ 4.43	แบบขยายห้องพัก ขนาด 240 ตารางเมตร อาคาร A.....	116
รูปที่ 4.44	แบบขยายห้องพัก ขนาด 99 ตารางเมตร อาคาร A.....	117
รูปที่ 4.45	แบบขยายห้องพัก ขนาด 140 ตารางเมตร อาคาร A.....	117
รูปที่ 4.46	แบบขยายห้องพัก ขนาด 161 ตารางเมตร อาคาร B.....	118
รูปที่ 4.47	แบบขยายห้องพัก ขนาด 92 ตารางเมตร อาคาร B.....	118
รูปที่ 4.48	แบบขยายห้องพัก ขนาด 94 ตารางเมตร อาคาร B.....	119
รูปที่ 4.49	แบบขยายห้องพัก ขนาด 142 ตารางเมตร อาคาร B.....	119
รูปที่ 4.50	แบบทัศนียภาพภาพจำลอง.....	120
รูปที่ 4.51	แบบทัศนียภาพภาพจำลองของอาคาร.....	120
รูปที่ 4.52	ความคืบหน้าโครงการ.....	121
รูปที่ 4.53	ความคืบหน้าโครงการ.....	121
รูปที่ 4.54	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ศุภาลัย ริเวอร์เพลส.....	123
รูปที่ 4.55	ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ศุภาลัย ริเวอร์เพลส.....	123
รูปที่ 4.56	แสดงลักษณะแปลนอาคาร.....	125
รูปที่ 4.57	แสดงแบบขยาย แบบ 2 ห้องนอน 83 ตารางเมตร.....	126
รูปที่ 4.58	แสดงแบบขยาย แบบ Studio 35 ตารางเมตร.....	127
รูปที่ 4.59	แสดงแบบขยาย แบบ Studio 41 ตารางเมตร.....	127

รูปที่ 4.60	แสดงทัศนียภาพจำลอง.....	128
รูปที่ 4.61	แสดงทัศนียภาพจำลอง.....	128
รูปที่ 4.62	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอนันตรา เดอะริเวอร์.....	130
รูปที่ 4.63	ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอนันตรา เดอะริเวอร์.....	130
รูปที่ 4.64	แสดงผังโครงการ.....	131
รูปที่ 4.65	ลักษณะรูปด้านโครงการ อนันตรา เดอะริเวอร์.....	132
รูปที่ 4.66	แสดงแปลนพื้นที่อาคาร A ชั้น 2-8.....	132
รูปที่ 4.67	แสดงแบบขยายห้องพัก 2ห้องนอน 83 ตารางเมตร.....	133
รูปที่ 4.68	แบบขยายห้องพักแบบ Studio 35 ตารางเมตร.....	133
รูปที่ 4.69	แสดงแปลนพื้นที่อาคาร B ชั้น 3 – 5.....	134
รูปที่ 4.70	แสดงแปลนพื้นที่อาคาร B ชั้น 6.....	134
รูปที่ 4.71	แสดงแปลนพื้นที่อาคาร B ชั้น 7-8.....	134
รูปที่ 4.72	แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 50 ตารางเมตร.....	135
รูปที่ 4.73	แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 60 ตารางเมตร.....	135
รูปที่ 4.74	แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 190 ตารางเมตร.....	136
รูปที่ 4.75	แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 210 ตารางเมตร.....	136
รูปที่ 4.76	แสดงทัศนียภาพจำลอง.....	137
รูปที่ 4.77	แสดงทัศนียภาพจำลอง.....	137
รูปที่ 4.78	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	140
รูปที่ 4.79	แสดงการจัดวางองค์ประกอบของผังบริเวณ.....	144
รูปที่ 4.80	แสดงการจัดวางองค์ประกอบของอาคาร แบบที่ 1.....	145
รูปที่ 4.81	แสดงการจัดวางองค์ประกอบของอาคาร แบบที่ 2.....	146
รูปที่ 4.82	แสดงการจัดวางองค์ประกอบของห้องพัก แบบที่ 1.....	147
รูปที่ 4.83	แสดงการจัดวางองค์ประกอบของห้องพัก แบบที่ 2.....	147
รูปที่ 6.1	แสดงจำนวนโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่เขตคลองสาน.....	196

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่เรียกกันว่า อาคารชุดพักอาศัยที่คนส่วนใหญ่ที่เรียกกัน คือ คอนโดมิเนียม หรือคอนโดนั้น<sup>1</sup> แรกเริ่มเป็นที่นิยมกันในกลุ่มผู้มีฐานะดีก่อนจะขยายเข้ามาสู่กลุ่มคนที่มีฐานะปานกลาง ด้วยแนวทางการขายที่แปลกใหม่ และระดับราคาที่มีความแตกต่าง เพื่อเข้าถึงคนทั่วไปได้มากขึ้น

การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเริ่มต้นมาตั้งแต่สมัยอาร์ตนูโว ในงานออกแบบประเภท อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต ในแถบทวีปยุโรป และเริ่มพบเห็นได้มากขึ้นในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 1 ที่ประเทศต่างๆ ต้องเร่งบูรณะเมืองที่ได้รับ ความเสียหาย และสร้างเมืองใหม่เพื่อรองรับการเติบโตอย่างรวดเร็วของประชากร บวกกับความก้าวหน้าของการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม และเทคโนโลยี การก่อสร้าง ทำให้พื้นที่ใช้สอยสามารถซ้อนทับกันได้สูงขึ้น และเฟื่องฟูอีกครั้งในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่เมืองต่างๆ ขาดแคลนที่พักอาศัยมากรัฐบาลในต่างประเทศจึงเร่งสร้างบ้านพักอาศัยขนาดใหญ่ และจัดการประกวดโครงการเพื่อการพักอาศัยขนาดใหญ่ ซึ่งมีสถาปนิกชื่อดัง คือคอร์บูซิเอ คือแกนนำของงานสถาปัตยกรรมในช่วงยุคโมเดิร์นมาออกแบบ อาคาร Unite d Habitation (1945) สูง 17 ชั้นในเมืองมาร์กเซย์ ของฝรั่งเศส ด้วยแนวคิดที่นำเอาร้านค้า ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ โรงยิม สโมสร สถานดูแลเด็กเล็ก มารวมกันไว้อย่างครบครัน จากแนวคิดนี้ถูกนำไปขยาย และสร้างในพื้นที่อื่นๆ อีกหลายแห่ง

อาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นจากการพัฒนาแนวคิดเรื่องการอยู่อาศัยในแนวตั้ง บวกกับการรวมเอาสิ่งอำนวยความสะดวก และทำเลที่ตั้งที่ดีมาเป็นส่วนประกอบในการจัดสร้างโครงการโดยในประเทศไทยเริ่มต้นเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนจัดทำโครงการชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริ ขายในราคา 8 แสน ถึง 1.2 ล้านบาท และบริเวณถนนสาทรแต่ก็ต้องล้มเลิกโครงการไปจนประมาณปี พ.ศ.2520 บริษัท สตรามิตบอร์ต จำกัด ได้เริ่มโครงการพักอาศัยแบบพักผ่อนขึ้นที่พญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดแห่งแรกที่ประสบความสำเร็จในช่วงปี พ.ศ.2519 และการเคหะแห่งชาติมีนโยบายในเรื่องที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตโดยสร้างสูงหลายชั้นแต่ติดขัดเรื่องกฎหมายจึงผลักดันให้เกิดพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นในปี พ.ศ.2522

---

<sup>1</sup> วัฒนรัตน์ กฤษณกรเกียรติ, "A Brief History of Condo Living" นิตยสาร โอ โอ เอ็ม 19, (กันยายน 2550) : 41

นับตั้งแต่ ปี พ.ศ.2522 มาจนถึง ปี พ.ศ.2526 มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประมาณ 78 โครงการ แต่ยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควรโดยช่วงแรกเป็นการลงทุนในโครงการอาคารชุดในระดับราคาสูงเป็นส่วนใหญ่ แต่หลังจากนั้นประมาณ 2 ปี โครงการในระดับราคาต่ำ จึงได้เกิดขึ้นอย่างมาก และรวดเร็วจนกระทั่งมีปริมาณล้นเกินความต้องการของตลาด

ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ใกล้ระบบรถไฟฟ้า หรือที่ได้ยินกัน คือ ชิดดี คอนโด มีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของการอยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครรวมถึงสภาวะของราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการทั้งรายเล็ก รายใหญ่หันมาลงทุนพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด กันเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับกลุ่มผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อลดภาระจากค่าจ่ายและระยะเวลาในการเดินทางมาสู่แหล่งงาน รวมทั้งกลุ่มผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทเช่าหันมาเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดซึ่งมีอัตราผ่อนใกล้เคียงกับค่าเช่าที่จ่ายอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งทำให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ รวมทั้งกลุ่มนักลงทุนที่เห็นช่องทางในการหารายได้จากการเก็งกำไรหรือปล่อยยืมให้เช่าได้ จะเห็นได้จากโครงการที่เปิดขายโดยใช้เวลาเพียงไม่ทันข้ามวันก็สามารถทำยอดขายได้อย่างไม่คาดคิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดขอบเขตของพื้นที่ของ ชิดดี คอนโด ออกเป็น 5 โซน ดังนี้<sup>2</sup>

1. สุขุมวิท (ตั้งแต่สุขุมวิทซอย 1-56, สุขุมวิทซอย 2 – 44)
2. ลุมพินี (วิทยุ, เพชรจินต, ราชดำริ, ชิดลม, หลังสวน, สารสิน, และซอยร่วมฤดี)
3. สีลม/สาทร (ถนนสีลม, สาทร และถนนสุรวงศ์)
4. ริมแม่น้ำเจ้าพระยา/พระราม 3 (เจริญกรุง, เจริญนคร, พระราม 3 และถนนนราธิวาสราชนครินทร์)
5. พญาไท/ปทุมวัน (ถนนพระราม 1, ราชปรารภ, ศรีอยุธยา, เพชรบุรี ซอย 1-37, และถนนพหลโยธิน ตั้งแต่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิถึงแยกราชโยธิน)

### อุปทานของชิดดีคอนโด

ใบอนุญาตก่อสร้างชิดดีคอนโด ตั้งแต่ปี 2537 – ไตรมาส 2 ปี 2550 มีชิดดีคอนโดได้รับใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ จำนวนรวม 288โครงการ พื้นที่ก่อสร้างรวม 4 ล้าน ตารางเมตร โครงการ

<sup>2</sup> สัมมา คีตสิน, “ชิดดีคอนโด ล้นจริงหรือ,” เอกสารในการสัมมนา เสนอที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 1 กันยายน 2550.

ส่วนใหญ่ 42% อยู่ในโซนสุขุมวิท รองลงมา 22% อยู่ในโซนลุมพินี และ 19% อยู่ในโซนสีลม-สาทร

ปี 2537 เป็นปีที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุดถึง 58 โครงการ พื้นที่ก่อสร้าง 560,000 ตารางเมตร รองลงมา ปี 2547 จำนวน 46 โครงการ พื้นที่ก่อสร้าง 700,000 ตารางเมตร ในปี 2549 แม้ว่าจะมีจำนวน 44 โครงการ แต่พื้นที่ก่อสร้างสูงถึง 1.2 ล้าน ตารางเมตร

ปี 2538-2541 ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างโครงการใหม่เลย เพราะส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะซื้อตึกสร้างค้างมาพัฒนาและขายแทนการก่อสร้างใหม่

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนโครงการซีดีคอนโดที่เปิดตัวใหม่ 2548- กรกฎาคม 2550

โซน	2548	2549	2550	รวม	สัดส่วน
1.สุขุมวิท	5	27	22	54	59%
2.ลุมพินี	1	5	0	6	7%
3.สีลม,สาทร	2	2	1	5	5%
4.ริมแม่น้ำ-พระราม 3	4	6	2	12	13%
5.พญาไท / ปทุมวัน	3	5	7	15	16%
รวม	15	45	32	92	100%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนหน่วยพักอาศัยของซีดีคอนโดที่เปิดตัวใหม่ 2548- กรกฎาคม 2550

โซน	2548	2549	2550	รวม	สัดส่วน
1.สุขุมวิท	1346	5929	4163	11438	54%
2.ลุมพินี	134	846	0	980	5%
3.สีลม,สาทร	322	149	286	757	4%
4.ริมแม่น้ำ-พระราม 3	2105	2584	637	5326	25%
5.พญาไท / ปทุมวัน	427	910	1230	2567	12%
รวม	4334	10418	6316	21068	100%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1.3 เปรียบเทียบผลสำรวจจำนวนโครงการ ซิตีคอนโด ที่อยู่ระหว่างการขาย

ย่าน	CB RICHARD ELLIS (Q2-2007)	RAIMON LAND (1H-2007)	REIC ( July 2007 )
สุขุมวิท	45	65	54
ลุมพินี	10	14	6
สีลม-สาทร	9	29	5
ริมน้ำเจ้าพระยา-พระราม 3	15	17	12
พญาไท - ปทุมวัน	9	7	15
รวม	88	132	92

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1.4 เปรียบเทียบจำนวนหน่วยโครงการ ซิตี คอนโด ที่อยู่ระหว่างการขาย

ย่าน	CB RICHARD ELLIS (Q2-2007)	RAIMON LAND (1H-2007)	REIC (July 2007)
สุขุมวิท	9,172	10,267	11,438
ลุมพินี	1,698	1,981	980
สีลม-สาทร	1,886	4,504	757
ริมน้ำเจ้าพระยา-พระราม 3	5,610	5,750	5,326
พญาไท - ปทุมวัน	2,710	2,133	2,567
รวม	21,076	24,635	21,068

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากข้อมูลในทุกๆ ทำเลที่มีการสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่แสดงจุดขายที่เน้นในเรื่องของการเดินทางที่สะดวกโดยระบบรถไฟฟ้า และอยู่ใกล้ในแหล่งงานเป็นสำคัญ แต่มีอยู่อีกหนึ่งทำเลที่น่าสนใจซึ่งมีความแตกต่างจากทำเลอื่น ๆ ที่ถึงจะไม่ได้อยู่ใกล้ระบบรถไฟฟ้า แต่จุดขายในเรื่องของลักษณะทางธรรมชาติและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ คือ อาคารชุดพักอาศัยที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งนับวันจะหายากขึ้นทุกทีโดยเฉพาะในพื้นที่เขตคลองสานเป็นย่านอยู่อาศัยมาดั้งเดิมซึ่งมีการเปิดตัวโครงการในจำนวนยูนิตที่มีสัดส่วนน้อยๆ ร่องลงมาจากทำเลสุขุมวิท ทำให้เป็นย่านที่น่าสนใจและน่าศึกษาถึงรายละเอียดลักษณะรูปแบบ และกายภาพของโครงการ รวมถึงปัจจัยใดที่ทำให้มีผู้สนใจในลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดริมแม่น้ำ

## 1.2. วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- 1.2.2 .เพื่อศึกษาถึงปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- 1.2.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

- 1.3.1 กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา  
กลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา และกลุ่มผู้ตัดสินใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เปิดขายในปัจจุบัน
- 1.3.2 พื้นที่ที่จะทำการศึกษา  
จากการสำรวจทั้งอาคารชุดที่ดำเนินการในปัจจุบัน และกำลังเปิดขายในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาพบว่าในพื้นที่เขตคลองสานมีจำนวนโครงการ และจำนวนยูนิตเป็นจำนวนมากที่สุด จึงเลือกทำการเลือกพื้นที่ในเขตคลองสานเพื่อทำการศึกษา

## 1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

- ทำการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ โดยแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน คือ
- 1.4.1 ข้อมูลขั้นปฐมภูมิ
    - 1.4.1.1 ศึกษาทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาถึงประเด็นปัญหา
    - 1.4.1.2 ศึกษาถึงรายละเอียดของข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย
    - 1.4.1.3 คัดเลือกโครงการ
    - 1.4.1.4 ศึกษาผังและรายละเอียดของโครงการ
    - 1.4.1.5 สัมภาษณ์นักวิชาการ, เจ้าหน้าที่ของรัฐ,ผู้ประกอบการ,นิติบุคคลอาคารชุดที่ดูแลโครงการ
    - 1.4.1.6 สังเกต บันทึกสภาพทางกายภาพของโครงการ

#### 1.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 1.4.2.1 นำผังและรายละเอียดของโครงการมาวิเคราะห์ถึงความแตกต่างระหว่างโครงการ
- 1.4.2.2 วิเคราะห์ผลสัมฤทธิ์ กลุ่มบุคคลต่างๆ โดยเปรียบเทียบในแต่ละประเด็น
- 1.4.2.3 นำผลจากการสัมฤทธิ์ที่เป็นเชิงปริมาณไปประมวลผล
- 1.4.2.4 นำผลที่ได้จากทั้ง 3 ส่วน มาวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อสรุปผลการวิจัย

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.5.1 ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- 1.5.2 ทราบถึงพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยและผู้สนใจอาคารชุดพักอาศัยอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- 1.5.3 เป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการ และผู้ที่สนใจในการตัดสินใจในการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย

#### 1.6 คำจำกัดความของการวิจัย

“ลักษณะทางกายภาพ” หมายถึง ลักษณะทำเลที่ตั้ง ลักษณะของแปลงที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการบริการชุมชน สภาพแวดล้อมโดยรอบ และลักษณะความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต<sup>3</sup>

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“อาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา” หมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน

---

<sup>3</sup> พัลลภ กฤตยานวัช, “พลังปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน,”วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 13,50 (กรกฎาคม – กันยายน 2550) : 42



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้เป็นฐานข้อมูลในการวิจัยในเบื้องต้น เพื่อนำมาเพื่อวิเคราะห์และสังเคราะห์ในเรื่องของตัวแปร โดยพยายามครอบคลุมวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยในครั้งนี้อย่างละเอียดดังนี้

#### 2.1. สถานการณ์ของที่อยู่อาศัย และจุดเริ่มต้นโครงการอาคารชุด<sup>1</sup>

##### 2.1.1. ปัญหาการใช้ที่ดิน ที่ขาดประสิทธิภาพ

กรุงเทพมหานคร เริ่มมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมือง มาเมื่อปี พ.ศ. 2536 ก่อนหน้านี้อาจยังไม่มีกฎข้อบังคับที่แน่ชัดในการใช้ที่ดิน ถึงแม้ได้มีข้อกำหนดบางประการในการใช้ที่ดินแต่ก็เป็นข้อกำหนดขึ้นโดยปราศจากหลักการ และวิชาการที่ถูกต้อง ขอบเขตของการควบคุมยังกำหนดไว้แค่เทศบาล การใช้ที่ดินนอกเขตเทศบาลไม่มีขอบเขต

ขณะเดียวกัน การใช้ที่ดินตามชานเมือง ได้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามหมู่บ้านตามชานเมือง บริเวณแถบหัวหมาก พหลโยธิน ถนนธนบุรี-ปากท่อ รวมทั้งถนนบางนา-ตราดเป็นการปล่อยให้เมืองขยายตัวโดยปราศจากแนวทางที่ชัดเจน การลงทุนในเรื่องของสาธารณูปโภค สาธารณูปการจำเป็นจะต้องผ่านที่ดินว่างเปล่าระหว่างเมืองกับชานเมือง เป็นผลให้เกิดความสิ้นเปลืองมากค่าใช้จ่ายต่อยูนิตของที่อยู่อาศัยต้องมีราคาสูงมาก ซึ่งล้วนมาจากการที่ขาดประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินของเมือง

##### 2.1.2. ปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้ง

สภาพของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในที่ลุ่ม และในเมืองขนาดใหญ่ย่อมมีกิจกรรมนานาชาติมีการใช้ที่ดินหลายประเภท แต่การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยนั้นเป็นการใช้ที่ดินมากกว่าประเภทอื่น ยิ่งเมืองที่มีอาคารสูงน้อยก็กระจายตัวออกไปในแนวราบ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีการใช้ระหว่าง 60-80% ของพื้นที่ทั้งหมด ปัญหานี้มักจะควบคู่กันไปกับปัญหาการเดินทาง โดยที่คนจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คนจะต้องเดินทางติดต่อบetweenพื้นที่ทั้ง 2 แห่ง

<sup>1</sup> ดี เอส แลนด์, บริษัท. คู่มือคอนโดมิเนียม พิมพ์ครั้งที่ 1. (โรงพิมพ์ศูนย์กลางพิมพ์พลชัย กรุงเทพฯ), 2536

### 2.1.3. ปัญหาเรื่องการเดินทาง

ประชาชนจากทั่วทุกสารทิศ จากชานเมืองทุกแห่งมาเข้าพร้อมกันในพื้นที่จำกัดในเวลาเดียวกัน หรือที่เรียกว่า เวลาวิกฤต คนเหล่านี้จะมุ่งไปเข้ามามาหาแหล่งงานพร้อม ๆ กันมีระยะเวลาการเดินทางจากที่อยู่อาศัยเข้ามาสู่ศูนย์กลางเมือง การเดินทางติดต่อดังนี้ คือ ปัญหาที่ยิ่งใหญ่ของเมือง การที่ประชากรออกไปซื้อบ้านจัดสรรมากขึ้น และส่วนใหญ่ออกห่างจากตัวเมืองไม่ต่ำกว่า 10 กิโลเมตรทั้งสิ้น การเดินทางที่สิ้นเปลืองเวลามากขึ้นนี้ใช่แต่จะสิ้นเปลืองในเรื่องของค่าใช้จ่ายของตนเอง ยังมีผลเสียต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์จึงเกิดขึ้นและเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวาง ทั้งยังมีผู้อยู่อาศัยตามชานเมืองจำนวนมากขายที่อยู่อาศัยในราคาค่อนข้างต่ำและหันมาอยู่ในเมืองกันมากขึ้น

### 2.1.4. ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยที่ดิน

การที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้ประกอบกิจกรรมอย่างหนึ่งได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบรัดให้มีการใช้เป็นอย่างอื่น การเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้จะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น ทำให้ความต้องการด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานไม่เพียงพอ เมืองก็จะมี การเติบโตการใช้พื้นที่ใช้สอยก็ต้องเปลี่ยนไปด้วย รวมทั้งกิจกรรมใหม่ๆ ก็เกิดขึ้นมาเสมอ

เมื่อกลับมามองดูกรุงเทพมหานครจะเห็นได้ว่าในอดีต จากพระราชบัญญัติผังเมืองเราก็จะมีผังนครหลวง ที่จะกำหนดการใช้ที่ดินส่วนรวมไว้ และในรายละเอียดก็จะมี ผังเฉพาะเป็นส่วนๆ ไป ปัญหาก็คือ การใช้ที่ดินและประเภทการใช้ที่ดินจะถูกกำหนดตายตัว การเปลี่ยนแปลงนั้นแสนจะลำบาก หรือการเปลี่ยนแปลงไม่ได้เลย นักพัฒนาเมืองหันออกไปพัฒนาพัฒนาในส่วนที่เป็นนอกเมือง นอกเขตเทศบาล หรือในเขตที่จะสามารถพัฒนาได้โดยไม่มีอุปสรรคมากนัก เมืองก็จะขยายตัวไปไม่รู้จักจบสิ้น กินพื้นที่ชานเมืองที่เป็นเรือกสวนไร่นาเข้าไปเรื่อยๆ

### 2.1.5. ปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

เมืองจะสามารถดำเนินไปได้ นั้น จะต้องมีส่วนประกอบต่างๆ ของด้านสาธารณูปโภค รวมทั้งสามารถให้บริการด้านต่างๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน ไปรษณีย์ อ่างเก็บน้ำ และอื่นๆ พร้อมพอสมควร การที่ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างอย่างไม่หยุดยั้งก็จะขยายตัวออกไปรอบด้าน ระบบสาธารณูปการ ย่อมจะขยายตัวไม่ทัน หรือไม่รัฐเองไม่มั่งบประมาณพอที่จะขยายระบบสาธารณูปโภค ให้ทันต่อความต้องการของประชาชนได้

ภายในเมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคก็เก่าแก่อายุร่วม 20-30 ปี เกิดการชำรุด ท่อทรุดโทรมขาดการดูแลรักษา ยิ่งเมื่อพื้นที่นั้นๆ มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลง พื้นที่ใช้สอย ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เหล่านั้นก็จำเป็นต้องดัดแปลงให้เหมาะสม มีการรื้อถอน วางท่อโทรศัพท์ ขุดวางท่อระบายน้ำใหม่ ขยายฟุตบาท เดินเสาสไฟฟ้าใหม่ ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ระบบสาธารณูปโภคนั้นจำเป็นต้องวางไว้อย่างมีระบบ จะต้องมีอายุการใช้งานนาน และจำเป็นต้อง เตรียมไว้ล่วงหน้าทั้งระบบ

## 2.2. วิวัฒนาการของโครงการอาคารชุด<sup>2</sup>

ประมาณปี พ.ศ. 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนทำโครงการอาคารชุด บริเวณถนนราชดำริ ขายใน ราคา 8 แสน ถึง 1.2 ล้านบาทต่อยูนิต แต่ก็ล้มเลิกโครงการไป หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2516 กลุ่ม บริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์ และฮ่องกงได้เริ่มโครงการอาคารชุดพักอาศัยบริเวณถนนสาทรใต้ แต่ก็เลิกโครงการไปเหมือนกัน จนถึงปี พ.ศ.2520 บริษัท สตราไมต์บอร์ด์ จำกัด ได้เริ่มทำโครงการ พักอาศัยแบบพักผ่อนขึ้นที่พญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดแห่งแรกที่ประสบความสำเร็จ และ ในช่วงปี พ.ศ. 2519 -2520 การเคหะแห่งชาติมีนโยบายในการขายแฟลตที่สร้างสูงหลายชั้น แต่ ติดขัดเรื่องกฎหมาย จึงได้มีการผลักดัน พระราชบัญญัติอาคารชุดให้เกิดขึ้น

นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2522 มาจนถึงปี พ.ศ. 2526 มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประมาณ 78 โครงการ แต่ก็ยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร โดยในระยะแรกจะเป็นการลงทุนใน โครงการในระดับราคาสูงเป็นส่วนใหญ่ หลังจากนั้นประมาณ 2 ปี จากสถานการณ์ของอาคารชุดที่ ดูว่าจะไปได้ดี ได้เกิดโครงการอาคารชุดในระดับราคาต่ำเกิดขึ้นอย่างมาก และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจนเกิดการล้นตลาด

ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2525 ทางราชการได้ออกกฎหมายห้ามก่อสร้าง และควบคุมการ ลงทุนในโครงการอาคารชุดมากยิ่งขึ้น ทำให้โครงการหลายโครงการที่ต้องเผชิญกับปัญหาที่ไม่ คาดคิดทำให้ล้มเลิกไปหลายโครงการ วิวัฒนาการของอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สามารถ สรุปให้เห็นเป็นช่วง ๆ ได้ดังนี้

- ปี พ.ศ. 2513 - เป็นระยะการก่อสร้างของโครงการอาคารชุด โดยเริ่มที่บริเวณ ถนนราชดำริ

<sup>2</sup> กักร กันตึงศ์, "การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ใน เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล, "(ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย,2539),หน้า34.

- ปี พ.ศ. 2516 - มีการเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดบริเวณถนนสาทรใต้
- ปี พ.ศ. 2520 - มีโครงการอาคารชุดพักผ่อนที่ พัทยา เป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จ
  - การเคหะแห่งชาติมีนโยบายสร้างแฟลตสูงหลายชั้น
- ปี พ.ศ. 2522 - ประกาศใช้ พระราชบัญญัติอาคารชุด
- ปี พ.ศ. 2522 – 2530 - มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดอย่างแพร่หลาย
- ปี พ.ศ. 2531 – 2532 - เป็นยุคทองของโครงการอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในทำเลริมแม่น้ำ
- ปี พ.ศ. 2532 – 2536 - เป็นช่วงซบเซาของโครงการอาคารชุด
- ปี พ.ศ. 2536 - 2538 - โครงการอาคารชุดในเขตย่านใจกลางเมืองกลับมาได้รับความนิยม

การขยายตัวของอาคารชุด

ในช่วงปี พ.ศ.2531 – 2532 ถือได้ว่าเป็นช่วงยุคทองของโครงการอาคารชุด ทำให้นักพัฒนาที่ดินหลายรายต่างพยายามเร่งทำโครงการอาคารชุดออกขายในตลาดกันมากขึ้น และมีกลยุทธ์การเสริมจุดเด่นในโครงการ จนเป็นที่ยอมรับของคนในสังคมเมือง

### 2.2.1. ลำดับวิวัฒนาการการขยายตัวของอาคารชุด

ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ บั๊จจ่ายสำคัญลำดับต้นๆ ก็คือ ทำเลที่ตั้ง โครงการอาคารชุดก็เช่นกันถึงแม้การมีที่อยู่ถึงแม้จะเป็นที่อยู่แบบหน่วยพักอาศัยที่อยู่รวมกันบนอาคารหลังหนึ่ง แต่เป็นอาคารที่มีอยู่ในย่านของผู้มีรายได้สูงในเมือง อีกทั้งยังสะดวกในการไปทำงาน ทำให้ผู้ประกอบการตั้งทำเลในย่านที่เป็นถนนสายสำคัญที่พุ่งเข้าสู่ย่านธุรกิจเป็นหลัก ได้แก่ ถนนสาทร ถนนสุขุมวิท และถนนพญาไท เมื่อพิจารณาย้อนกลับไปพบว่าย่านถนนสุขุมวิทในช่วงต้นๆ คือทำเลที่มีผู้คนพักอาศัยหนาแน่นและมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการมากกว่า และยังเป็นย่านที่ผู้ซื้อเข้ามาอยู่แล้วรู้สึกว่าคุณเองอยู่ในย่านผู้มีเงินทำให้เกิดความภาคภูมิใจมากขึ้น

หลักการคิดในย่านรอบเขตศูนย์กลางธุรกิจเท่านั้นที่จะขายได้ดีแน่นอนและจากการยอมรับมากขึ้นคนในสังคมนี้เองก็เกิดช่องทางในการประกอบธุรกิจแบบจับเสือมือเปล่า มีนักลงทุนหลายรายที่ซื้อห้องชุดไว้ที่ละหลายๆ หน่วย แล้วปั่นราคาขายต่ออีกทอดหนึ่งก็สามารถทำกำไรขึ้นมากมาย จึงเกิดความต้องการแฝงเป็นจำนวนมาก หลายโครงการไม่สามารถปิดการขายได้ คือ ไม่มีการจ่ายเงินโอน หรือผ่อนดาวน์ จึงแน่ชัดว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นนักลงทุนและฉวยโอกาส

ทำกำไร และเพิ่มราคาขายต่อหน่วยของอาคารชุดให้สูงเกินความจริง ผู้ประกอบการจึงหันไปลงทุนโครงการประเภทเดียวกันในย่านที่ออกจากศูนย์กลางเมืองไปด้วยเหตุผลว่า นักลงทุนรายย่อยจะขายต่อได้ลำบากเพราะพื้นที่ไกลเมืองนั้นมี ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว เป็นคู่แข่งสำคัญ

ช่วงปี พ.ศ. 2533-2536 เกิดปัญหาจากเศรษฐกิจทั่วโลกชะงัก เพราะมีปัญหาการขัดแย้งระหว่างสหรัฐอเมริกากับอิรัก และปัญหาการเมืองภายในประเทศไทยเองที่เกิดการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลในช่วงนั้น ทำให้การลงทุนโครงการอาคารชุดภายในเมืองไม่ประสบความสำเร็จหรือเกิดภาวะล้มตลาด นักลงทุนหลายรายจึงหันไปลงทุนกิจการในรูปแบบชุมชนใหญ่ และมีโครงการอาคารชุดเข้าไปแทรกเป็นทางเลือกแก่ลูกค้า ดังเช่นโครงการเมืองทองธานี ธนาซีดี เป็นต้น โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ก็เริ่มเกิดขึ้นแต่เป็นทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจเท่านั้น

การที่โครงการเหล่านี้ออกไปอยู่นอกเขตเมืองที่ใช้ระบบทางด่วนเชื่อมเข้าสู่เมืองนั้น ผู้อยู่อาศัยสามารถเดินทางสะดวก แต่ก็เกิดปัญหาการจราจรที่มากขึ้นเวลาเดินทางจึงมากตามไปที่สุด อีกทั้งในช่วงปี พ.ศ.2538 รัฐได้มีโครงการระบบขนส่งมวลชนที่ต้องการพื้นที่บริเวณผิวจราจร จึงเป็นปัจจัยเร่งให้ผู้คนต้องการที่พักอาศัยในเมืองมากขึ้น

หากจะศึกษาในรายละเอียดของกลุ่มที่ตั้งของโครงการอาคารชุดที่กระจายตัวอยู่รอบๆ เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็จะพบว่าแบ่งเป็นกลุ่มๆ ดังนี้

1. กลุ่มพื้นที่ในเขตเมืองที่ติดกับศูนย์กลางธุรกิจ
2. กลุ่มในพื้นที่เขตเมือง
3. กลุ่มพื้นที่ตั้งบริเวณริมน้ำ
4. กลุ่มที่ใช้ธรรมชาติเป็นจุดขาย
5. กลุ่มนอกเมืองที่แฝงตัวกับหมู่บ้านจัดสรร
6. กลุ่มที่สนองต่อย่านพื้นที่อุตสาหกรรม
7. กลุ่มพื้นที่นอกเมืองทั่วไป

### 2.2.2. วิวัฒนาการการขยายตัวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้นมีการแฝงตัวไปตามลำดับการขยายตัวในภาพรวมของโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ช่วงที่มีการขยายตัวมากที่สุด คือช่วงปี พ.ศ.2531 – 2532 นั้น เริ่มมีโครงการ ริเวอร์เฮาส์ คอนโดมิเนียม เข้าไปในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นโครงการแรก และหลังจากนั้นก็มีการศูภาคารเกิดขึ้นตามมา แต่ในช่วงยุคต้นๆ ไม่ได้มี

การสร้างกิจกรรมใดๆ เสริมความสนใจก็เลยดูเหมือนกับโครงการในย่านอื่นๆ ที่เป็นเพียงที่ทำเลติดแม่น้ำเท่านั้น

ต่อมาโครงการอาคารชุดได้เริ่มกระจายตัวในเขตศูนย์กลางธุรกิจมากขึ้นและกระจายไปตามถนนสายหลักของเมืองและย่านสำคัญของเมือง บริเวณพื้นที่ที่อยู่ทางตอนบนในเขตใกล้กับเกาะรัตนโกสินทร์จึงมีโครงการอาคารชุดเริ่มโฆษณาขายขึ้นในช่วงนั้นและมีทั้งเสนอรูปแบบที่เป็นยอร์ชคลับเสริมขึ้นอีกด้วย จึงนับได้ว่าเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายตัวในพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ และกระจายตัวเพิ่มขึ้นอีกในพื้นที่ทางตอนใต้ของกรุงเทพมหานครและกระจายไปในเขตจังหวัดนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ด จนในปี พ.ศ.2537 - 2538 ก็กลับมาทำโครงการอาคารชุดในเมืองมากขึ้นบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจ และเขตศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่จึงได้รับความนิยมคืนกลับมาอีกครั้ง

### 2.3. บทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

นอกจากเหตุผลที่ต่างทราบกันดีของบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา คือ ความสวยงาม สงบเงียบแล้วนั้น เราควรทราบถึงบทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเสียก่อนจะทำให้มีความเข้าใจเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาศึกษาดังนี้

#### 2.3.1. บทบาทต่อโครงข่ายคมนาคมของเมือง

จากการที่กรุงเทพมหานครเริ่มก่อตั้งริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามาตั้งแต่อดีต ทำให้ดูเหมือนว่าแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางเมืองแล้วแบ่งกรุงเทพมหานครออกเป็นสองซีก บทบาทที่เห็นได้ชัดที่สุดก็คือ แม่น้ำเจ้าพระยากลายเป็นจุดเชื่อมต่อของการคมนาคม ไม่ว่าจะเป็นทางบกหรือทางน้ำเพราะหากเป็นการจราจรบางบกเมื่อถนนวิ่งมาถึงริมฝั่งแม่น้ำก็ต้องสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ หากจะเดินทางจากฝั่งแม่น้ำหนึ่งไปอีกฝั่งหนึ่งก็ต้องใช้เรือข้ามฟาก ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากโครงข่ายการคมนาคมของกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ก็จะเป็นเช่นนั้นเพราะโครงข่ายถนนก็จะรวบเข้ามาเป็นเส้นหลักแล้วจึงทำสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาดังที่มีอยู่ในปัจจุบัน

#### 2.3.2. บทบาทต่อความสัมพันธ์กับย่านต่าง ๆ ในเมือง

ความสัมพันธ์ของย่านแต่ละย่านจะต้องมีการเชื่อมโยงและทำหน้าที่ซึ่งกันและกัน เช่น แหล่งพักอาศัยควรจะต้องเชื่อมโยงถึงแหล่งงานได้ เมื่อพิจารณาถึงย่านต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครพบว่า แกนหลักสำคัญที่ทำให้ย่านต่าง ๆ เชื่อมโยงเข้าหากันนั้นเริ่มจากย่านรัตนโกสินทร์ และ

ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ย่านพักอาศัยกระจายอยู่รอบ ๆ โดยมีศูนย์การค้าเดิมและศูนย์การค้าใหม่แทรกตัวอย่างใกล้ชิด แต่กระจุกตัวอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำก็จะคล้ายกับบทบาทของแม่น้ำกับโครงข่ายการคมนาคมก็คือ แม่น้ำมีบทบาทที่เป็นตัวเชื่อมและตัวแบ่งของย่านต่าง ๆ ในเมือง แต่ที่เด่นชัดที่สุดก็คือ แม่น้ำเจ้าพระยาสามารถเชื่อมโยงศูนย์กลางธุรกิจและย่านพักอาศัยนอกเมือง

### 2.3.3. บทบาทต่อการเข้าถึงเขตเมืองกรุงเทพมหานคร

แม้จะมีเส้นทางโครงข่ายการคมนาคมและมีระบบการขนส่งที่สามารถเข้าถึงเขตกรุงเทพมหานครได้แล้วนั้น แต่เส้นทางเรือที่อาศัยแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นทางสัญจรที่สำคัญอีกทางหนึ่งที่มีความสะดวกรวดเร็วทางหนึ่ง ฉะนั้นแม่น้ำเจ้าพระยาและบริเวณริมฝั่งแม่น้ำที่มีท่าเรือตั้งอยู่ก็จะเป็นจุดที่นำผู้คนให้เข้าสู่เขตเมืองได้อย่างสะดวก

สรุปจะเห็นได้ว่าพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นพื้นที่สำคัญต่อการพัฒนาเมืองมาก โดยเฉพาะการคมนาคมและเชื่อมโยงโครงข่ายการคมนาคมตลอดจนมีผลต่อความสัมพันธ์ของย่านธุรกิจในเมืองกรุงเทพมหานคร แต่ก็ล่อแหลมต่อความวิบัติและการทำลายวัฒนธรรม หรือวิถีชีวิตแบบไทยที่มีมาในอดีต ฉะนั้นแม่น้ำเจ้าพระยาที่ไหลผ่านเมืองหลวงของประเทศไทย จะหมดบทบาทและคุณค่าอันเป็นเพราะการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้อย่างขาดความระมัดระวังนั่นเอง

## 2.4. ศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อการเป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุด

เมื่อเราได้ทราบถึงบทบาทของบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาก็จะพบว่า เป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีความสนใจสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจได้โดยสะดวก ทำให้เกิดการแสวงหาของผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพื้นที่ยังมีศักยภาพมากมายหลายด้านเท่าใด ก็ยังเป็นทำเลที่มีโอกาสที่จะถูกผลักดันให้เกิดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นโดยพิจารณาจากศักยภาพดังต่อไปนี้

### 2.4.1. ศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางถนน

พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่สามารถเข้าถึงโดยทางถนนในปัจจุบันสามารถเข้าถึงได้จากทางถนนเส้นทางหลัก ที่วิ่งขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนที่วิ่งข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะถนนที่เชื่อมต่อจากสะพานจะถูกแยกเป็นสายรอง ถนนซอยที่นำเข้าไปสู่บริเวณที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา

2.4.1.1. เขตจังหวัดนนทบุรี พื้นที่ที่มีศักยภาพจากการเข้าถึงโดยถนน คือ

- บริเวณใกล้กับสะพานนนทบุรีทั้งสองฝั่ง
- บริเวณอำเภอบางกรวย ตอนบนซึ่งมีถนนสายรองและโครงข่ายถนนชอย
- บริเวณใกล้กับสะพานพระนั่งเกล้าทั้งสองฝั่ง
- บริเวณถนนเลียบบแม่น้ำบริเวณ อำเภอมะเข่งนนทบุรีต่อกับชานเมืองกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก

2.4.1.2. เขตกรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่มีศักยภาพ คือ

- บริเวณสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่สะพานพระราม 7 จนถึงสะพานพระราม 9

2.4.1.3. เขตจังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่ที่มีศักยภาพ คือ

- บริเวณอำเภอบางพลี ฝั่งตะวันตกเพราะมีถนนสุขสวัสดิ์เป็นเส้นทางสำคัญ
- บริเวณฝั่งตะวันออกใกล้แม่น้ำตรงปลายถนนปู่เจ้าสมิงพราย
- บริเวณฝั่งตะวันตกในเขตเมือง โดยมีถนนสุขุมวิทเป็นเส้นทางสำคัญ

## 2.4.2. ศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือ

ปัจจุบันการโดยสารเรือเดินทางในแม่น้ำเจ้าพระยานั้น มีบริษัทเดินเรือเพียง 2 บริษัทใหญ่เท่านั้น ฉะนั้นการเดินทางโดยเรือด่วนจากเขตปริมณฑลเข้าสู่เขตเมืองจะมีระยะทางเฉพาะ อำเภอบางกรวย จนถึงท่าเรือบริเวณห้างบิ๊กซี ถนนราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะเท่านั้น หลังจากนั้นการเดินทางจากจุดนี้จะต้องจ้างเรือโดยสารส่วนบุคคลเหมือนแท็กซี่ต่อไปอีกทอดหนึ่ง และบริเวณท่าเรือสาธารณะข้ามฟากนั้นที่ถูกจัดให้เป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือ เพราะเรือโดยสารไม่อาจจอดได้ แต่พื้นที่ใกล้เคียงกันนั้นที่มีศักยภาพ ดังนั้นจึงพบว่า พื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงโดยทางเรือจึงเกิดเป็นจุด ๆ เท่านั้น ไม่ได้เป็นทั้งบริเวณหรือทั้งย่านที่ติดกับแม่น้ำ

## 2.4.3. ศักยภาพของราคาที่ดิน

ในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์สิ่งที่ต้องนำมาพิจารณาอันดับแรก ๆ ก็คือ เรื่องราคาที่ดิน เพราะเป็นการกำหนดถึงราคาขายของโครงการที่จำเป็นจะต้องคิดถึงกำไรจากการลงทุนในมูลค่าอาคารรวมกับราคาที่ดิน ดังนั้นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เมืองมีเส้นทางคมนาคมสะดวกก็จะมีราคาแพง ซึ่งราคาที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาสามารถแสดงศักยภาพตามลำดับได้ดังนี้



2.4.3.1. บริเวณทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในย่านใกล้ศูนย์กลางธุรกิจจะแพงที่สุด

2.4.3.2. รองลงมา คือ ด้านเหนือสะพานพระปิ่นเกล้าขึ้นไปจนถึงสะพานกรุงธนฯ ไปจนถึงขอบเมืองกรุงเทพมหานคร กับพื้นที่ด้านใต้สะพานสาทรไปจนถึงสะพานกรุงเทพฯ ในส่วนพื้นที่ใกล้

2.4.3.3. พื้นที่ใกล้กับสะพานพระราม 9 และเลยไปทางฝั่งใต้ฝั่งตะวันออกที่มีถนนพระรามที่ 3 วิ่งเลียบแม่น้ำไปซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่

ส่วนพื้นที่อื่น ๆ จัดเป็นพื้นที่นอกเมือง หรือพื้นที่ชนบท แต่ปัญหาประการหนึ่งที่น่าสังเกต คือ พื้นที่เหนือสะพานพุทธขึ้นไปถึงสะพานพระปิ่นเกล้าจะหาซื้อได้ยาก หรือซื้อแล้วก่อสร้างลำบากเพราะอยู่ใกล้กับพื้นที่เขตอนุรักษ์ ส่วนพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจก็ถูกพัฒนาไปเยอะมากที่ดินก็จะเป็นแปลงเล็กแปลงย่อย มากกว่าที่ดินแปลงใหญ่ สรุปได้ว่าราคาที่ดินแพงไม่ได้หมายความว่าพื้นที่นั้นจะมีศักยภาพสูง น่าจะมุ่งไปที่ว่าที่ดินในราคาปานกลางน่าจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ แต่หากวิเคราะห์ถึงราคาที่ดินที่มีราคาสูง-ต่ำ ในพื้นที่ดังกล่าวนั้นสามารถสะท้อนถึงระดับของโครงการได้

#### 2.4.4. ศักยภาพของสภาพทางภูมิทัศน์

ทราบกันดีว่า จุดขายที่สำคัญของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา คือ วิวของสภาพแวดล้อมที่สวยงาม พบว่า บริเวณตอนบน ได้แก่ อำเภอปากเกร็ดนั้นมีสภาพทางภูมิทัศน์ที่มีต้นไม้และธรรมชาติมาก แต่บริเวณเขตเมืองชั้นใน เช่น บริเวณพระบรมมหาราชวัง เกาะรัตนโกสินทร์ ก็เป็นบริเวณที่สามารถเป็นจุดขายทางด้านมุมมองของสถาปัตยกรรมโบราณที่สวยงาม ส่วนพื้นที่บริเวณใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจก็จะแสดงถึงสภาพภูมิทัศน์ของอาคารในเมืองที่ทันสมัยและเต็มไปด้วยแสงสี สะท้อนให้เห็นว่าบริเวณพื้นที่ใดที่สามารถมองเห็นภูมิทัศน์ที่หลากหลายที่สุดก็จะมีศักยภาพสูง และจะสามารถกระทำได้อีกทางหนึ่งโดยการสร้างเป็นอาคารสูงสามารถให้มุมมองกว้างไกลขึ้นไปอีก ดังจะเห็นได้ว่าโครงการที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีลักษณะเป็นอาคารสูงมากกว่าอาคารที่ไม่สูง

#### 2.4.5. การใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ก่อนช่วงปี พ.ศ. 2531 – 2532 สามารถพิจารณาการใช้ที่ดินบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่อยู่อาศัย อาคารสถาบันราชการ คลังสินค้า และที่ว่างเกษตรกรรม ในพื้นที่บริเวณนอกเหนือจากย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือย่านการค้าปัจจุบันสามารถพัฒนาไปเป็นย่านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้ น่าจะเป็นในพื้นที่ที่เป็นคลังสินค้าก่อนเป็นอันดับแรก เพราะในอดีตหลังจาก

เส้นทางน้ำไม่ได้ถูกใช้เป็นเส้นทางสัญจรหลักแล้ว พื้นที่เหล่านี้จึงถูกขายให้ใช้เป็นคลังสินค้าทางเรือไป และปัจจุบันที่ดินในเมืองราคาสูง จึงไม่คุ้มค่าต่อการใช้ที่ดินเป็นเพียงอาคารโกดังหรือคลังสินค้าแล้ว

สรุปศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในแต่ละประเด็นเมื่อนำมารวมเข้าด้วยกันแล้ว ก็จะสามารถนำไปอธิบายการเกิดของโครงการอาคารชุดในแต่ละย่าน พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำที่แตกต่างกันได้ว่า โครงการเหล่านั้นใช้ความได้เปรียบหรือใช้จุดขายสำคัญจากศักยภาพใดเป็นเกณฑ์ในการจัดทำโครงการ

## 2.5. โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษาในพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาว่าในพื้นที่ใดที่มีศักยภาพแก่การเกิดโครงการอาคารชุดโดยการสำรวจพบและมีการโฆษณาขายโครงการในช่วง ปี พ.ศ. 2530 – 2538 ซึ่งได้จำนวนโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 30 โครงการ จำนวนอาคารกว่า 60 อาคาร และจำนวนหน่วยรวมกว่า 10,000 หน่วย

### 2.5.1. ที่ตั้งโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากที่ตั้งของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเหล่านี้ พบว่าการกระจายตัวไกลสุดที่พื้นที่ย่าน อำเภอบางกอกใหญ่ จังหวัดนนทบุรี และในเขตกรุงเทพมหานคร และการกระจุกตัวมากที่สุดคือ ในย่านใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ รองลงมาก็คือ ตอนบนบริเวณสะพานพระปิ่นเกล้าจนเลยสะพานกรุงธนฯ ไปเกือบจะถึงสะพานพระราม 7 และตอนล่าง คือ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจพระรามที่ 3 นอกจากนั้นจะอยู่ในเขตนอกเมือง

ตารางที่ 2.1 แสดงรายละเอียดโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตปริมณฑล

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-วา)	จำนวน (อาคาร-ยูนิต)	ปีที่เสร็จ
1.บ้านไทยสวนทิพย์	ปากเกร็ด	3-1-0	1-27	2537
2.ริเวอร์เรสซิเดนซ์	ปากเกร็ด	7-3-10	5-300	-
3.ธารารินทร์วิว	นนทบุรี	4-0-0	2-189	2536
4.เจ้าพระยาซิตี้อารีน่า	นนทบุรี	4-1-30	2-416	2540
5.บ้านริมน้ำ	นนทบุรี	3-2-50	2-220	2539
6.ริเวอร์ไรน์เพลส	นนทบุรี	12-0-0	4-468	2539

ตารางที่ 2.2 แสดงรายละเอียดโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานคร

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน-วา)	จำนวน (อาคาร-ยูนิต)	ปีที่เสร็จ
1.ลิตเติลบางกอก	ถนนจรัลฯ ซอย 92	3-2-83	1-232	2539
2.ฮาเบอร์วิว	ถนนจรัลฯ ซอย 72	3-3-56	1-120	2539
3.บางกอกริเวอร์คอนโด	ถนนจรัลฯ ซอย 70	3-3-80	1-99	2535
4.จุดดิศแมนชั่นวิว	สามเสน ซอย 5	1-3-0	1-120	2536
5.รัตนโกสินทร์แมนชั่นวิว	ถนนจรัลฯ ซอย 32	3-2-21	2-240	2535
6.บางกอกริเวอร์ปาร์ค	สะพานพุทธ	3-1-50	1-200	2538
7.บ้านเจ้าพระยา	ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา	3-2-52	1-382	2537
8.ริเวอร์เฮาส์	ถนนลาดหญ้า	2-3-90	1-56	2534
9.โรยัลเจริญกรุง	ถนนสีลม	2-2-0	1-750	2539
10.สาทร ยูนิค ทาวน์เวอร์	ถนนเจริญกรุง	3-1-96	1-659	2539
11.ศุภาคาร	ถนนเจริญนคร	1-2-0	1-378	2534
12.สายชลแมนชั่น	ถนนเจริญนคร	2-3-0	3-460	2536
13.บ้านสาทร-เจ้าพระยา	ถนนเจริญนคร	2-0-0	1-400	2540
14.มาสเตอร์วิว ฯ	ถนนเจริญนคร	3-2-80	1-000	2538
15.ตรีศแมนชั่น	ถนนเจริญนคร	11-3-20	3-166	2535
16.บ้านริมแม่น้ำ	ถนนเจริญกรุง ซอย 76	3-2-90	2-158	2540
17.ซาร์โรว์เจ้าพระยา	ถนนเจริญกรุง ซอย 78	21-2-55	7-1000	2541
18.สลิลธารา	ถนนพระราม 3	3-3-0	1-180	2536
19.บางกอกยอร์ทคลับ	ถนนพระราม 3	3-2-10	2-240	2536
20.เอส.วี.ซีดี	ถนนพระราม 3	13-2-72	1-306	2537
21.เอส.วี.การ์เด็นท์	ถนนพระราม 3	17-1-0	9-1800	2539
22.ริเวอร์ไซด์ไพรเวซี	ถนนพระราม 3	3-2-63	1-128	2538
23.ริเวอร์ไซด์เรสซิเดนซ์	คลองเตย	1-0-13	2-362	2540

## 2.6 แนวทางการศึกษาองค์ประกอบสถาปัตยกรรม<sup>3</sup> หลักกำหนดองค์ประกอบหลักในการพัฒนา

สำหรับอาคารชุดพักอาศัย มีหลักเกณฑ์การแบ่งองค์ประกอบของการใช้สอยพื้นที่ได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

### 2.6.1 ส่วนองค์ประกอบหลักที่สำคัญของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งได้แก่

- 2.6.1.1 ห้องพักผ่อน และรับแขก
- 2.6.1.2 ห้องอาคาร
- 2.6.1.3 ห้องนอน
- 2.6.1.4 ห้องน้ำ – ส้วม
- 2.6.1.5 ห้องแต่งตัว
- 2.6.1.6 ห้องส้วม
- 2.6.1.7 เฉลียง
- 2.6.1.8 ห้องครัว
- 2.6.1.9 บริเวณซักล้าง
- 2.6.1.10 ห้องคนใช้
- 2.6.1.11 ห้องเก็บของ
- 2.6.1.12 โถงทางเข้า
- 2.6.1.13 ห้องสวดมนต์ (สำหรับห้องชุดพิเศษ)
- 2.6.1.14 ห้องทำงาน (สำหรับห้องชุดพิเศษ)
- 2.6.1.15 สนามหญ้า และสวนประดับ (สำหรับห้องชุดพิเศษ)
- 2.6.1.16 ห้องรับแขก (สำหรับห้องชุดพิเศษ)

### 2.6.2 ส่วนองค์ประกอบเสริมของอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่

- 2.6.2.1 สระว่ายน้ำผู้ใหญ่ และเด็กเล็กพร้อมห้องแต่งตัว
- 2.6.2.2 ห้องออกกำลังกาย ชาย-หญิง
- 2.6.2.3 ห้องอบไอน้ำ ชาย-หญิง
- 2.6.2.4 ห้องสควอช หรือ สนามเทนนิส
- 2.6.2.5 ส่วนพักผ่อนในร่ม และส่วนภายนอก

<sup>3</sup> ดี เอส แลนด์, บริษัท. คู่มือคอนโดมิเนียม หน้า 85.

2.6.2.6 สนามเด็กเล่น

2.6.2.7 ห้องกีฬาในร่มและอเนกประสงค์

2.6.2.8 ส่วนพักผ่อนผู้มาเยี่ยมเยือน

2.6.2.9 ห้องจัดเลี้ยง และส่วนเตรียมอาหาร

2.6.2.10 ห้องเก็บของรวม

2.6.2.11 ที่จอดรถ

2.6.3 การบริการในสภาพทั่วไป เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา การกำจัดขยะและของเสีย ลิฟต์ ที่วิ่งจรปิด เสาอากาศทีวีรวม วีดีโอ โทรศัพท์ รวมถึงการป้องกันภัย และการรักษาความปลอดภัย ตลอดจนรายการให้บริการด้านการจัดโปรแกรมต่าง ๆ เป็นต้น

## 2.7 การศึกษาการเสริมสร้างองค์ประกอบ<sup>4</sup>

เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบหน้าที่และตำแหน่ง ขององค์ประกอบของส่วนใช้สอยต่างๆ ในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะกล่าวโดยทั่วไปดังนี้

### 2.7.1 ส่วนองค์ประกอบหลัก

2.7.1.1 ห้องพักผ่อนและรับแขก เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ที่เป็นห้องพักผ่อน ของส่วนที่อยู่อาศัยโดยส่วนนี้จะใช้สำหรับรับรองแขก พักผ่อนของครอบครัวและเป็นที่สำหรับการบันเทิง เช่น เล่นเกมส์ รับประทานอาหารว่าง

2.7.1.2 ห้องอาหาร เป็นส่วนสำคัญต่อชีวิตครอบครัวมาก เป็นที่รวมของสมาชิกครอบครัวคำนึงถึงความสะดวกสบายในการใช้สอย โดยให้พอเหมาะกับสมาชิกในครอบครัวและควรเผื่อไว้สำหรับแขกด้วย

2.7.1.3 ห้องนอน ใช้สำหรับเป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้วยังใช้เป็นที่พักผ่อนส่วนตัว ทำงาน และแต่งตัว ทั้งนี้แล้วชนิดของห้อง ถ้าเป็นห้องชุดพิเศษ ก็อาจจะแยกห้องทำงาน และห้องแต่งตัวออกต่างหาก แต่ให้อยู่ใกล้กับส่วนนี้ก็ได้

2.7.1.4 ห้องน้ำ - ส้วม นับว่ามีความจำเป็นมากต้องมีขนาดเพียงพอ มีเครื่องสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็น การจัดสุขภัณฑ์แต่ละอย่างควรมีเนื้อที่เพียงพอสำหรับการใช้สอยโดยสะดวกมีที่สำหรับให้ประตูเปิดกว้าง 90 องศาได้ ขนาดจะใหญ่หรือเล็กขึ้นอยู่กับความ

<sup>4</sup> ดี เอส แลนด์, บริษัท. คู่มือคอนโดมิเนียม หน้า95.

จำเป็นในการใช้ห้องนั้น บางครั้งอาจแยกห้องน้ำ ห้องส้วมออกจากกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัว

2.7.1.5 ห้องแต่งตัว โดยมากจะมีเฉพาะห้องผู้หญิง หรือห้องนอนใหญ่ มักจะมีบริเวณใกล้ห้องน้ำ เมื่ออาบน้ำเสร็จจะได้แต่งตัวสะดวก

2.7.1.6 ห้องน้ำแขก มีสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ รวมทั้งตำแหน่งและการจัดเช่นเดียวกับห้องน้ำ ห้องส้วม ยกเว้นไม่มีส่วนอาบน้ำ

2.7.1.7 เฉลียง บางครั้งอาจคิดว่าเป็นการสิ้นเปลือง แต่โดยแท้จริงแล้วเฉลียงจะให้ประโยชน์คุ้มค่า เช่น เป็นส่วนทำงานอดิเรกปลูกต้นไม้ เลี้ยงนก ทานอาหารว่าง ตากเสื้อผ้า เป็นต้น การยื่นส่วนเฉลียงจะช่วยเป็นที่กำบังแดด ฝน และเพิ่มความสวยงามได้ด้วย และอาจเป็นที่หนีไฟลามในกรณีเกิดเพลิงไหม้

2.7.1.8 ห้องครัว เป็นส่วนสำหรับเตรียมอาหาร ปิ้งอาหาร และทำความสะอาด เก็บเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นที่รับประทานอาหารอย่างง่าย อาจจัดเป็นพื้นที่วางเครื่องซักผ้า และรีดผ้าได้บางมุมของห้องครัว

2.7.1.9 ส่วนซักล้าง เป็นส่วนซักผ้า ซักล้าง ตากผ้าซึ่งเป็นบริเวณที่เปียกชื้นอยู่เสมอ ดังนั้นจึงควรจัดเป็นส่วนหนึ่งของเฉลียงที่เฉพาะด้านเพื่อการระบายอากาศด้วย และที่สำคัญควรจะสามารถติดต่อกับห้องครัวได้โดยตรงและที่สำคัญที่สุดจะต้องมีขนาดที่พอที่ใหญ่กว่ามาตรฐานเล็กน้อยพร้อมระบบท่อระบายอากาศ ที่เพียงพอสำหรับผงซักฟอกที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

2.7.1.10 ห้องคนใช้ เป็นที่พักผ่อนหลับนอนส่วนตัว ทำงาน และแต่งตัวของคนใช้ โดยทั่วไปจะจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วมซึ่งติดต่อกันโดยตรง และห้องคนใช้นี้จะจัดแยกออกจากส่วนอยู่อาศัย ซึ่งเป็นเจ้าของ โดยจะจัดให้รวมอยู่กับส่วนห้องครัว ห้องเก็บของ

2.7.1.11 ห้องเก็บของ เป็นที่สำหรับเก็บเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ ทั้งที่ใช้และไม่ได้ใช้ ซึ่งไม่เหมาะที่จะนำไปเก็บไว้ในห้องอื่น ลักษณะเป็นห้องโล่ง อยู่ใกล้กับห้องคนใช้ ห้องครัว และส่วนโถงทางเข้า

2.7.1.12 โถงทางเข้า เป็นส่วนที่อยู่ใกล้ที่สุดของห้องชุดซึ่งแยกจากส่วนโถงบันไดลิฟต์ ควรจัดให้แยกแต่ละยูนิต มองเห็นเด่นชัด และมีลักษณะเชื้อเชิญให้เข้าไป

2.7.1.13 ห้องสวดมนต์ โดยส่วนมากจะจัดให้เป็นห้องเฉพาะของห้องชุด ประเภทห้องชุดพิเศษเท่านั้น มีลักษณะเป็นห้องโล่ง มีหิ้ง หรือโต๊ะหมู่บูชา มักจะจัดไว้ในส่วนที่ต่อเนื่องกับโถงทางเดิน และห้องนอน (ห้องพิเศษ)

2.7.1.14 ห้องทำงาน เป็นห้องที่ใช้ติดต่อรับแขก พร้อมทั้งเป็นส่วนงานเฉพาะของเจ้าของ ซึ่งแยกต่างหากออกจาก เพื่อความเป็นส่วนตัวควรอยู่ในตำแหน่งที่ต่อเนื่องกับห้องน้ำ

แขก และห้องพักผ่อนและห้องรับแขกได้สะดวก ห้องนี้จะจัดให้เป็นห้องเฉพาะของแต่ละห้องชุดพิเศษเป็นส่วนมาก

2.7.1.15 สนามหญ้า และสวนประดับ เป็นส่วนพื้นที่สีเขียว ซึ่งประกอบด้วย สนามหญ้า ต้นไม้ สวนประดับ และสวนหย่อม สำหรับพักผ่อนสายตาของผู้อยู่อาศัยส่วนนี้ใช้พื้นที่มากพอสมควร และต้องจัดให้ได้รับแสงแดด และการระบายอากาศที่ดีด้วย ดังนั้นจึงมักจัดให้อยู่ชั้นบนสุดอาคารชุด ในส่วนของห้องชุดพิเศษเท่านั้น

2.7.1.16 ห้องรับรองแขก เป็นห้องเพื่อรองรับแขก หรือญาติสนิท ประกอบด้วย เติงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงานสามารถติดต่อกับบริเวณแต่งตัวและห้องน้ำ ห้องส้วมได้สะดวก โดยอาจจัดแยกออกจากส่วนที่พักอาศัยของเจ้าของก็ได้ห้องนี้มักจัดให้มีส่วนในส่วนของห้องชุดพิเศษเท่านั้น

## 2.7.2 ส่วนองค์ประกอบเสริมของอาคารชุดพักอาศัย

2.7.2.1 สระว่ายน้ำผู้ใหญ่ และเด็กเล่นพร้อมห้องแต่งตัว เป็นส่วนหนึ่งของที่พักผ่อนหย่อนใจของผู้พักอาศัย ซึ่งจัดให้บริการเฉพาะผู้อยู่อาศัย ส่วนนี้จะจัดอยู่ในพื้นที่บรรยากาศเป็นธรรมชาติที่สุด มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวโดยไม่ถูกรบกวนจากคนภายนอก และในส่วนของสระว่ายน้ำควรมีการให้บริการอาหารเบาๆและเครื่องดื่มด้วย อาจมีที่พักผ่อนด้วยก็ได้ ที่เปลี่ยนเครื่องแต่งตัวจะมีส่วนห้องอาบน้ำ ควรอยู่ในที่ซึ่งใช้งานได้สะดวกและมิดชิด ส่วนห้องเครื่องปั้มน้ำควรอยู่ในตำแหน่งไม่ไกลนักและมิดชิดเพื่อกันเสียงรบกวน

2.7.2.2 สนามเทนนิส เป็นที่สำหรับพักผ่อนเล่นกีฬาให้บริการเฉพาะผู้อยู่อาศัยเท่านั้น โดยคิดค่าตอบแทนเพียงเล็กน้อยเพื่อเป็นค่าบำรุงรักษาสนาม ควรจัดให้เป็นส่วนที่ได้รับความนิยมจากตัวอาคารด้วย เพื่อให้สนามมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นสามารถให้บริการได้ทั้งวันโดยไม่ร้อนมาก และตำแหน่งควรอยู่ใกล้ห้องเก็บของ เก็บเครื่องมือทำความสะอาดสนามและบริเวณร้านค้าขายอุปกรณ์กีฬา

2.7.2.3 สนามเด็กเล่น ควรแยกสนามเด็กเล่นและเด็กโตออกจากกัน เพราะว่าการเล่นต่างกัน บริเวณสนามเด็กเล่นควรจะมีที่ซึ่งเห็นได้ง่าย เพื่อความสะดวกควรมีที่พักสำหรับผู้ปกครองหรือพนักงานที่คอยดูแลด้วย

## 2.8 การใช้วัสดุภายในอาคาร

หลักการใช้วัสดุในการก่อสร้างภายในอาคาร ขึ้นอยู่กับงบประมาณหรือความต้องการของเจ้าของโครงการ หากไม่ต้งนำทั้งสองข้อมาผูกพันเกี่ยวกับการตัดสินใจ เห็นได้ว่าสำหรับอาคาร

ชุดขึ้นอยู่กับสภาพการใช้อาคารหรือผู้ใช้ รสนิยมต่างๆเหล่านี้ขึ้นอยู่กับโครงสร้างของตลาดและกลุ่มเชื้อชาติ รสนิยมของผู้เช่าและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น เช่น หากเป็นชาวญี่ปุ่นจะชอบการตกแต่งด้วยไม้และพืชนูปาร์เกต์ ชาวยุโรปจะชอบห้องรับแขกที่ปูด้วยพาร์เกต์ ห้องอาหารปูด้วยหินอ่อน ส่วนห้องนอนอาจจะปูด้วยพรมหรือพืชนูปาร์เกต์ ส่วนชาวอเมริกาและชาวแคนาดาจะหนักไปทางพรมทั้งหมด

สิ่งเหล่านี้เป็นตัวแปรสำคัญของการสร้างตลาดผู้เช่า และการแสดงหารายได้ค่าเช่าที่ดีขึ้น หากเราได้ศึกษาถึงความต้องการและรสนิยมแต่ละกลุ่มอย่างแท้จริง

## 2.9 ระบบเทคโนโลยีภายในอาคาร

### 2.9.1 ระบบสุขาภิบาลสำหรับอาคาร

#### 2.9.1.1 ระบบน้ำประปา

เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารสูง ดังนั้นแรงดันการจ่ายน้ำไปยังหน่วยพักอาศัยจำเป็นต้องมีเครื่องสูบน้ำ เพื่อให้แรงดันของน้ำในท่อไม่ต่ำกว่า 2 กก./ซม<sup>2</sup> หรือเท่ากับ ความสูงของน้ำ 20 เมตร การสูบน้ำเพื่อให้มีแรงดันสูง จะต้องมีการเก็บน้ำซึ่งเตรียมไว้ในส่วนใต้ อาคารมีลูกกลยเป็นตัวควบคุมมีท่อน้ำล้นและท่อระบายอากาศแล้วสูบน้ำขึ้นไปสู่ถึงด้านบน และไม่จำเป็นต้องเก็บน้ำทั้งหมดไว้ด้านบนอาคารเพราะจะเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายสำหรับถังเก็บน้ำ จะต้องควบคุมแรงดันน้ำที่เครื่องสูบน้ำประมาณ 13-18 ปอนด์ โดยปกติเครื่องปั้มน้ำในจุดต่ำสุดประมาณ 5 ปอนด์/ตารางนิ้ว

#### 2.9.1.2 ระบบดับเพลิง

ปัจจุบันนิยมใช้ระบบท่อดับเพลิงพร้อมม้วนผ้าใบและสายฉีดเป็นเครื่องมือสำหรับดับเพลิง ปริมาณน้ำที่ต้องจ่ายจากหัวฉีดไม่ควรน้อยกว่า 5 แกลลอน/นาที และในการออกแบบคำนวณเพื่อกรณีที่ใช้หัวฉีด 3 หัวพร้อมกันน้ำที่ใช้ดับเพลิงสำหรับอาคารไม่ควรต่ำกว่า 100 แกลลอน/นาที ท่อดับเพลิงสำหรับอาคารสูงกว่า 75 ฟุตให้ใช้ท่อขนาด 6 นิ้ว ท่อดับเพลิงอาจเป็นระบบท่อแบบเปียกหรือแบบแห้ง โดยทั่วไประบบแห้งอาจใช้กับอาคารสูงกว่า 5 ชั้น แต่ไม่เกิน 200 ฟุต และถังเก็บน้ำสำรองเพื่อใช้สำหรับบริเวณและผจญเพลิงระยะเริ่มแรกขนาดความจุ 7,500 แกลลอน ถ้าระดับพื้นดินประมาณ 3,000 แกลลอน ถ้าเป็นถึงบนชั้นสูงสุดของอาคารมีเครื่องสูบน้ำเดินด้วยเครื่องยนต์ดีเซล หรือแก๊สโซลีน หรือมอเตอร์ไฟฟ้า ในกรณีที่มีเครื่องปั่นไฟ กระแสไฟฉุกเฉินและเครื่องสูบน้ำสามารถจ่ายน้ำได้ 250-550 แกลลอน/นาที โดยมีความดันที่หัวฉีดสูงสุดประมาณ 65-67 ปอนด์/ตารางนิ้ว



เครื่องสูบน้ำดับเพลิงต้องมีระบบอัตโนมัติ อาจอาศัยสวิทช์ความดันซึ่งจะเปิดปิดเพื่อที่กระแสไฟฟ้าจากหม้อแบตเตอรี่ จะผ่านไปยังสตาร์ท เพื่อเดินเครื่องสูบน้ำเช่นเดียวกับระบบถึงความดัน สำหรับระบบสปริงเกลอร์นั้นตั้งให้ทำงานอัตโนมัติ เมื่ออุณหภูมิ 57-71 องศาเซลเซียส (135-160 องศาฟาเรนไฮท์)โดยจัดระยะห่างหัวสปริงเกลอร์ประมาณ 3.6-4.3 เมตรใน ส่วนทางเดินภายในอาคาร ห้องสาธารณะ ห้องรับแขก ห้องครัว เป็นต้น

### 2.9.1.3 ระบบระบายน้ำฝน

แยกเป็นการระบายน้ำฝนบนหลังคาและระบายน้ำฝนระดับพื้นดิน ประกอบด้วยรางน้ำฝน ตะแกรงครอบท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ การระบายน้ำฝนจากบนหลังคา หากสามารถระบายตามแนวดิ่งได้ทันที สำหรับขนาดท่อในแนวดิ่งขึ้นอยู่กับความลาดเอียงของ หลังคา กับอัตราตกของฝน ขนาดท่อต้องไม่น้อยกว่า 2 นิ้ว หรืออาจจะใช้ท่อขนาด 4 นิ้วก็สามารถระบายน้ำฝนได้ประมาณ 3,000 ลูกบาศก์ฟุต

### 2.9.1.4 ระบบระบายน้ำทิ้ง

น้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ต่างๆภายในอาคารนิยมทำกัน 2 วิธี คือ แยกน้ำทิ้ง จากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำออกจากน้ำทิ้งจากส้วมและที่ปัสสาวะ โดยที่น้ำทิ้งจากอ่างล้างมือ อ่างอาบน้ำสามารถทิ้งท่อระบายน้ำสาธารณะไปได้เลย แต่ส่วนที่เหลือจะต้องระบายลงสู่บ่อเกรอะ บ่อ ชิม หรือท่อซึมสนามและต้องมีท่ออากาศต่อไว้

### 2.9.1.5 ระบบกำจัดน้ำโสโครก

น้ำทิ้งที่มาจากส้วมหรือที่ปัสสาวะต้องนำมาผ่านกรรมวิธีทำความสะอาด เสียก่อนโดยใช้บ่อเกรอะและบ่อซึมโดยกักน้ำไว้ระยะหนึ่งให้ตกตะกอนและเกิดการย่อยโดยใช้ กรรมวิธีแบบแอนแอโรบิก ความขุ่นจะลดไปร้อยละ 80-90 ความสกปรกจัดเป็นบีโอดีลดลงไปร้อยละ 70-80 ซึ่งยังถือว่าสกปรกอยู่ การทำความสะอาดขั้นที่สองคือการใช้บ่อซึมหรือบ่อสนาม ควร จะสามารถกักน้ำโสโครกไว้ 1-3 วัน ต้องมีการคำนวณสำหรับเก็บตะกอนรอบๆทุก ๆ 2-3 ปี

## 2.9.2 ระบบป้องกันไฟ

### 2.9.2.1 ระบบป้องกันไฟอัตโนมัติ

ได้ถูกคิดค้นเพื่อลดข้อผิดพลาดต่างๆ เช่น หัวฉีดแตกหรือหลุดจากสาย เครื่องดับเพลิงไม่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ หากเกิดเพลิงไหม้ ระบบนี้ควรติดตั้งสำหรับสถานที่ ประเภทที่อาจเกิดเพลิงไหม้ได้ง่าย แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) ส่วนเตือนภัย มีหน้าที่คอยตรวจและส่งสัญญาณเตือนภัยให้ตั้งขึ้น อุปกรณ์หลักโดยทั่วไป คือ อุปกรณ์ตรวจดับเพลิง ทำหน้าที่ตรวจดับเพลิงที่อาจเกิดขึ้น แผงควบคุม

รวมของอุปกรณ์ตรวจวัดเพลิงจะส่งสัญญาณไปที่ระฆังแจ้งเหตุให้ทำงานพร้อมกันกับให้ระบบดับเพลิงฉีดสารดับเพลิงลงมาดับ เพื่อที่จะให้แน่ใจว่าสามารถทำงานได้ 24 ชั่วโมงส่วนเดือนภัยต้องมีแบตเตอรี่สำรองถึงแม้ไฟดับ

#### 2.9.2.2 ส่วนดับเพลิง

ส่วนนี้จะเป็นส่วนที่ทำหน้าที่ดับเพลิงที่อาจจะเกิดขึ้น อุปกรณ์โดยทั่วไปได้แก่

- 1) ถังบรรจุสารดับเพลิง ที่เหมาะสมสำหรับลักษณะการใช้งานนั้นๆ มีต่อจากถังไปยังหัวฉีด ที่ถูกวางให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมเมื่อเกิดไฟไหม้
- 2) แผงควบคุม จากระบบส่วนเดือนภัยนี้จะส่งสัญญาณมาที่ถังบรรจุสารดับเพลิง ทำให้สารในถังวิ่งออกมาเข้ามาในท่อนั้น แล้วไปฉีดออกที่หัวฉีดทำการดับเพลิงที่เกิดขึ้นในการออกแบบระบบป้องกันเพลิง อัตโนมัติ จะต้องออกแบบให้ระยะเวลาติดตั้งอุปกรณ์ตรวจดับเพลิงทำงาน จนกระทั่งสารดับเพลิงฉีดออกมาให้เพลิงดับกินเวลาสั้นที่สุดและเสียหายน้อยที่สุด

#### 2.9.2.2 ระบบสปริงเกอร์น้ำ แบ่งออกเป็น 4 แบบ คือ

- 1) แบบท่อเปียก แบบนี้เป็นแบบที่นิยมใช้กันมากที่สุดการติดตั้งง่ายที่สุดได้ผลดีและมีราคาถูก เหตุที่เรียกว่าแบบท่อเปียกเพราะภายในท่อน้ำที่วิ่งไปตามบริเวณต่างๆ นั้นจะมีน้ำอยู่ในท่อและพร้อมที่จะฉีดออกจากหัวฉีดได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ หัวฉีดสปริงเกอร์แบบต่างๆ ไป มีตะกั่วอุดรูของท่อน้ำอยู่ เมื่อตะกั่วโดนไฟเผา ก็จะละลายแล้วดีดตัวเองออก น้ำก็จะพุ่งออกจากท่อน้ำกระทบแผ่นโลหะ เห็นทิศทางน้ำและกระจายออกรอบตัวเป็นวงกว้างที่ท่อน้ำเมนจะมีวาล์วอยู่หนึ่งตัว เรียกว่า วาล์วเดือนภัย เมื่อหัวฉีดทำงานวาล์วน้ำก็จะเปิดและจะมีน้ำส่วนหนึ่งวิ่งไปที่ระฆังน้ำและป้อนให้ระฆังน้ำส่งเสียงเดือนภัย
- 2) แบบท่อแห้ง แบบนี้นิยมใช้กันมากที่สุดในประเทศที่มีอากาศหนาวจัดปกติในท่อจะมีอากาศอัดอยู่แทนน้ำ จึงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำแข็งตัว อากาศที่อยู่ภายในท่อจะอัดด้วยความดันประมาณ 30-40 ปอนด์/ตร.นิ้ว เมื่อหัวสปริงเกอร์ทำงาน อากาศจะถูกปล่อยออกที่หัวสปริงเกอร์ ทำให้ความดันของอากาศภายในท่อดีวาล์วซึ่งทำหน้าที่ควบคุมท่อน้ำเมน ซึ่งปกติถูกอากาศอัดให้ปิดอยู่ก็ระเบิดออก ทำให้น้ำเข้าสู่ระบบและฉีดออกตามจุดต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้อเสียของระบบนี้ คือ การทำงานจะช้ากว่าระบบท่อเปียก ทั้งนี้เนื่องมาจากการเสียเวลาให้น้ำไหลมายังตัวฉีด ดังนั้น ในการออกแบบระบบท่อแห้งจึงต้องพยายามให้มีวาล์วควบคุมให้มาก เพื่อลดระยะทางระหว่างวาล์วกับหัวฉีดให้สั้นลง ทำให้เสียเวลาน้อยลง

3) แบบฟรี-แอกชั่น ระบบนี้มีลักษณะคล้ายกับแบบแห้ง คือ มีอากาศอยู่ภายในท่อแทนที่จะเป็นน้ำ อากาศจะมีความดันหรือไม่มีก็ได้ ระบบนี้ใช้อุปกรณ์ตรวจดับเพลิง เมื่อเกิดเพลิงไหม้ขึ้น อุปกรณ์ตรวจดับเพลิงจะส่งสัญญาณไปทำให้วาล์วเปิดและส่งน้ำเข้าระบบ เมื่อหัวฉีดสปริงเกลอร์ถูกไฟเผา น้ำก็จะฉีดออกมาทันทีทำให้ไม่เสียเวลาช่วงที่น้ำเดินทางมา

4) แบบดีลด์จ์ แบบนี้คล้ายกับแบบฟรี-แอกชั่น เพียงแต่หัวสปริงเกลอร์ทุกหัวเปิดอยู่และพร้อมที่จะฉีดน้ำตลอดเวลา เมื่ออุปกรณ์ตรวจดับเพลิงส่งสัญญาณไปทำให้วาล์วเปิด น้ำจะไหลเข้าระบบและฉีดที่หัวสปริงเกลอร์ทั้งหมดทุกตัว

### 2.9.2.3 ลักษณะการฉีดน้ำจากหัวสปริงเกลอร์

เมื่อหัวฉีดสปริงเกลอร์ทำการฉีดน้ำ น้ำที่ถูกฉีดออกมาจะมีลักษณะเหมือนรัศมี ปริมาณของน้ำที่ฉีดและรัศมีของการฉีดขึ้นอยู่กับความดันของน้ำที่หัวสปริงเกลอร์ หัวสปริงเกลอร์ที่นิยมใช้ที่มากที่สุดจะมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางของท่อน้ำเข้าหัว 1/2 นิ้ว ความดันของน้ำที่หัวประมาณ 15 ปอนด์/ตารางนิ้ว และปริมาณน้ำที่ฉีดประมาณ 22 แกลลอน/นาที

### 2.9.2.4 แหล่งน้ำที่ใช้ในการดับเพลิง

1) น้ำประปา เนื่องจากความดันในท่อต่ำ ดังนั้นเมื่อเกิดเพลิงไหม้จึงจำเป็นต้องมีปั๊มน้ำสูบน้ำเข้าหัวระบบ ท่อน้ำประปาที่ควรใช้มีขนาดไม่ต่ำกว่า 6 นิ้วและไม่ควรเป็นบริเวณปลายท่อเมน

2) ถังน้ำสูง หากมีถังน้ำสูงเพียงพอ ถังน้ำนี้จะสามารถทำหน้าที่เป็นแหล่งน้ำชั้นต้นได้เป็นอย่างดี ในการหาความดันของน้ำเมื่อมาทราบความสูงของถัง ให้เอา 0.434 คูณความสูงเป็นฟุตของถัง จะได้ค่าความดันของน้ำออกมาเป็นปอนด์/ตร.นิ้ว ถ้าจะยึดถือถังน้ำสูงเป็นแหล่งสำคัญปริมาณในถังน้ำสูงจะต้องมากพอที่จะจ่ายน้ำได้เป็นเวลานาน 60-100 นาทีสำหรับเพลิงประเภทกลาง

3) ถังน้ำอัดความดัน โดยทั่วไปไม่ค่อยนิยมเพราะราคาแพง และต้องการบำรุงรักษามาก ปริมาณน้ำที่เก็บไว้ก็ทำได้ไม่มากและจะใช้เป็นแหล่งน้ำชั้นต้นได้เพียงอย่างเดียว

4) หัวไซมัส หัวชนิดนี้เป็นหัวที่เตรียมไว้สำหรับรดดับเพลิงมาต่อ และใช้ปั๊มในรดดับเพลิงในการช่วยอัดน้ำเข้าระบบ ขนาดของท่อน้ำที่ต่อระหว่างระบบกับหัวไซมัสไม่ควรเล็กเกินกว่า 4 นิ้ว สำหรับรดดับเพลิงและไม่เล็กกว่า 6 นิ้ว สำหรับเรือดับเพลิง และต้องมีป้ายบอกไว้ที่หัวไซมัสอย่างชัดเจน

## 2.9.3 ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศ ที่ใช้กันมากในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 3 ระบบคือ

2.9.3.1 ระบบติดหน้าต่าง ระบบนี้ทำความเย็นโดยเครื่องเป่าลมเย็นและระบายความร้อนอยู่ในตัวเครื่องเดียวกันมักจะมีขนาดไม่ใหญ่นัก เหมาะสำหรับใช้กับห้องเล็กๆ ระบบนี้ราคาไม่แพงนัก สามารถติดตั้งและโยกย้ายได้ง่ายแต่มีข้อเสียที่ว่าจะเกิดเสียงดังที่เครื่อง

2.9.3.2 ระบบแยกส่วน ระบบนี้จะแยกส่วนการทำงานระหว่างส่วนส่งลมเย็นและส่วนระบายความร้อนออกจากกันเพื่อไม่ให้เกิดเสียงรบกวน ระบบนี้เหมาะสำหรับห้องที่ไม่ใหญ่นัก ราคาไม่แพงมากการติดตั้งก็ยังไม่ยุ่งยากนัก สามารถติดตั้งในระดับพื้นหรือติดกับเพดานก็ได้ แต่มีข้อเสียที่ว่าเครื่องที่ส่งลมเย็นกับเครื่องระบายลมร้อนจะอยู่ห่างกันมากไม่ได้(ไม่เกิน 15 เมตร) และปัญหาเรื่องการเดินท่อน้ำยา

2.9.3.3 ระบบчилเลอร์ เป็นระบบที่ทำให้เย็นแล้วจึงส่งน้ำเย็นไปยังเครื่องส่งลมเย็น ระยะระหว่างเครื่องส่งลมเย็นกับเครื่องчилเลอร์จะเป็นเท่าไรก็ได้ ถ้าไกลมากก็เพียงแต่ใช้ปั๊มที่มีแรงดันสูงขึ้นและเพิ่มขนาดของท่อน้ำเท่านั้นเอง เครื่องчилเลอร์เครื่องหนึ่งๆสามารถจ่ายน้ำเย็นไปยังเครื่องจ่ายลมเย็นได้หลายตัว โดยขึ้นอยู่กับขนาดของเครื่อง นอกจากนี้เครื่องส่งลมเย็นแต่ละเครื่องยังสามารถควบคุมอุณหภูมิ โดยอิสระแยกจากตัวอื่นๆ ได้อีกด้วย

โดยทั่วไประบบчилเลอร์นี้มีขนาดใหญ่ ซึ่งจะเหมาะสมกับอาคารขนาดใหญ่ซึ่งจะช่วยในการปรับอากาศ มีประสิทธิภาพมาก แต่มีข้อเสียที่ราคาจะสูงมาก และการบำรุงรักษามาก การติดตั้งจะต้องมีห้องต่างๆ สำหรับระบบчилเลอร์นี้ด้วย

จากระบบปรับอากาศต่างๆ ได้พิจารณา ซึ่งระบบที่เหมาะสมที่สุดกับอาคารชุดในส่วนที่พักอาศัยนั้นจะเป็นระบบติดหน้าต่างและระบบแยกส่วน เนื่องจากลักษณะห้องชุดจะแยกเป็นห้องเล็ก การติดตั้งจะไม่ยุ่งยากลำบากและเวลาการใช้ไม่พร้อมกันการดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายต่างๆ ก็แยกกันจึงไม่เหมาะสมที่จะใช้ระบบчилเลอร์

เมื่อพิจารณาถึงระบบติดหน้าต่างและระบบแยกส่วนแล้วคิดว่า ระบบแยกส่วนน่าจะเป็นระบบที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากความเงียบของเครื่องจะดีกว่าและควบคุมอุณหภูมิได้เพียงจุดเดียวและยังแยกเครื่องส่งลมเย็นไว้ยังจุดต่างๆ ส่วนระบบติดหน้าต่างนั้น นอกจากจะเกิดเสียงรบกวนระบบแล้ว การติดตั้งเครื่องมักจะเป็นการทำลายความสวยงามของอาคารลง คือ มีส่วนระบายลมร้อนจะยื่นออกนอกส่วนของอาคารระเกะระกะไปหมด ส่วนเครื่องระบายลมร้อนของระบบแยกส่วนนั้นสามารถเก็บในที่มืดซิดได้เพียงแต่ให้ระบายอากาศได้เท่านั้น

ในส่วนประกอบอื่นของอาคารชุดจะใช้ระบบปรับอากาศแบบติดหน้าต่างหรือแยกส่วนตามความเหมาะสมของขนาดห้องและความสวยงาม สำหรับในห้องที่มีขนาดใหญ่มากต้องการระบบปรับอากาศที่มีกำลังสูงมาก เช่น ห้องอาหารซูเปอร์มาเก็ตนั้นใช้ระบบเบ็ดเสร็จที่มีกำลังเครื่องเหมาะสมกับขนาดของห้อง

### เครื่องปรับอากาศระบบแยกส่วน

เครื่องปรับอากาศระบบนี้ได้แก่ ระบบที่แยกเอาส่วนระบายความร้อน และส่วนส่งลมเย็นออกจากกัน ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

1. เครื่องระบายความร้อน เพื่อความสะดวกในการออกแบบจึงได้รวบรวมขนาดของเครื่อง โดยประมาณ (รายละเอียด)

ความเย็น (ตัน)	ขนาดเครื่อง (เมตร) กว้าง x ยาว x สูง
1	0.50 x 0.90 x 0.50
2	0.60 x 0.60 x 0.60
3	0.70 x 0.70 x 0.80

เครื่องจะต้องตั้งในบริเวณที่ระบายความร้อนได้ดี ไม่ควรให้ด้านใดด้านหนึ่ง โท้งผนังน้อยกว่า 30 ซม. ไม่ควรให้มีสิ่งใดมาบังทางที่เป่าลมออกของเครื่อง

2. เครื่องทำความเย็น มีขนาดเครื่องโดยประมาณ ดังนี้

ความเย็น (ตัน)	ขนาดเครื่อง (เมตร) หนา x ยาว x สูง
1	0.25 x 1.30 x 0.60
2	0.25 x 1.60 x 0.60
3	0.25 x 2.20 x 0.60

การทำความเย็นโดยการส่งลม ซึ่งมี 2 ส่วน คือ ลมส่งจะเป็นลมเย็นซึ่งเป่าออกจากเครื่องและลมกลับ คือ ดูดเข้าเครื่องแล้วทำให้เย็นแล้วเป่าออกไป ตำแหน่งที่ตั้งควรที่จะอยู่ในที่ซึ่งสามารถเป่าลมเย็นกระจายไปได้ทั่วห้อง ลมส่ง ลมกลับ ให้พอเหมาะ

3. ท่อน้ำยา, ท่อร้อยสายไฟ ควรจะมีวัสดุหุ้มด้วยปลอกท่อ พี.วี.ซี. หรือปลอกสังกะสี มีขนาดท่อ ดังนี้

ความเย็น (ตัน)	เส้นผ่าศูนย์กลางรวม ของท่อน้ำยา + ท่อสายไฟ
1-2	2 1/2 นิ้ว
3-4	3 นิ้ว

4. สายไฟเมนเลี้ยงเครื่อง ต่อมาจากสวิทช์ไฟฟ้า เช่นสวิทช์ตัดตอนอัตโนมัติ อยู่ในลักษณะของสายไฟร้อยอยู่ในท่อเส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ 3/4 - 1 นิ้ว

5. ท่อน้ำทิ้ง เป็นท่อที่ต่อไปลงท่อน้ำทิ้งของอาคารที่ใกล้ที่สุด เป็นท่อ พี.วี.ซี. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ 3/4 นิ้ว

ท่อน้ำทิ้ง ท่อสายไฟเมนเลี้ยงเครื่องฝังในผนังหรือพื้นอาคาร (เตรียมไว้ก่อนก่อสร้าง) ทำให้ดูเกะกะ แต่ท่อน้ำยาฝังไม่ดีจะทำให้การซ่อมทำได้ลำบาก

การใช้พัดลมระบายอากาศ และการเลือกขนาดของพัดลม

การใช้พัดลมดูดอากาศบริสุทธิ์ภายนอกห้องเข้ามา แล้วอัดเข้าไปในห้อง อากาศจำนวนนี้จะผ่านเข้าแผงกรองอากาศเครื่อง แล้วจะช่วยให้อากาศบริสุทธิ์ขึ้น ปริมาณจะอยู่ในช่วง 7.5 - 15 ลบ.ฟุต/นาที/คน ขึ้นกับว่าอากาศภายในห้องเสียเร็วมากน้อยเพียงใด เช่น สูบบุหรี่มากก็ ต้องใส่อากาศบริสุทธิ์เข้ามาโดยเฉลี่ยสำหรับงานประมาณ 10 ลบ.ฟุต/นาที/คน

ตารางที่ 2.3 แสดงขนาดและปริมาณของลมพัดลมสามารถระบายได้

ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของใบพัด	ปริมาณลม (ลบ.ฟุต/นาที/คน)
6 นิ้ว	150
8 นิ้ว	300-500
10 นิ้ว	600-800
12 นิ้ว	800-1200

### การติดตั้ง

ตำแหน่ง การจัดวางเครื่องส่งลมเย็นโดยทั่วไปมี 2 แบบ คือ แบบตั้งพื้น และ แบบแขวน ในการพิจารณาที่ตั้งเครื่องส่งลมเย็นจะต้องพิจารณาที่ตั้งเครื่องส่งลมเย็นและเครื่องระบายความร้อนควบคู่กันไปด้วย ระยะระหว่างเครื่องทั้งสองควรใกล้เคียงกัน ท่อน้ำยา ท่อน้ำทิ้ง จะต้องสามารถเดินได้โดยสะดวก และถ้าเป็นไปได้ควรจะต้องอยู่กับแหล่งที่จ่ายไฟฟ้าด้วยเครื่องส่งลมเย็นแบบแขวนจะใช้เมื่อไม่มีที่ตั้งที่พื้น หรือเมื่อต้องการให้เครื่องอยู่สูง การส่งลมจะกระจายได้ทั่วถึงระดับที่แขวนจะอยู่ในช่วง 2 - 3 เมตร ส่วนการจัดวางเครื่องระบายความร้อนควรเป็นตำแหน่งที่สามารถระบายลมร้อนเข้าออกได้โดยสะดวก โดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่ดูดลมรอบๆ ตัวเข้ามาแล้วเป่าออกขึ้นทางด้านบน ควรจะมีที่ว่างรอบเครื่องห่างอย่างน้อย 1 ฟุต และต้องไม่มีสิ่งกีดขวาง อีกประเภทคือ ดูดลมรอบๆ แล้วเป่าออกตามแนวราบ และควรมีเนื้อที่เพียงพอที่จะทำการซ่อมแซมได้ด้วย

การเดินท่อน้ำยา ไม่ควรยาวเกิน 15 เมตร และการเดินท่อไม่ควรให้มีส่วนโค้งมาก ท่อน้ำยาจะมีด้วยกัน 2 ท่อ ท่อเล็ก(๑ 1/4 - 3/8 นิ้ว)และท่อใหญ่(๑ 5/8 นิ้ว) หุ้มฉนวนยางสีดำหนา

3/8 - 1/2 นิ้ว ท่อเล็ก เป็นท่อที่นำยาวิ่งไปเครื่องส่งลมเย็นและท่อใหญ่เป็นท่อขากลับ การติดตั้งจะต้องมีที่จับยึดท่อเป็นระยะเพื่อความแข็งแรง

การเดินทางน้ำทิ้ง

ท่อน้ำทิ้งส่วนมากเป็นท่อ พี.วี.ซี. ขนาด  $\varnothing$  1/2 - 3/4 นิ้ว ท่อน้ำนี้จะต้องลาดต่ำไปยังท่อระบายน้ำเพื่อให้น้ำไหลได้ดี

ไฟฟ้า การเดินสายไฟฟ้าส่วนมากจะเดินคู่ไปกับท่อน้ำยา สายสวนที่อยู่นอกอาคารควรใช้สายเคเบิลหรือเดินร้อยท่อ พี.วี.ซี. สายไฟจะมีทั้งสายกำลังและสายควบคุม ขนาดของสายขึ้นอยู่กับกระแสไฟฟ้าที่ระดับเครื่องปรับอากาศ สำหรับเครื่องปรับอากาศขนาดต่ำกว่า 20,000 บีทียู/ชม. ลงมาจะใช้สวิตช์ตัดตอนอัตโนมัติ แบบ 25 แอมป์

## 2.10 แนวคิดเกี่ยวกับตัวกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ<sup>5</sup>

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพในเชิงพฤติกรรมนั้นย่อมขึ้นอยู่กับสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายดังกล่าวมาแล้ว โดยเป็นไปตามความจำเป็น ความต้องการ หรือเป้าหมายของบุคคลในขณะนั้น หรือการคาดการณ์ในอนาคตและเป็นไปตามประสบการณ์ในอดีตของแต่ละบุคคลซึ่งย่อมไม่เหมือนกัน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับสภาวะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพในปัจจุบันหรือการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีขึ้นในอนาคต อาจวิเคราะห์กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพพอสังเขปได้ดังนี้

### 2.10.1 ตัวกำหนดทางด้านมนุษย์

2.10.1.1 อิทธิพลทางด้านสรีรวิทยา เกี่ยวกับความต้องการพื้นฐานทางชีวภาพของมนุษย์

2.10.1.2 อิทธิพลทางด้านบุคลิกภาพ เป็นลักษณะของบุคคล เกิดจากการเรียนรู้ อาจมีมาตั้งแต่กำเนิด

2.10.1.3 อิทธิพลทางด้านสังคม การรวมตัวกันเป็นสังคม ย่อมมีการจัดระเบียบทางหน้าที่ทางสังคม

<sup>5</sup> วัลลสิทธิ์ ทรายงกูร, พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม มลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน, พิมพ์ครั้งที่ 6 (สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), 2

2.10.1.4 อิทธิพลทางด้านวัฒนธรรม แบบแผนในการดำรงชีวิตในลักษณะเฉพาะส่วนหนึ่งกำหนดโดยบรรทัดฐานทางสังคม

## 2.10.2 ตัวกำหนดทางด้านกายภาพแวดล้อมกายภาพ

2.10.2.1 โอกาสของสภาพแวดล้อมกายภาพที่มีต่อความสัมพันธ์ พฤติกรรมจะเกิดขึ้นหรือไม่ย่อมแล้วแต่โอกาสที่สภาพแวดล้อมกายภาพส่งเสริมหรือขัดขวางพฤติกรรมนั้น ๆ

2.10.2.2 คุณสมบัติต่าง ๆ ของสภาพแวดล้อมกายภาพ เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมที่ควบคู่กับโอกาสในฐานะที่เป็นสิ่งเร้า สิ่งปรากฏในสภาพแวดล้อมมีสภาพหรือคุณสมบัติแตกต่างกันไปต่าง ๆ นานา และมีผลต่อทางพฤติกรรม

2.10.2.3 ตำแหน่งของสภาพแวดล้อมกายภาพ สิ่งต่าง ๆ ของสภาพแวดล้อมกายภาพปรากฏอยู่ในบริเวณในตำแหน่งแตกต่างกัน มีความสัมพันธ์กันในระยะห่างและทิศทาง ตำแหน่งของสภาพแวดล้อมที่มนุษย์จะสัมพันธ์ด้วยนั้นมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมที่จะเกิดขึ้น

## 2.11 ลักษณะพิเศษด้านกายภาพ(Physical Features)<sup>6</sup> ได้แก่

2.11.1 การเคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immobility) การติดอยู่กับที่ (Fixity of Location) ในทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่แน่นอน และ ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ดังนั้น การพิจารณาที่ดินปลูกสร้างอาคารใดๆจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยนี้ เพราะเมื่อก่อสร้างแล้วจะมีลักษณะที่เป็นการติดตั้งถาวรหรือเมื่อจะซื้อขายก็ไม่อาจเคลื่อนย้ายไปในที่ตั้งใหม่ได้ ที่ดินและทรัพย์สินจะอยู่ที่เดิม มีแต่บุคคลเท่านั้นที่เปลี่ยนมือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง ดังนั้นการซื้อขายจึงเป็นการซื้อผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการใช้สอยในทรัพย์สินนั้น มากกว่าการซื้อตัวสินค้านั้นโดยตรง และด้วยเหตุที่อสังหาริมทรัพย์เคลื่อนย้ายไม่ได้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงมักถือว่าเป็นตลาดของท้องถิ่นที่ต้องอาศัยผู้รู้ นายหน้า หรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะในท้องถิ่นในการประเมินค่า หรือวิเคราะห์ความเหมาะสมในการซื้อขายหรือการลงทุน

2.11.2 การมีที่ตั้งเฉพาะของตน (Unique Location) เนื่องจากที่ดินเคลื่อนย้ายไม่ได้ สิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตามซึ่งติดตรึงกับที่ดิน จึงมีทำเลที่ตั้งภูมิศาสตร์หรือระวางที่ดินโดยเฉพาะบนตำแหน่งของโลกที่แน่นอน เหตุนี้ อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในโลกนี้ จึงมีความแตกต่างกัน

<sup>6</sup> พัลลภ กฤตยานวัช, "พลังปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน,"วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 13.50 (กรกฎาคม - กันยายน 2550): 42.



หลากหลาย (Heterogeneity) มีลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวที่ไม่เหมือนกันเลย ที่ดินแต่ละแปลงล้วนมีเอกลักษณ์พิเศษที่ไม่อาจเลียนแบบกันได้ ดังนั้น มูลค่าของที่ดิน ที่อยู่อาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตาม จึงขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเป็นตัวกำหนดหลัก เช่น ห้องชุดที่มีทำเลที่ตั้งเดียวกัน อาคารเดียวกัน แต่อยู่คนละชั้นคนละมุม ก็จะมีวิวทิวทัศน์ การรับลมและแสงแดดที่แตกต่างกัน ราคาที่แตกต่างกันเช่นกัน เหตุนี้ การดำเนินธุรกิจหรือการตัดสินใจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง จึงนับว่าสำคัญที่สุดประการหนึ่ง ซึ่งบางครั้งการวิเคราะห์ในเรื่องทำเลที่ตั้ง และการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการวิเคราะห์ความเหมาะสมในการลงทุนจึงต้องอาศัยมืออาชีพ

**2.11.3 การทำลายไม่ได้ (Indestructibility)** ลักษณะทางกายภาพที่สำคัญอีกประการหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะคือที่ดิน ได้แก่ การไม่อาจซ่อนเร้นและทำลายได้จริงอยู่ ตัวอาคารเป็นสิ่งปลูกสร้างอาจถูกไฟไหม้ น้ำท่วมหรือพายุพัดทำลายลงได้แต่ที่ดินซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักแม้จะถูกน้ำท่วม ถูกขุดเจาะหรือถูกเขาะ แต่ไม่อาจจะทำลายให้สูญหายไปได้อย่างคงดำรงอยู่ตลอดกาล เหตุนี้ อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่ดินจึงมักเรียกกันว่าเป็นทรัพย์สินแท้จริง (Real property , real estate , realty) และมักจะมีการนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ในการขอสินเชื่อโดยการจำนองเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ หรือการค้าประกันอื่นๆ ในทางธุรกิจการค้าหรือทางศาล

**2.11.4 ความแตกต่างด้านคุณสมบัติเชิงกายภาพ (Physical qualities)** ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะไม่เหมือนกันเลยด้วยปัจจัยของทำเลที่ตั้งแล้ว แต่แต่ละแปลงหรือแต่ละรายการก็จะแตกต่างกันในเชิงกายภาพหลากหลาย เช่น ขนาดแปลงที่ดิน รูปร่าง พื้นผิว คุณภาพดิน ถนนและสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งแวดล้อมใกล้เคียง เช่น แสง เสียง หรืออากาศ เป็นต้น และหากที่ดินแปลงใดมีการปรับปรุงหรือการปลูกสร้างอาคารอยู่ด้วย สิ่งปลูกสร้างนั้นก็แตกต่างกันในเรื่องของรูปแบบ ขนาดอาคาร คุณภาพวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งความแตกต่างเหล่านี้ จะนำไปสู่ประโยชน์ใช้สอย (Utility) ความต้องการ ความนิยม และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันไปด้วย

## 2.12 พลังปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน (Focus that Influence Land Values)

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมูลค่าของที่ดิน จะมีมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน และมูลค่านี้จะไม่มีการหยุดนิ่งหรือคงที่ได้เลย แต่ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา อาจเป็นการเปลี่ยนแปลงในลักษณะ การเพิ่มค่า (Appreciation) หรือ การเสื่อมค่า (Depreciation) ก็ได้ บางครั้งมูลค่าที่ดิน ก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างช้าๆ ค่อยเป็นค่อยไป บางครั้งก็เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วหรืออย่างฉับพลันทันใด ดังนั้น มูลค่าของการประเมิน ณ วัน

เวลาหนึ่ง จึงมักจะมี ความแตกต่างกับการประเมิน ณ วันเวลาหนึ่ง ที่เปลี่ยนไป ผลการประเมินครั้งหนึ่ง จึงถือว่ามีความถูกต้องหรือเชื่อถือได้ ในช่วงเวลาที่ประเมินเท่านั้น

อนึ่ง หากเจ้าของที่ดิน นักลงทุน หรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผู้จําจกธรรมชาติของที่ดินและเข้าใจในพลังอำนาจหรือปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินแล้ว ก็ย่อมจะมีการตัดสินใจซื้อขายที่ดินที่ถูกต้อง ที่เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ตนทั้งในปัจจุบันและในอนาคต หรือหากจะมีการพัฒนาที่ดินก็จะสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งและลักษณะของแปลงที่ดิน เพื่อการใช้ที่ดีที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด

พลังอำนาจ (Forces) หรือ เหตุปัจจัย (Factors) ที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าที่ดินหรือส่งผลทำให้มูลค่าที่ดินเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ได้แก่ พลังอำนาจด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม พลังอำนาจด้านเศรษฐกิจ – การเงิน พลังอำนาจด้านประชากรและสังคม พลังอำนาจด้านการเมือง และ พลังอำนาจด้านกฎหมายและภาษีอากร ดังจะอธิบายพอสังเขป ดังนี้

## 2.12.1 พลังปัจจัยด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม (Physical and Environmental Forces)

2.12.1.1 ทำเลที่ตั้ง (Location) นับเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่กำหนดมูลค่าของที่ดิน อย่างไรก็ตาม ทำเลที่ตั้งที่ดีหรือไม่ดี มีปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลายประการ ดังนี้

(1) ระยะทางใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งชุมชน (Distance from City Center) โดยทั่วไปมูลค่าของที่ดิน จะกระจายตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป ยิ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง มูลค่าที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น หากอยู่ชานเมืองไกลออกไปมากสู่ย่านชนบทมากเท่าใด มูลค่าก็จะลดลงเท่านั้น

(2) ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล (Municipal Area) หรือในเขตการปกครองท้องถิ่น มูลค่าจะสูงกว่าที่ดินที่อยู่นอกเขตออกไป เนื่องจากการมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการได้รับบริการทั้งหลายจากรัฐจะแตกต่างกัน

(3) ระยะห่างจากถนนและเส้นทางคมนาคมขนส่ง (Distance from Road and Transport System) หากที่ดินอยู่ติดหรือใกล้มีถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก สายรอง ซอย) หรือแนวเส้นทางคมนาคมมากเพียงใด (เช่น เส้นทางรถไฟฟ้า รถใต้ดิน แม่น้ำ ลำคลอง ทะเล เป็นต้น) มูลค่าก็จะสูงมากเพียงนั้น

(4) สภาพถนนที่ผ่านที่ดิน (Quality of Road) มูลค่าที่ดินสูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับสภาพถนนที่ผ่านหน้าที่ดินด้วย เช่น ประเภทถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก สายรอง ซอย ตรอก) ความกว้างของถนน (รถวิ่งได้กี่เลน) รวมทั้งสภาพของพื้นผิวถนนด้วย (ถมดิน ถมหิน ลูกรีด ลาดยาง คอนกรีต คสล. เป็นต้น)

(5) การเข้าถึงภายนอก หรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมเดินทาง  
ไปมา (Accessibility) สถานที่ทำงานหรือระบบสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการของเมือง (เช่น  
สถานที่ราชการ ตลาด ศูนย์การค้า ธนาคาร โรงพยาบาล โรงเรียน มหาวิทยาลัย สนามบิน สถานี  
ขนส่ง สถานีรถไฟ ฯลฯ) ยิ่งที่ดินแปลงใดสามารถเดินทางไปสู่ภายนอกได้หลายช่องทางและ  
โดยสะดวกรวดเร็ว (แม้ระยะทางจะไกล แต่มีระบบคมนาคมที่ดี เช่น มีระบบรถไฟฟ้าเข้าถึง) ทำให้  
เสียเวลาเดินทางน้อย หรือเสียค่าใช้จ่ายเดินทางที่ต่ำ มากเพียงใด ที่ดินแปลงนั้นก็จะมีมูลค่าเพิ่ม  
มากเพียงนั้น ตรงกันข้าม หากที่ดินมีทางออกสู่ภายนอกน้อยช่องทาง หรือไม่มีทางออกเลยที่  
เรียกว่าที่ดินตาดบอด มูลค่าที่ดินก็จะทำ

## 2.12.2 กายภาพเฉพาะของตัวแปลงที่ดิน (Site Characteristics)

2.12.2.1 ขนาดแปลงที่ดิน (Plot size) หากที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการใช้  
ประโยชน์แต่ละประเภทไม่เล็กเกินไปจนมีข้อจำกัด มูลค่าก็จะสูงขึ้น เช่น แปลงใหญ่สามารถใช้  
ประโยชน์เพื่อการเกษตร เพื่อโรงงานอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ หรือเป็นแปลงขนาดกลางหรือเล็ก  
ที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด เพื่ออาคารสำนักงาน  
โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น

2.12.2.2 รูปลักษณะของแปลงที่ดิน (Plot shape) หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติ  
ที่เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือสี่เหลี่ยมผืนผ้า สะดวกในการพัฒนาและการวางผัง มูลค่าจะสูง หากมีรูป  
แปลงไม่เหมาะสม เช่น เป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือลักษณะเว้าแหว่ง ฯลฯ มูลค่าก็จะ  
ลดลง

2.12.2.3 สภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน (Topographic) ได้แก่ ลักษณะทางธรรมชาติ  
ของความสูงต่ำของแปลงที่ดิน ที่อาจวัดได้จากการทำ Contour map เช่น ที่ดินที่เป็นที่ลุ่ม เป็นแอ่ง  
น้ำ หนอง เป็นหุบเขา เนินเขา ความลาดชัน หรือเป็นที่ราบ ฯลฯ ซึ่งลักษณะของที่ดินที่แตกต่างกัน  
เหล่านี้ จะทำให้มูลค่าที่ดินแตกต่างกันไป ทั้งนี้ ตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.12.2.4 คุณภาพหรือสภาพของเนื้อดิน (Soil Qualities and Conditions) สภาพ  
ของดิน เช่น เป็นดินทราย ดินเหนียว ดินร่วน ดินแข็ง เป็นต้น จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลทำให้มูลค่า  
ของที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ที่ดินเพื่อการ  
เกษตรกรรม หากที่ดินมีคุณภาพดีมีปุ๋ยสูง ไม่เป็นกรดต่างมากไป สามารถปลูกพืชชองงามได้ดี  
หรือหากเป็นที่ดินในเขตเมืองเพื่อการปลูกสร้างอาคาร หากเนื้อดินแน่นแข็งแรงหรือมีโครงสร้างใต้  
ดินที่เหมาะสม จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างฐานรากอาคารได้มาก

2.12.2.5 ระดับพื้นผิวของแปลงที่ดิน (Surface elevation) ระดับพื้นผิวของที่ดิน  
อยู่สูงหรือต่ำหรือเสมอจากพื้นถนนที่ผ่านหน้าที่ดินมากน้อยเพียงใด จะส่งผลต่อมูลค่าต่อที่ดินมาก

เพียงนั้น เนื่องจาก จะส่งผลต่อต้นทุนการถมดินหรือการปรับระดับพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การก่อสร้างอาคารหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.12.2.6 หน้ากว้างของที่ดินที่ติดถนน (Road frontage and width) ที่ดินเพื่อประโยชน์ทางการค้าพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรือการพัฒนาที่อยู่อาศัย บางครั้งต้องมีหน้าที่ดินที่ติดกับถนนใหญ่ และที่กว้างเพียงพอไม่เป็นข้อจำกัดในการก่อสร้าง หรือการเข้าออกสู่ถนนด้วยรถยนต์

2.12.2.7 ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดิน (Special physical features) หากที่ดินมีลักษณะทางกายภาพดีเป็นพิเศษ เช่น อยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางเข้าออกสู่ถนนได้หลายทิศทาง ที่ดินเพื่อการค้าอยู่หัวมุมริมถนน ที่ดินติดกับสาธารณะ ติดสนามกอล์ฟ ติดแม่น้ำ ลำคลอง บึง ทะเลสาบ หาดชายทะเล ภูเขา น้ำตก หรือมีวิวทิวทัศน์ธรรมชาติที่สวยงามเป็นพิเศษ เป็นต้น

### 2.12.3 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและบริการชุมชน (Infrastructure, Facilities and Services)

2.12.3.1 ระบบสาธารณูปโภค (Infrastructure) เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ในบริเวณที่ดินมีมากน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์ มูลค่าที่ดินก็จะสูง

2.12.3.2 ระบบสาธารณูปการ (Public Facilities) เช่น ตลาด ร้านค้า สวนสาธารณะ สโมสร สนามกีฬา โรงเรียน เป็นต้น ในบริเวณที่ดินมีมากน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์ มูลค่าที่ดินก็จะสูง

2.12.3.3 บริการชุมชน (Community service) เช่น บริเวณที่ดินแปลงใด มีบริการชุมชนที่ดีเพียงใดในเรื่องการรักษาความสะอาด การดูแลความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นต้น ที่ดินบริเวณนั้น ย่อมมีมูลค่าสูงขึ้น

2.12.4 สภาพแวดล้อมของกายภาพโดยรอบ (Physical Environment) เช่น ลักษณะความสะอาดบริสุทธิ์ของอากาศทิศทางพัดของลม อุณหภูมิร้อนหนาวของอากาศ กลิ่น เสียง แสงสว่าง ฝุ่นละออง สภาพแหล่งน้ำ ความร่มรื่นของต้นไม้ และทัศนียภาพรอบทิศทาง เป็นต้น หากโดยรอบมีสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะและมีธรรมชาติที่สวยงามดีเพียงใด มูลค่าที่ดินก็จะสูงมากเพียงนั้น

2.12.5 แนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต (Future Potential Urban Growth) ที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีอยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพหรือมีแนวโน้มที่เมืองจะขยายตัวหรือ

เจริญเติบโตมากในอนาคต อันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การขยายตัวของประชากร การพัฒนาถนนและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ของภาครัฐ การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและโครงการโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของภาคเอกชน เป็นต้น

## 2.13 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย

ความหมายเรื่องที่อยู่อาศัย ในด้านนักเศรษฐศาสตร์ มองว่าเป็นสินค้า ซื้อได้ขายได้มีราคา เป็นตัวเชื่อม และสินค้าชนิดนี้ เป็นสินค้าพิเศษที่ทำหน้าที่ถึง 2 ประการพร้อมๆกัน<sup>7</sup> คือ

1. เป็นสินค้า อุปโภคบริโภค (CONSUMER PRODUCT) ใช้แล้วก็หมดไป หรือเสื่อมไป
2. เป็นสินค้า ลงทุน (INVESTMENT PRODUCT หรือ CAPITAL GOODS) คือ ซื้อแล้วได้มูลค่าสูงขึ้น กำไรมากขึ้น เช่น ซื้อที่ดิน ซื้อที่อยู่อาศัย เมื่อขายจะได้ราคาสูงขึ้น

ซึ่งตรงกับแนวความคิดของ ที่อยู่อาศัย เป็นสินค้านำลงทุนถาวร<sup>8</sup> ซึ่งจะต่างกับสินค้าอุปโภคทั่วไปที่ใช้แล้วหมดไป มีระยะเวลาที่สั้น บ้านจะมีสถานะที่ถาวร มีอายุยาวนานบางทีหลายชั่วอายุคนทีเดียว และยังครอบคลุมไปถึงลักษณะอื่นที่เกี่ยวข้อง คือ

1. มีลักษณะของความเป็นส่วนตัวแยกเฉพาะไปจากผู้อื่น (PRIVACY)
2. ทำเลที่ตั้ง (LOCATION) จะต้องอยู่ในที่ใกล้ และสามารถที่จะไปทำงานและใช้ประกอบกิจกรรมอื่นๆในสังคมได้สะดวก
3. สภาพแวดล้อมที่ดี (ENVIRONMENTAL AMENITIES) ทั้งทางด้านกายภาพ และสังคมว่ามีความเหมาะสมกับครอบครัวที่จะอยู่อาศัยอยู่ได้มากน้อยเพียงใด
4. การลงทุน (INVESTMENT) บ้านและทรัพย์สินที่ให้ความมั่นคงแก่ผู้เป็นเจ้าของ ทั้งทางด้านจิตใจและการเงิน

<sup>7</sup> มานพ พงศทัต, "แนวนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ", เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เสนอที่วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ปี 2538-2539(พิมพ์ดีด)

<sup>8</sup> บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล, "เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษาโครงการซีทีโฮม รัชดา และ ซีทีโฮม สุขุมวิท," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2549), หน้า 9.

มานพ พงศทัต ได้อธิบายเพิ่มเติมว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัย 2 ประการ คือ

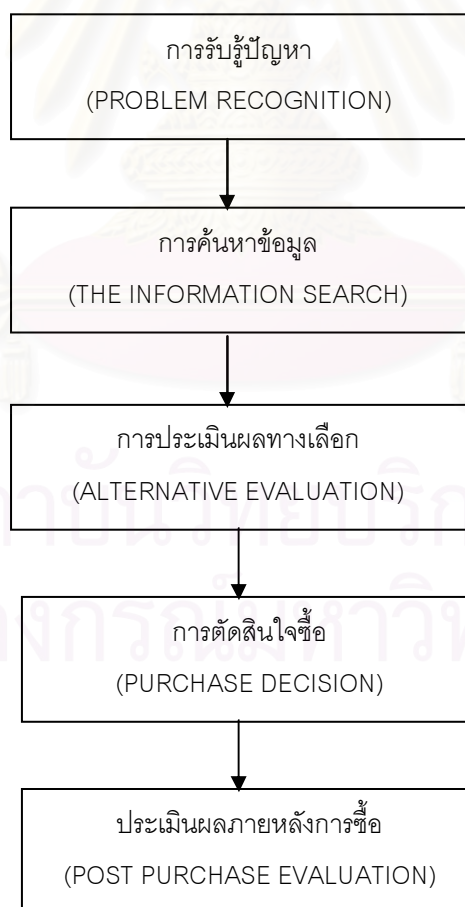
1. ความต้องการที่เป็นจริง (HOUSING NEED) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้
2. ความต้องการฉาบฉวย (HOUSING WANT) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตราภาพได้

ดังนั้นการศึกษาพฤติกรรมของการซื้อที่อยู่อาศัยจึงซับซ้อนมากกว่าการตัดสินใจซื้อสินค้าธรรมดาประเภทอื่นๆ

#### 2.14 แนวความคิดเรื่องขั้นตอนกระบวนการการตัดสินใจซื้อ

กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค<sup>9</sup> (THE CONSUMER PURCHASE DECISION PROCESS) เป็นลำดับขั้นตอนในการตัดสินใจซื้อ โดยทั่วไปประกอบด้วย 5 ขั้นตอน คือ

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคมีรายละเอียดดังนี้



<sup>9</sup> ศิริวรรณ เสรีรัตน์.รศ. "การบริหารการโฆษณาและการส่งเสริมการตลาด," สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา, 2537 หน้า.67.

**2.14.1 การรับรู้ปัญหา (PROBLEM RECOGNITION)** “เป็นขั้นตอนแรกซึ่งเกิดขึ้นเมื่อมีการรับรู้ถึงความแตกต่างระหว่างสถานภาพที่ดีและสภาพเดิมของบุคคล” ความแตกต่างนั้นอาจเกิดขึ้นสามารถแก้ปัญหาให้ได้

**2.14.2 การค้นหาข้อมูล (THE INFORMATION SEARCH)** เมื่อผู้บริโภคระลึกว่าปัญหาที่เกิดขึ้นหรือรับรู้ถึงความต้องการที่เกิดจากขั้นที่ 1 เขาจะค้นหาข้อมูลที่จำเป็นเพื่อแก้ปัญหา นั้น การค้นหาเบื้องต้นก็จะพยายามทบทวนความทรงจำจากเหตุการณ์ในอดีตและความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ การค้นหาข้อมูลประกอบด้วย 2 วิธี

2.14.2.1 การค้นหาข้อมูลจากภายใน (INTERNAL SEARCH) ที่จะเกี่ยวข้องกับกระบวนการเห็นและการระลึกได้ของผู้บริโภคจากความเชื่อ ทักษะคติและประสบการณ์ที่ผ่านมา ถ้าการค้นหาข้อมูลภายในไม่เพียงพอ ผู้บริโภคจะค้นหาข้อมูลจากภายนอกต่อไป

2.14.2.2 การค้นหาข้อมูลจากภายนอก ประกอบด้วย แหล่งบุคคล แหล่งการค้า และแหล่งชุมชน แหล่งบุคคล เช่น เพื่อน หรือสมาชิกในครอบครัว แหล่งการค้า เช่น การโฆษณา พนักงานขาย การจัดแสดงสินค้า ณ จุดซื้อ แหล่งชุมชน เช่น สื่อมวลชนอื่นๆ การใช้สินค้า การสำรวจ หรือการทดลองผลิตภัณฑ์ของสถาบันต่างๆ แหล่งข้อมูลเหล่านี้ถือว่าเป็นข้อมูลที่สำคัญที่นักการตลาดจะต้องสำรวจ

**2.14.3 การประเมินผลทางเลือก (ALTERNATIVES EVALUATION)** จากการค้นหาข้อมูลในขั้นตอนที่ 2 จะถูกนำมาพิจารณาทางเลือกที่มีศักยภาพ โดยพิจารณาถึงกลุ่มของคุณสมบัติซึ่งใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาสินค้าหรือถือว่าเป็นเกณฑ์ในการประเมินผลสินค้า (EVALUATION) คุณสมบัติผลิตภัณฑ์ (CRITERIA'S) ต่างประกอบด้วย คุณสมบัติที่สำคัญที่สุดของผลิตภัณฑ์ ต้นทุน ความชอบ ภาพพจน์ ความภาคภูมิใจและอื่นๆ

**2.14.4 การตัดสินใจซื้อ (PURCHASE DECISION)** หลังจากประเมินผลทางเลือกต่างๆแล้ว ในขั้นนี้ผู้บริโภคจะทำการซื้อหรือจะพัฒนาเป็นความตั้งใจซื้อ หรือทำการตัดสินใจซื้อ การตัดสินใจซื้อจะเป็นการตอบสนอง (RESPONSE) ต่อสิ่งกระตุ้น (STIMULUS) โดยประเมินผลคุณสมบัติสินค้าต่างๆการตัดสินใจซื้อจะเกี่ยวข้องกับกระบวนการเรียนรู้ และการกำหนดทัศนคติของผู้บริโภค ความตั้งใจซื้อที่มีต่อสินค้าหนึ่งจะสมบูรณ์เมื่อได้ไปทำการซื้อจริง การส่งเสริมการตลาดในรูปแบบต่างๆเพื่อให้เกิดการตัดสินใจซื้อ

### 2.14.5 ประเมินผลภายหลังการซื้อ (POST PURCHASE EVALUATION)

กระบวนการตัดสินใจซื้อไม่ได้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ซื้อสินค้า ข้อมูลจากการใช้สินค้าจะบอกรับ เพื่อการซื้อซ้ำในอนาคตในการวิเคราะห์ถึงการเรียนรู้และทัศนคติ สิ่งซึ่งผู้บริโภคได้เรียนรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และทัศนคติใช้สำหรับการตัดสินใจซื้อซ้ำในอนาคต ถ้าผลลัพธ์จากการใช้สินค้าเป็นที่พอใจ แต่ถ้าผลลัพธ์ไม่เป็นที่พอใจซื้อก็จะไม่ซื้อซ้ำ

### 2.15 กระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ทางด้านเศรษฐศาสตร์ ได้อธิบายความสำคัญของการตัดสินใจซื้อที่นำไปสู่การเพิ่มรายได้ หรือการเพิ่มความพอใจของผู้ซื้อ ภายใต้ทางเลือกที่ดีที่สุด<sup>10</sup> โดยอธิบายกระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในฐานะของผู้บริโภค ผู้ประกอบการและผู้ให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ว่ามีกระบวนการขั้นตอนที่สำคัญในการนำไปสู่การตัดสินใจ โดยชี้ให้เห็นว่าความสัมพันธ์ระหว่างระบบข้อมูลสารสนเทศ (INFORMATION) ที่ได้รับกับตัวผู้ซื้อ ต้องการเปลี่ยนรสนิยม ทัศนคติ และความเสียดที่จะเกิดขึ้นจากความต้อการที่อยู่อาศัย รายได้ การใช้เหตุผลและความสนใจของผู้ซื้อที่มีพฤติกรรมตัดสินใจที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้ทรัพยากรและงบประมาณของผู้ซื้อ กระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นในกรณีที่เกิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย หรือเมื่อถึงเวลาที่จะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ควรจะมีการพิจารณาตามลำดับความสำคัญของเหตุการณ์ที่น่าจะเกิดขึ้นจริงตามสถานการณ์ทั่วไป การใช้ข้อมูลและการดำเนินการอย่างมีกระบวนการดังนี้

ขั้นที่ 1 เมื่อเวลาพิจารณาเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ในขั้นตอนนี้เกิดจากความจำเป็นที่ต้องการเปลี่ยนแปลงรสนิยม รายได้เพิ่มขึ้น ความคาดหวังใหม่ๆ เกิดขึ้น ประกอบกับเงื่อนไขทางด้านการตลาด เอื้ออำนวยให้เกิดการคิดจะเปลี่ยนที่อยู่อาศัย หากคิดว่าจะไม่คิดจะเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ก็จะกลับไปเริ่มกระบวนการตัดสินใจใหม่อีกครั้ง แต่ถ้าหากคิดว่าจะเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยก็จะเข้าสู่กระบวนการขั้นที่ 2

ขั้นที่ 2 ตั้งเป้าหมายในการตั้งเป้าหมาย ผู้ซื้อจะต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของตนเอง และพิจารณางบประมาณของตนเองที่มีอยู่ พิจารณาที่ตั้ง ประเภทของบ้าน และลักษณะการ

<sup>10</sup> บุครินทร์ รุ่งรัตนกุล, "เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษาโครงการซีดีไฮม รัชดา และ ซีดีไฮม สุขุมวิท," หน้า 12.



ครอบครองจะเป็นเช่าหรือซื้อ โดยจะต้องพิจารณาข้อมูลดังกล่าวภายใต้ข้อจำกัดของตนเองที่จะสามารถรับได้หรือไม่ กล่าวคือ จะต้องทำการวางแผนโดยมีข้อจำกัด แล้วเข้าสู่กระบวนการขั้นที่ 3

ขั้นที่ 3 การคัดเลือกเบื้องต้น ในขั้นนี้จะต้องทำการศึกษาข้อมูลทางการตลาดที่มีการขายบ้าน ว่ามีเงื่อนไขทางการเงินอย่างไร เช่น เงินดาวน์ เงินผ่อน ระยะเวลา และความเสี่ยง จากนั้นจึงทำการตรวจสอบข้อมูลภายใต้ทรัพยากรและงบประมาณของตนเองที่มีอยู่ หรือหากให้ข้อมูลมีความเป็นไปได้น้อย คือ ข้อมูลของตนเองทางการเงินกับข้อมูลทางการตลาด ไม่สอดคล้องกันก็จะกลับไปสู่กระบวนการเริ่มต้นตัดสินใจใหม่ แต่หากตรวจสอบข้อมูลแล้ว พบว่ามีความเป็นไปได้ก็จะเข้าสู่กระบวนการที่ 6

ขั้นที่ 6 กระบวนการเปรียบเทียบ ในกระบวนการเปรียบเทียบจะรวบรวมข้อมูลเพื่อกำหนดทางเลือกนั้นโดยทำการประเมินผล 2 ระดับในขั้น 7 และ ขั้นที่ 8

ขั้นที่ 7 ประเมินผลที่ได้รับ ในขั้นตอนนี้จะต้องรับรู้ข้อมูลทางการตลาด เช่น ข้อมูลทางด้านกายภาพ ที่ตั้งโครงการ ลักษณะที่อยู่อาศัย สถานการณ์ที่อยู่อาศัย เพื่อรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาประเมินผล

ขั้นที่ 8 ประเมินผลทางการเงิน ในขั้นตอนนี้จะต้องตรวจสอบข้อมูลทางการเงิน เช่น เงื่อนไขทางการเงิน เงินสด เงินดาวน์ เงินผ่อนชำระ ระยะเวลา และความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งงบประมาณของตนเองที่มีอยู่ เพื่อประเมินฐานะของตนเอง

ขั้นที่ 9 กระบวนการเลือก ในกระบวนการนี้จะหาทางเลือกที่ดีที่สุด

ขั้นที่ 10 พิจารณาใหม่เพื่อตัดสินใจซื้อ หรือไม่ซื้อ ถ้าผ่อนผันการซื้อก็จะเข้าสู่ขั้นที่ 11 คือ ไปเริ่มกระบวนการตัดสินใจใหม่ แต่ถ้าตกลงซื้อสามารถเข้าสู่ขั้นตอนที่ 12

ขั้นที่ 12 ซื้อ สามารถย้ายเข้าไปอยู่อาศัยในบ้านหลังใหม่

## 2.16 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผู้เสนอความคิดมีจุดเน้นสำคัญที่การเข้าถึงการรับรู้สาธารณูปโภคสาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย<sup>11</sup> ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกอยู่อาศัย ซึ่งนักคิดในแต่ละช่วงเวลาจะให้ความสำคัญต่อบัญชีการเลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน คือ

<sup>11</sup> บุครินทร์ รุ่งรัตนกุล, "เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษาโครงการซีดีโฮม รัชดา และ ซีดีโฮม สุขุมวิท," หน้า 14.

การเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยจะต้องมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน กล่าวคือ ศูนย์กลางเมืองจะมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ในขณะที่เดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไปเป็นผลให้ราคาของที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปด้วยนอกจากนี้ราคาที่ดินยังผูกพันกับค่าขนส่ง ดังนั้นผู้มีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองถึงแม้จะเสียค่าเดินทางมากกว่า ผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่แออัดในศูนย์กลางเมือง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

เส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมือง ช่วยเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัย และเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมือง พื้นที่ที่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนา ก่อนเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นที่สุด

### เหตุผลที่อยู่อาศัยตั้งอยู่รวมกันในบริเวณที่พักอาศัย

1. ความสะดวกในการเข้าถึง ความต้องการในด้านความสะดวกเกี่ยวกับการเดินทางไปประกอบกิจกรรมต่างๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอยู่ในบริเวณสองข้างทางคมนาคมและกระจายอยู่รอบๆศูนย์กลางธุรกิจการค้า ศูนย์กลางการทำงาน และศูนย์กลางการศึกษา

2. การประหยัดภายนอก การอยู่รวมกันในบริเวณเดียวกันของที่อยู่อาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้สาธารณูปโภคของเมือง เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์ เนื่องจากการบริการต่างๆ เหล่านี้สามารถให้บริการได้ทั่วถึง และเพียงพอสำหรับบริเวณที่อยู่ใกล้เคียงกันมากกว่าบริเวณที่อยู่กับแบบกระจัดกระจาย

ในปัจจุบันนี้การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ตั้งกับศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ดังนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยที่นิยมมากจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและการติดต่อธุรกิจ

มีนักทฤษฎีหลายท่านที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จะต้องพิจารณาปัจจัยต่อไปนี้

1. พิจารณาโดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งงาน และแหล่งบริการที่ต้องเดินทางเป็นประจำ การให้ความสำคัญเรื่องการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากพบว่าครัวเรือนได้มีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมีจำนวนมากที่สุด ทั้งนี้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง จนกระทั่งพบว่าได้เกิดแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ขึ้น และจำนวนเงินที่ประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงจะเท่ากับขนาดจำนวนที่ดินที่ลดลงด้วย นอกจากนี้ การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้น ต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนบุตรหลาน

2. พิจารณาโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม เนื่องจากได้เกิดสภาวะแวดล้อมจากพิษของโรงงานอุตสาหกรรม การใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ซึ่งเป็นปัญหาต่อการอยู่อาศัยในเมือง จึงทำให้เกิดแนวความคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ดีกว่าขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดี อีกทั้งควรจะต้องขึ้นอยู่กับความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน แต่ในขณะที่ การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย นอกจากสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ควรจะปลอดภัยจากธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่าง ที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

3. พิจารณาโดยคำนึงถึงการบริการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เช่น น้ำท่วม การบริการสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ส่วนบริการสาธารณะต่างๆ จะเป็นตัวชักนำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เดิมได้โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากการมีสภาพแวดล้อมดี และความสะดวกในการเดินทางแล้ว ทำให้เกิดมีการปะทะสัมพันธ์ของกิจกรรมด้านที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่ม เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) และมีการประหยัดจากกลุ่มภายนอก (EXTERNAL ECONOMY) ของการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ เช่น การเดินทางไปทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา สถานพยาบาล และบริการสังคมอื่นๆ ในที่สุดที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะตั้งรอบๆ กลุ่มเหล่านี้

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากนักคิดและนักทฤษฎีทั้งหลายนั้น ต่างมีความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยว่าควรมีปัจจัยต่างๆ ที่ควรพิจารณาถึง คือ

- สภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัย
- ความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย และสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะที่ทำงาน
- อยู่บริเวณที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี
- สภาพทางสังคมวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมในบริเวณดังกล่าว จะเป็นแรงดึงดูดสำคัญ ให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่เดินทางเข้าอยู่อาศัยในบริเวณนั้นด้วย

ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนแต่มีความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม แต่ในสภาพความเป็นจริงในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของมนุษย์ก็อาจมีเงื่อนไขอื่น ๆ ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยอีกด้วย อาทิ เช่น

แต่ผู้มีรายได้น้อย จะถูกจำกัดด้วยความสามารถในการซื้อ จากสถานะที่รายได้น้อยทำให้เลือกที่อยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก (หรือค่าเช่าถูก) และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้าหรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

1. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจจะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่นๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสมกับความต้องการด้านอื่นๆ ในการติดต่อกับเมืองและสิ่งทีพอใจต่างๆ

2. ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ผู้เลือกที่อยู่อาศัยในวัยต่างๆกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันกล่าว คือ

- วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีสวะในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาการทำงาน

- วัยแต่งงานมีครอบครัว ต้องการที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว

- วัยที่มีบุตร ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและให้เหมาะสมกับรายได้

- วัยสูงอายุ อาจต้องการที่อยู่อาศัยที่เงียบสงบ กว้างขวางในเขตชานเมือง

3. วิธีการดำเนินชีวิต มีบทบาทต่อการเลือกหาที่อยู่อาศัย ให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคมของชุมชนนั้นๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของคนได้ดี อาทิ เช่น ครอบครัวมุสลิมเมื่อจะย้ายที่อยู่ใหม่หรือเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวใหม่ ก็พยายามเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้อยู่ในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ด้วยเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าว ทำให้การเลือกที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยในสภาพจริงแตกต่างกันไปตามสภาพ และฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญ

ที่อยู่อาศัย ถือว่าเป็นสินทรัพย์ชนิดหนึ่งตามทฤษฎีการเลือกสินทรัพย์ ฉะนั้น ความต้องการที่จะซื้อบ้านและการลงทุนในบ้านเพื่อเป็นสินทรัพย์หรือไม่ ขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่ได้รับจากการถือสินทรัพย์ชนิดอื่นๆ นอกเหนือจากบ้าน เพราะบุคคลจัดเก็บผลตอบแทนจากสินทรัพย์ต่างๆ หากสินทรัพย์ชนิดอื่นมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าความต้องการของบ้านก็จะน้อยลง ความต้องการของบ้านหรือลงทุนในบ้านมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับอัตราผลตอบแทนของบ้าน ซึ่งผลตอบแทนของบ้านจะมากขึ้นเพียงไรขึ้นอยู่กับ ค่าเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมของบ้าน และค่าเพิ่มของ

ทุนในกรณีที่บ้านนั้นอยู่อาศัยเองเราจะตัดรายการค่าเช่าออกไปผลตอบแทนที่ได้รับจากบ้านก็คือ ผลได้ทั้งหมดของบ้านหารด้วยด้วยราคาบ้าน

## 2.17 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ในการศึกษาของนักวิจัยหลายท่านพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยมีปัจจัยสำคัญหลายประการ เช่น ทำเลที่ตั้ง เส้นทางการคมนาคม และราคาขาย จากการศึกษาการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

ปัจจัยสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย<sup>12</sup> คือ มีเส้นทางการคมนาคมสะดวกและราคาถูก อีกทั้งต้องการให้มีสาธารณูปการที่จำเป็นอยู่ใกล้เคียง และมีรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร ส่วนปัจจัยหลักในที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ<sup>13</sup> สามารถจัดเรียงลำดับดังนี้ คือ ทำเลที่ตั้ง ตั๋วบ้าน และการก่อสร้าง ราคาและเงื่อนไขการเงิน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ชื่อเสียงและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ การบริการพิเศษของโครงการ และการส่งเสริมการขาย นอกจากนี้การเลือกเข้าอยู่อาศัยอาคารชุด ก็ยังพบปัจจัยสำคัญที่สุด คือ ทำเลที่ตั้ง ผู้มีรายได้สูงได้มีการคิดจะย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารชุด<sup>14</sup> โดยพิจารณาปัจจัยแรก คือ ทำเลที่ตั้ง ราคาของห้องชุด แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นระยะเวลาในการเดินทาง ระยะทางไปยังที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด รูปแบบของอาคาร ที่มงานสถาปนิกออกแบบ และวิศวกรรมต่างๆ ตลอดจนสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ

สรุปได้ว่า ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยทั้งของผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้สูง

<sup>12</sup> ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2525-2528," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะบริหารศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527)

<sup>13</sup> เตชะ บุญยะชัย, "ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะบริหารศาสตร์และการบัญชี สาขาวิชาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530)

<sup>14</sup> ถนอม อังคนะวัฒนา, "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย แบบอาคารชุดพักอาศัย ของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นใน ของกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534)

## 2.18 ปัจจัยในการตัดสินใจ<sup>15</sup>

ในการศึกษาทางด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่น พบว่าสาเหตุต่างๆ ที่เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยประกอบไปด้วยแง่มุมของการซื้อบ้านซึ่งมีความซับซ้อนในกระบวนการตัดสินใจอย่างมาก เราสามารถจำแนกปัจจัยที่มีอิทธิพลนี้ออกได้ดังนี้

### 2.18.1 ปัจจัยสำคัญ ซึ่งเป็นหลักในการเกิดผลที่ให้อยู่ได้แก่

2.18.1.1 ทำเลที่ตั้ง

2.18.1.2 ราคา

2.18.1.3 ขนาดและจำนวนห้องต่างๆตลอดจนการออกแบบ

2.18.1.4 คุณภาพการก่อสร้าง

2.18.1.5 ลักษณะโดยทั่วไปของตัวอาคารและสภาพแวดล้อม

2.18.1.6 การเดินทางและการคมนาคม เช่นรถยนต์ประจำทางเข้าถึง ใกล้ทางด่วน เป็นต้น

2.18.1.7 แหล่งชุมชนใกล้เคียง เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตลาด เป็นต้น

### 2.18.2 ปัจจัยรอง ซึ่งได้แก่

2.18.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งในอาคารและโครงการ เช่น ลิฟท์ โทรศัพท์ ยามรักษาความปลอดภัย

2.18.2.2 สิ่งบันเทิงสันทนาการ เช่น ห้องออกกำลังกาย สโมสร สระว่ายน้ำ เป็นต้น

2.18.2.3 ชื่อเพื่อการลงทุน

ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อแตกต่างกันออกไปสำหรับ รูปแบบที่พักอาศัยที่แตกต่างกัน แต่ปัจจัยหลักๆคงหนีไม่พ้น ทำเล และราคา ซึ่งมีน้ำหนักมากที่สุดที่จะทำให้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยหนึ่งๆ ในการศึกษาจะมีการเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยแต่ละอย่างที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งมีปัจจัยเพิ่มขึ้นมา คือ ปัจจัยเกี่ยวกับชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ภาพพจน์ของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ปัจจัยเรื่องการรับรู้แหล่งข้อมูลของโครงการ(การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์) และปัจจัยการซื้อเพื่อการลงทุน หรือเก็งกำไร เป็นต้น

<sup>15</sup> บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล, "เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษาโครงการซีดีโฮม รัชดา และ ซีดีโฮม สุขุมวิท," หน้า 18.

## 2.19 ปัจจัยในการกำหนดการตัดสินใจซื้อ

ด้านการตลาด<sup>16</sup> การพิจารณาสาเหตุที่ทำให้ผู้ซื้อเกิดการตัดสินใจในการซื้อได้มุ่งประเด็นในการศึกษาพฤติกรรมของผู้ซื้อว่าปัจจัยใดบ้างที่เป็นผลต่อการตัดสินใจซื้อ ในที่นี้สามารถสรุปปัจจัยได้ 4 ด้าน คือ

**2.19.1 ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม (CULTURE FACTORS)** วัฒนธรรมเป็นสิ่งที่ทำให้คนคิดต่างกันจึงทำให้มีผลต่อแบบแผนในการบริโภคที่ต่างกัน เช่น วัฒนธรรมการอยู่อาศัยแบบบ้าน วัฒนธรรมการสร้างชุมชน วัฒนธรรมการซื้อและการใช้ในที่ต่างๆย่อมแตกต่างกัน

**2.19.2 ปัจจัยทางด้านชนชั้นสังคม (SOCIAL CLASS)** ในสังคมต่างๆ จะต้องมียกระดับของชนชั้นเสมอ แต่ในที่นี้จะหมายถึง ชนชั้นในการตลาด ซึ่งจะถูกกำหนดด้วยตัวแปรทางด้านสังคมเศรษฐกิจ เช่น อาชีพ รายได้ การศึกษา เป็นต้น จึงทำให้ สามารถแบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม ดังนี้

**2.19.2.1 กลุ่มชั้นสูงส่วนบน (UPPER-UPPER CLASS)** เป็นกลุ่มของผู้มีชั้นสูงในวงศ์ตระกูลที่มีชื่อเสียง ร่ำรวย และมีฐานะมั่นคง ปกติจะมีบ้านหลายหลัง เช่น มีบ้านพักตากอากาศ

**2.19.2.2 กลุ่มชั้นสูงส่วนล่าง (LOWER-UPPER CLASS)** เป็นกลุ่มที่มีรายได้มากๆ เช่น คนในอาชีพต่างๆ มีเงินเดือนสูงมักจะเป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ๆ หรือ บริษัทในเครือเป็นกลุ่มๆ มักจะทำมาหาได้ด้วยความสามารถของตนเองมากกว่าที่จะได้รับมรดก การตัดสินใจซื้อเพื่อการบริโภคของกลุ่มนี้ มักจะเป็นไปอย่างฟุ่มเฟือย ชอบซื้อของใหม่แปลกๆ และราคาแพง เช่น ซื้อบ้านหลังใหญ่ๆ ราคาแพงๆ

**2.19.2.3 กลุ่มชั้นกลางส่วนบน (UPPER-MIDDLE CLASS)** คนในกลุ่มนี้จะพิจารณาจากอาชีพ (CAREER) ของเขา และรายได้สูง ซึ่งมักจะเป็นหลักหมื่น เช่น นักธุรกิจ หรือผู้ประกอบการหรืออาชีพที่มีรายได้มากๆ ในกลุ่มนี้การศึกษาจะเป็นค่านิยมที่สำคัญมากคือ ได้รับการศึกษาสูง เป็นพวกมีปริญญา กลุ่มนี้จะถือว่าเป็นตลาดที่ดีสำหรับสินค้าหลายๆประเภท และการซื้อของจะเป็นไปโดยมีเหตุผลมีผลและรอบคอบ

**2.19.2.4 กลุ่มชั้นกลางส่วนล่าง (LOWER-MIDDLE CLASS)** กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีอาชีพชั้นกลางที่ใช้แรงงานน้อยและอยากจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองถึงแม้จะเล็กก็ตามแต่พยายามตกแต่งให้ดีเท่าที่จะทำได้ชอบซื้อของดีราคาถูก มักจะซื้อสินค้าสำเร็จมากกว่าสั่งทำ

<sup>16</sup> บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล, "เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟ : กรณีศึกษาโครงการชิต์โฮม รัชดา และ ชิต์โฮม สุขุมวิท," หน้า 19.

2.19.2.5 กลุ่มชั้นต่ำส่วนบน (UPPER-LOWER CLASS) เป็นกลุ่มขนาดใหญ่ เป็นพวกที่ทำมาหากินวันต่อวัน มักจะอาศัยอยู่ตามบ้านเช่าหรือบ้านของตนเองแต่มีขนาดเล็กมาก หรืออยู่แฟลต เป็นพวกใช้แรงงานตามสมควร เช่น พวกนายช่างทำงานรับจ้าง และมีความต้องการมั่นคงอย่างมาก

2.19.2.6 กลุ่มชั้นต่ำส่วนล่าง (LOWER-LOWER CLASS) เป็นกลุ่มที่เสียเปรียบ ในสังคมโดยมักจะอาศัยอยู่ในสลัม มักจะด้อยโอกาสในการศึกษา หรือขาดความชำนาญในฝีมือ และวิชาชีพ การตัดสินใจซื้อมักจะไม่มีวางแผนในการซื้อ ชอบซื้อของเชื่อ ไม่พิจารณาถึงคุณภาพ

**2.19.3 ปัจจัยทางด้านสังคมและกลุ่มอ้างอิง** ได้แก่ ตัวแปรครอบครัว เป็นตัวแปรที่สร้างผลกระทบต่อการใช้บริการหรือการซื้อ เนื่องจากคนในครอบครัวจะมีบทบาทที่ต่างกันไป พบว่าไม่มีใครเพียงคนเดียวที่จะตัดสินใจซื้อได้ เห็นว่าผู้ซื้อและผู้ขายบางครั้งเป็นคนละคนกัน และผู้จ่ายเงินก็จะเป็นอีกคนหนึ่ง หรือผู้มีอิทธิพลก็เป็นอีกคนหนึ่งก็ได้ นอกจากนี้ยังมีตัวแปร ได้แก่ กลุ่มอ้างอิงซึ่งมีอิทธิพลต่อผู้บริโภคอย่างมาก ได้แก่ เพื่อน หรือรวมถึงบุคคลอื่น ๆ ที่มีชื่อเสียงเป็นผู้แนะนำ ในปัจจุบันนี้ผู้แนะนำจะเป็นตัวแปรที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้างสำคัญต่อการเพิ่มยอดขายได้เป็นจำนวนมาก

โครงสร้างบทบาทของครอบครัวมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ มี 4 ประการ คือ

2.19.3.1 สามีและภรรยามีการตัดสินใจเท่าๆกัน

2.19.3.2 สามีเป็นผู้มีอำนาจตัดสินใจแต่เพียงฝ่ายเดียว

2.19.3.3 ภรรยามีอำนาจการตัดสินใจแต่เพียงฝ่ายเดียว

2.19.3.4 สามีและภรรยามีการตัดสินใจร่วมกัน

**2.19.4 ปัจจัยทางด้านบุคคล** ได้แก่ ตัวแปรทางด้านอายุ และรูปแบบชีวิต ซึ่งเป็นตัวแปรที่จะใช้ในการพิจารณาในด้านความเหมาะสมสำหรับการใช้สินค้า เช่น การใช้สินค้าที่มีความเหมาะสมกับอายุ อาชีพ ซึ่งสามารถที่จะสร้างแบบแผนการบริโภค ส่วนรูปแบบชีวิตของคนนั้น นักการตลาดสมัยใหม่กำลังศึกษาและติดตามตัวแปรรูปแบบชีวิตของคนอย่างใกล้ชิดหากรูปแบบของชีวิตเปลี่ยนไปทำให้เกิดการบริโภคแบบใหม่เกิดขึ้นได้จาก 3 ตัวแปร คือ กิจกรรม ความสนใจ และความคิดอ่าน



## 2.20 เกณฑ์ในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์

สิ่งสำคัญที่สุดซึ่งไม่ว่าจะอยู่ในภาวะใดจะต้องพิจารณา 3 ประการนี้เป็นหลัก คือ<sup>17</sup>

**2.20.1 ที่ตั้ง** จะต้องอยู่ไม่ไกลจากที่ทำงานของทั้งสามีและภรรยา บางที่อาจจะต้องเลือกให้ใกล้โรงเรียนลูกก็มี

**2.20.2 ราคา** จะต้องเหมาะสมกับตัวสินค้า ต้องเปรียบเทียบราคากับสินค้าชนิดใกล้เคียงกัน และต้องดูกำลังผ่อนดาวน์ต้องอย่าเกิน 20-25% ของรายได้หลักในแต่ละเดือน

**2.20.3 คุณภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก** พิจารณาตามมาตรฐานวัสดุที่ให้งานก่อสร้างและการพิจารณาพื้นที่ส่วนกลางว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง อาทิ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ร้านค้า ฯลฯ

นั่นคือสามประการหลัก ซึ่งในสภาวะการณ์ปัจจุบันคงจะยังไม่พอ ต้องพิจารณาเพิ่มอีก 3 ประการซึ่งถือว่าเป็นระดับรอง คือ

**2.20.4 ผู้ประกอบการเป็นใคร** เป็นมืออาชีพที่ทำงานติดต่อมายาวนานแค่ไหน ผลงานเป็นที่ยอมรับหรือไม่ และมีความรับผิดชอบต่อสัญญาและมั่นคงมากน้อยเพียงใด

**2.20.5 สถาบันการเงินไปใคร** ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการมีความน่าเชื่อถือมากแค่ไหน และใครเป็นผู้สนับสนุนให้กู้ซื้อบ้านในอัตราดอกเบี้ยขณะซื้อประมาณเท่าไร

**2.20.6 สร้างแล้วเสร็จไปแล้วแค่ไหน** โครงการที่จะซื้อ มีใบอนุญาตจัดสรรก่อนใบอนุญาตก่อสร้างเรียบร้อยแล้วหรือไม่ ซึ่งแน่นอนว่าโครงการที่เสร็จแล้วหรือระหว่างก่อสร้างย่อมได้เปรียบในจุดนี้เพราะค่อนข้างมั่นใจได้ว่าจะสร้างแล้วเสร็จและสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

## 2.21 ผู้ซื้อหรือผู้ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์

สามารถแยกได้ 3 ประเภท

**2.21.1 REAL BUYER** คือต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง เป็นผู้ซื้อบ้านหลังแรก (FIRST-TIME HOME BUYER)

**2.22.2 INVESTOR** คือ SAVING & CAPITAL GAIN ซื้อไว้ลงทุน ยอมโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ เพื่อปล่อยเช่าต่อ หรือเก็บไว้ลูกหลาน

<sup>17</sup> มานพ พงศทัต,รศ.,กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่,เล่ม8,พิมพ์ครั้งที่ 1, โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2541 หน้า 105-106

2.21.3 SPECULATORS คือ OPPORTUNIST ชื้อเพื่อเก็งกำไร ต้องการขายต่อตั้งไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ เป็นการถือไว้ระยะสั้นๆ ขายต่อไปเอง

## 2.22 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยทางด้านกายภาพ

ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญต่อการโฆษณาที่เน้นจุดขายด้านกายภาพ โดยปัจจัยในการตัดสินใจซื้อในด้านกายภาพ<sup>18</sup> ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญในเรื่อง ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโครงการ ส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ ความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการและเรื่องการบริการเป็นประเด็นที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญ และมีกลุ่มผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญต่อการโฆษณาทางหนังสือพิมพ์<sup>19</sup> ว่าเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด โดยมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ และกีฬาในร่ม ภายในโครงการมีการให้บริการ จัดเก็บขยะ และทำความสะอาดภายในห้องชุด รวมทั้งมีบริการซักอบรีดสถานพยาบาล ร้านค้าย่อยหรือซูเปอร์มาร์เกต มีปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโครงการ และรูปแบบที่อยู่อาศัย ตามลำดับ ลักษณะทางกายภาพของอาคารจะส่งผลโดยตรงต่อการดูแลอาคาร<sup>20</sup> และประสิทธิภาพในการจัดการย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพ ดังนั้นการออกแบบอาคาร และการดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงต่างๆควรคำนึงถึงการดูแลอาคารหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จด้วย เพื่อที่จะไม่ให้เกิดปัญหาในการที่จะดูแลอาคารนั้นๆในภายหลัง

### กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคาสูง

คอนโดมิเนียมระดับสูงจะกระจุกตัวภายในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงในบริเวณสุขุมวิท บริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงามอย่างพื้นที่ริมแม่น้ำ

<sup>18</sup> อีรพงษ์ เมนะวัฒน์, "ลักษณะทางกายภาพของคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ใช้การโฆษณา : กรณีศึกษาจากคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2535)

<sup>19</sup> ทวี ธรรมกุลกระจ่าง, "อาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร:กรณีศึกษาด้านทัศนคติ กฎหมาย และรูปแบบ," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2535)

<sup>20</sup> สุธี สุเมธานนท์ศักดิ์, "การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538)

เจ้าพระยา<sup>21</sup> เป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเป็นเหตุผลสำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจ นอกจากนี้ สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นข้อคำนึงที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญยิ่งโดยเฉพาะระบบรักษาความปลอดภัย

กลุ่มผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์หรือ บ้านแฝด และ อาคารชุด<sup>22</sup> ร้อยละ 68.2 , 14.3 , 17.6 ตามลำดับ โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยมีปัจจัยในการเลือก 5 ลำดับในการการตัดสินใจ คือ 1.ทำเลที่ตั้ง โครงการ 2.ราคาห้องชุด 3.แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น 4.ระยะเวลาการเดินทาง 5.ระยะทางไปยังที่ทำงาน โดยผู้มีรายได้สูงให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี และถูกสุขลักษณะอันจะเป็นส่วนเสริมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งร่างกายและจิตใจ

### กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

ส่วนคนรุ่นใหม่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับทำเลที่ตั้งของแหล่งงาน<sup>23</sup> คือ อยู่ในเขตเมืองชั้นเดียวกัน ส่วนใหญ่ ต้องการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองกรุงเทพฯหรือปริมณฑล มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนไปถึง ใกล้โรงพยาบาล โรงเรียน บ้ายรถเมล์ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว 80-100 ตารางวา มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ต้องการจ่ายค่าเช่าจ่ายระหว่างร้อยละ 25-30 ของรายได้ครอบครัว

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อให้ความสำคัญมาก 3 ลำดับแรก<sup>24</sup> คือ ทำเลที่ตั้ง และชื่อเสียงผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่ไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่น เข้ามาสอบถามแล้วตัดสินใจซื้อทันที โดยส่วนใหญ่ตัดสินใจซื้อด้วยตนเอง และ กลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่ทราบข้อมูลโครงการมาจาก

<sup>21</sup> นันทวิวัฒน์ พงษ์เจริญ , “พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2535)

<sup>22</sup> ถนอม อังคนะวัฒนา , “ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลาง ถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534)

<sup>23</sup> ประทีป จารุวิริยะรุ่ง , “การศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ ในบัณฑิตมหาวิทยาลัย ในทศวรรษหน้ามหาวิทยาลัยเปิด,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538)

<sup>24</sup> บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล, “เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษาโครงการซีทีไฮม รัชดา และ ซีทีไฮม สุขุมวิท,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2549)

เพื่อน ญาติ เพื่อนำ พบว่าเหตุผลในการตัดสินใจซื้อสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ คือ 1.ซื้อเพื่อการลงทุน 45% 2.เพื่อเก็งกำไรมี 16.9% 3.ซื้อเพื่ออยู่อาศัย 37.7%

### กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาต่ำ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อเป็นสำคัญแตกต่างกันออกไปตามประเภทของโครงการ<sup>25</sup>

Medium Rise-High Density ให้ความสำคัญเรื่องการใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นหลัก

Low Rise-Low Density ให้ความสำคัญเรื่องการใกล้แหล่งงานและรูปแบบของโครงการ

Low Rise-High Density ให้ความสำคัญเรื่องใกล้แหล่งงานและราคา

### กลุ่มผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ผู้ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานในแขวงสีลมและสุรวงศ์<sup>26</sup> ในเขตบางรักซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจ มีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองที่เป็นคอนโดมิเนียม แพลต อพาร์ทเมนท์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาเดินทางมาทำงานน้อย โดยให้ความสำคัญในเรื่องการจราจรในกรุงเทพมหานครที่ยังคงทวีความรุนแรงขึ้น โดยมีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางเป็นความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย

### แนวคิดเกี่ยวกับการจำแนกกลุ่มของอาคารชุด

#### การแบ่งกลุ่มอาคารชุดตามลักษณะ<sup>27</sup>

จากคู่มือผู้บริหารอาคารมีอาชีพ ได้สรุปวิธีการแบ่งกลุ่มอาคารชุดหรือเรียกขานได้หลายแนวทางตามแต่ที่จะกำหนดขึ้น ได้แก่

<sup>25</sup> พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์, “การเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูก: การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาประเภทต่างๆในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538)

<sup>26</sup> สุวิทย์ อาชวตม์กุลวงศ์, “การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537)

<sup>27</sup> เอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, “ตัวแปรที่มีผลต่อการจำแนกกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อการประเมินราคา,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2548)

การแบ่งตามลักษณะการก่อสร้าง

- อาคารแนวสูง (HIGH RISE BUILDING)
- อาคารแนวราบ (LOW RISE BUILDING)

การแบ่งโดยลักษณะของผู้ซื้อ ได้แก่

- อาคารชุดผู้มีรายได้น้อย (LOW INCOME)
- อาคารชุดผู้มีรายได้ปานกลาง (MIDDLE INCOME)
- อาคารชุดผู้มีรายได้สูง (HIGH INCOME)

การแบ่งโดยลักษณะของการใช้อาคาร

- อาคารชุดพักอาศัย (RESIDENTIAL CONDO)
- อาคารชุดสำนักงาน (OFFICE CONDO)
- อาคารชุดพาณิชยกรรม (COMMERCIAL CONDO)
- อาคารชุดตากอากาศ (CONDOTEL)
- อาคารชุดแบบผสม ซึ่งอาจจะมีทั้ง 2 ประเภทขึ้นไปรวมกันใน

อาคาร หลังเดียวกัน หรือหลายหลังใน 1 นิติบุคคล

#### การแบ่งกลุ่มอาคารชุดตามระดับราคาขาย

บริษัทเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท จำกัด ได้กำหนดระดับราคาของอาคารชุดออกเป็น 3 ระดับตามราคาขายห้องชุดต่อ ๒ ยูนิต ดังนี้

อาคารชุดระดับราคาสูง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายตั้งแต่ 3 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไป

อาคารชุดระดับราคาปานกลาง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายตั้งแต่ 5 แสน ถึง 3 ล้านบาทต่อยูนิต

อาคารชุดระดับราคาต่ำ ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายต่ำกว่า 5 แสนบาทต่อยูนิต

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึง ระเบียบวิธีการศึกษา เพื่อทำการศึกษาผู้ที่ซื้อห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุดที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่เขตคลองสาน ทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ เหตุผลในการตัดสินใจซื้อ ตามความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ โดยประชากรและกลุ่มตัวอย่าง เครื่องมือและสถิติที่ใช้ในการศึกษาดังต่อไปนี้

#### 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากรในการศึกษาค้างนี้ คือ กลุ่มผู้ที่ซื้อและพักอาศัยในห้องชุดพักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตคลองสาน ซึ่งเหตุผลที่ผู้วิจัยได้ทำการเลือกโครงการในเขตพื้นที่เขตคลองสาน เนื่องจากว่าเป็นพื้นที่ ที่มีจำนวนโครงการและจำนวนห้องชุดมากที่สุดของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา จากการลงพื้นที่เพื่อสำรวจโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสานพบโครงการที่จะทำการศึกษาแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

3.1.1.1 กลุ่มที่ 1 กลุ่มโครงการที่สร้างเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุด มีผู้อยู่อาศัยและมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 5 โครงการ ได้แก่

3.1.1.1.1 โครงการอาคารชุด ตรีนครซีดีมารีน่า

3.1.1.1.2 โครงการอาคารชุด บ้านเจ้าพระยา

3.1.1.1.3 โครงการอาคารชุด ริเวอร์เฮ้าส์

3.1.1.1.4 โครงการอาคารชุด ศุภาคาร

3.1.1.1.5 โครงการอาคารชุด สายชลแมนชั่น

3.1.1.2 กลุ่มที่ 2 กลุ่มโครงการที่มีการเปิดตัวโครงการ และเริ่มมีการขาย และเริ่มการก่อสร้าง ในปัจจุบัน จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

3.1.1.2.1 โครงการอาคารชุด วอเตอร์มาร์ค

3.1.1.2.2 โครงการอาคารชุด ศุภาลัย ริเวอร์เพลส

3.1.1.2.3 โครงการอาคารชุด อนันตรา เดอะริเวอร์

3.1.1.2.4 โครงการอาคารชุด เดอะริเวอร์

ในขั้นตอนนี้ พบอุปสรรคบางประการในการติดต่อขอรายละเอียดโครงการ และขอแจกแบบสอบถาม ในส่วนของกลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มโครงการที่สร้างเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุด มีผู้อยู่อาศัยและมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ทางนิติบุคคลอาคารชุดเกรงว่าจะรบกวนผู้อยู่อาศัย จึงไม่ยินดีที่จะให้แจกแบบสอบถาม ในกลุ่มที่ 2 มีอุปสรรคในการขอรายชื่อลูกค้า เนื่องจากเป็นเรื่องของธุรกิจซึ่งทางโครงการไม่ต้องการเปิดเผย จึงคงเหลือกลุ่มประชากร ดังนี้

3.1.1.1 กลุ่มที่ 1 กลุ่มโครงการที่สร้างเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุด มีผู้อยู่อาศัยและมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 โครงการ ได้แก่

3.1.1.1.1 โครงการอาคารชุด ตริทศชิตีมารีน่า

3.1.1.1.2 โครงการอาคารชุด บ้านเจ้าพระยา

3.1.1.1.3 โครงการอาคารชุด ริเวอร์เฮ้าส์

3.1.1.2 กลุ่มที่ 2 กลุ่มโครงการที่มีการเปิดตัวโครงการ และเริ่มมีการขาย และเริ่มการก่อสร้าง ในปัจจุบัน จำนวน 2 โครงการ ได้แก่

3.1.1.2.1 โครงการอาคารชุด วอเตอร์มาร์ค

3.1.1.2.2 โครงการอาคารชุด ศุภาลัย ริเวอร์เพลส

3.1.1.2.3 โครงการอาคารชุด อนันตรา เดอะริเวอร์

3.1.2 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างดังนี้ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการศึกษานี้กำหนดขึ้นตามสูตรการคำนวณขนาดของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% โดยที่ค่าประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน  $\pm 5\%$

โดยโครงการที่จะทำการศึกษา ในกลุ่มที่ 1 มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยดังนี้

โครงการอาคารชุด ตริทศชิตีมารีน่า	จำนวน 166	ยูนิต
----------------------------------	-----------	-------

โครงการอาคารชุด บ้านเจ้าพระยา	จำนวน 382	ยูนิต
-------------------------------	-----------	-------

โครงการอาคารชุด ริเวอร์เฮ้าส์	จำนวน 56	ยูนิต
-------------------------------	----------	-------

รวมจำนวน	604	ยูนิต
----------	-----	-------

โครงการในกลุ่มที่ 2 มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยดังนี้

โครงการอาคารชุด วอเตอร์มาร์ค	จำนวน 490	ยูนิต
------------------------------	-----------	-------

โครงการอาคารชุด ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	จำนวน 867	ยูนิต
-------------------------------------	-----------	-------

โครงการอาคารชุด อนันตรา เดอะริเวอร์	จำนวน 186	ยูนิต
-------------------------------------	-----------	-------

รวมจำนวน	1,543	ยูนิต
----------	-------	-------

รวมประชากรทั้ง 2 กลุ่มทั้งหมด 2,147 ราย โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ  
ดังนี้คือ

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

โดยที่ n = ขนาดประชากรที่เหมาะสม สำหรับประชากรจำนวน N คน

N = จำนวนประชากรทั้งหมด

e = ขนาดความคาดเคลื่อนของกลุ่มตัวอย่างในที่นี้ คือ  $\pm 5\%$

เพราะฉะนั้น

$$n = \frac{2147}{1+2147(0.05)^2}$$

$$= 337.57$$

เพื่อความสะดวกในการเก็บข้อมูล จึงใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 340 ราย การเก็บ  
รวบรวมข้อมูลใช้วิธีการคัดเลือก โดยทำการเลือกผู้ตอบแบบสอบถามแบบสะดวก

วิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยการศึกษาคั้งนี้ใช้วิธีสุ่มแบบชั้นภูมิ โดยการแบ่งกลุ่ม  
ตัวอย่างออกเป็น 6 ชั้นภูมิ การสุ่มตัวอย่างจะสุ่มตามสัดส่วนของประชากรในแต่ละกลุ่ม โดยมี  
รายละเอียดในตารางดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงการจัดสัดส่วนของประชากร

ลำดับ	โครงการ	รายละเอียด			
		จำนวนประชากร	จำนวน ตัวอย่าง	จำนวนส่ง จริง	จำนวนที่ ได้รับ
1.	ตรีทศ ชิตี มาริน่า	166	26	100	87
2.	บ้านเจ้าพระยา	382	60	100	76
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	56	9	40	31
4.	วอเตอร์มาร์ค	490	78	30	15
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	867	138	20	18
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	186	29	130	117
	รวม	2,147	340	400	344

ผลของการสุ่มตัวอย่างที่ได้จริงกับที่วางแผนไว้ ผลการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามใน  
กลุ่มที่ 1 ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี พร้อมทั้งจัดส่งแบบสอบถามให้ได้



ในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ส่วนในกลุ่มตัวอย่างที่ 2 เนื่องด้วยทางผู้ประกอบการไม่สามารถให้ข้อมูล รายละเอียดของลูกค้านัก เนื่องจากรายชื่อลูกค้ามีความสำคัญในเรื่องของธุรกิจ ทำให้ได้ จำนวนกลุ่มประชากรไม่ตรงกับสัดส่วนที่ต้องการ ในส่วนของ โครงการสุดท้ายเนื่องจากผู้วิจัย สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่ายจึงทำให้สามารถจัดส่งแบบสอบถามได้ในสัดส่วนที่มากกว่าที่ต้องการ ผลสรุปใช้จำนวนกลุ่มจำนวน 340 ราย

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 ส่วน ในส่วนของการศึกษาลักษณะทาง ภายนอกของโครงการใช้เครื่องมือ คือ แบบสำรวจ และ ในส่วนของปัจจัยในการตัดสินใจ ใช้ เครื่องมือ คือ แบบสอบถามซึ่งประกอบด้วยลักษณะคำถามทั้งปลายปิดและปลายเปิด

#### 3.2.1 ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

##### 3.2.1.1 เครื่องมือที่ใช้มี 2 ประเภทคือ

###### 3.2.1.1.1 แบบสำรวจ กำหนดโดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1	รายละเอียดโครงการ
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการ
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก

3.2.1.1.2 แบบสอบถาม มีทั้งลักษณะปลายเปิด และปลายปิด เพื่อให้ ผู้ตอบสามารถแสดงความคิดเห็นทั้งอิสระและภายในกรอบที่กำหนดโดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1	ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
ส่วนที่ 2	คุณลักษณะของผู้ตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย
ส่วนที่ 3	ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย

แบบวัดทัศนคติประกอบการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยในแต่ละ ข้อพิจารณากำหนดค่าคะแนนเป็น 4 ระดับ คือ 1 , 2 , 3 และ 4 โดยมีความหมายดังนี้

1	หมายถึง	น้อยที่สุด
2	หมายถึง	น้อย
3	หมายถึง	มาก
4	หมายถึง	มากที่สุด

3.2.1.2 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ โดยกำหนดตัวแปรในการวิจัยที่ได้จาก รายงานการวิจัย และแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง สามารถจำแนกตัวแปร ดังนี้

3.2.1.2.1 แบบสำรวจ กำหนดโดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ตารางที่ 3.2 แสดงรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือแบบสำรวจ รายละเอียดโครงการ

ลำดับ	รายละเอียดข้อมูล	ข้อมูลทุติยภูมิ	ข้อมูลปฐมภูมิ	ลักษณะ	แหล่งข้อมูล
1.	รายละเอียดโครงการ				
1.1	ชื่อโครงการ	/	/		เอกสารอ้างอิง,
1.2	ประวัติความเป็นมาโครงการ	/	/		การสำรวจ
1.3	ขนาดของโครงการ	/	/		ภาคสนาม
2.	ข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งโครงการ				
2.1	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ	/	/	แผนที่ , ภาพถ่ายทาง	เอกสารอ้างอิง,
2.2	สภาพภูมิประเทศ	/	/	อากาศ	การสำรวจ
2.3	การใช้ที่ดิน	/	/		ภาคสนาม
2.4	เส้นทางการคมนาคม	/	/		และทำการ
2.5	ตำแหน่งสถานที่สำคัญรอบโครงการ	/	/		วิเคราะห์
3.	ข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก				
3.1	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สาธารณูปโภค				
3.1.1	สาธารณูปโภคพื้นฐาน				
	- ความสูงของอาคาร	/	/		
	- ที่จอดรถ	/	/	สำรวจสถานที่จริง	การสำรวจ
	- ลิฟต์	/	/	สัมภาษณ์ฉบับที่ก	ภาคสนาม
	- ปล่องทิ้งขยะรวม	/	/	ถ่ายภาพ	
3.1.2	ระบบโทรศัพท์				
	- สายตรง	/	/		
	- ผ่านศูนย์	/	/		
3.1.3	ระบบไฟฟ้าสำรอง				
	- ไฟฟ้าฉุกเฉิน	/	/		
	- เครื่องปั่นไฟ	/	/		
3.1.4	ถังเก็บน้ำสำรอง	/	/		
3.1.5	ระบบกำจัดน้ำเสีย	/	/		

3.1.6 ระบบน้ำร้อนรวม		/		
3.1.7 ระบบเสอากาศรวม		/		
3.1.8 ระบบวงจรแถบภาพ		/		

ตารางที่ 3.3 แสดงรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือแบบสำรวจ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
สาธารณูปโภค และบริการ

ลำดับ	รายละเอียดข้อมูล	ข้อมูลตุติภูมิ	ข้อมูลปฐมภูมิ	ลักษณะ	แหล่งข้อมูล
3.2	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สาธารณูปการ 3.2.1 สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน 3.2.2 โรงเรียนอนุบาล 3.2.3 สถานพยาบาล 3.2.4 ร้านขายยา 3.2.5 เซลท์คลับ ชาวหน้า 3.2.6 สถานเสริมความงาม 3.2.7 คลับ,คอกเทลเล้าจน์ 3.2.8 คอฟฟี่ชอป 3.2.9 ภัตตาคาร,ห้องอาหาร 3.2.10 ร้านค้าย่อย 3.2.11 ซูเปอร์มาเกต 3.2.12 ศูนย์การค้า		/	สำรวจสถานที่จริง สัมภาษณ์จุดบันทึก ถ่ายภาพ	การสำรวจ ภาคสนาม
3.3	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภท บริการ 3.3.1 บริการทั่วไป - ห้องรับแขกพักผ่อนรวม - ห้องประชุมใหญ่ - ห้องสมุดอ่านหนังสือ - ห้องจัดเลี้ยงรวม - ที่พักรถคนขับ - ทำความสะอาดทั่วไป 3.3.2 บริการพิเศษ - ทำความสะอาดภายในห้อง		/	สำรวจสถานที่จริง สัมภาษณ์จุดบันทึก ถ่ายภาพ	การสำรวจ ภาคสนาม

	- บริการซักรีด		/		
	- บริการจัดเก็บขยะ		/		
	- บริการเทเล็กซ์		/		
	3.3.3 สำนักงานนิติบุคคล		/		

ตารางที่ 3.4 แสดงรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือแบบสำรวจ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
พักผ่อนหย่อนใจ และความปลอดภัย

ลำดับ	รายละเอียดข้อมูล	ข้อมูลเตรียม	ข้อมูลสรุป	ลักษณะ	แหล่งข้อมูล
3.4	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภท พักผ่อนหย่อนใจ 3.4.1 สระว่ายน้ำ 3.4.2 สนามเทนนิส 3.4.3 สนามบาสเก็ตบอล 3.4.4 โรงยิม 3.4.5 ห้องกีฬาในร่ม 3.4.6 ห้องสคอกซ 3.4.7 ห้องบิลเลียด 3.4.8 สนามเด็กเล่น 3.4.9 สวนและสนามหญ้า		/	สำรวจสถานที่จริง สัมภาษณ์จุดบันทึก ถ่ายภาพ	การสำรวจ ภาคสนาม
3.5	การรักษาความปลอดภัย 3.5.1 ระบบเตือนอัคคีภัย - Smoke or Heat Detactor - Manual 3.5.2 ระบบดับเพลิง - หัวดับเพลิงและสายฉีด - ถังน้ำยาดับเพลิง 3.5.3 ระบบหนีไฟ - บันไดหนีไฟ - ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ 3.5.4 ระบบรักษาความปลอดภัย ทั่วไป - ระบบตรวจการเข้าออก		/	สำรวจสถานที่จริง สัมภาษณ์จุดบันทึก ถ่ายภาพ	การสำรวจ ภาคสนาม

	อาคาร			
	- ระบบสัญญาณเตือนขโมย	/		
	- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	/		
	- ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ	/		
	- ระบบป้องกันฟ้าผ่า	/		

### 3.2.1.2.2 แบบสอบถาม

(1) ตัวแปรควบคุม เป็นผู้อยู่อาศัย และผู้ที่ตัดสินใจซื้อห้องชุด  
พักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน

(2) ตัวแปรด้านปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ ประกอบด้วยตัวแปร  
ย่อยดังนี้

#### (2.1) ตัวแปรด้านสังคม

(2.1.1) เพศ

(2.1.2) อายุ

(2.1.3) สถานภาพ

(2.1.4) ขนาดครอบครัว จำนวนสมาชิก

(2.1.5) รูปแบบที่อยู่อาศัยในอดีต

(2.1.6) รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

(2.1.7) ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม

(2.1.8) ลักษณะและระยะเวลาและค่าใช้จ่าย  
ในการเดินทาง

#### (2.2) ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ

(2.2.1) อาชีพ

(2.2.2) รายได้ส่วนตัว

(2.2.3) ค่าใช้จ่ายรายเดือน

#### (2.3) การค้นหาข้อมูล

(2.3.1) การเปรียบเทียบข้อมูลก่อนตัดสินใจ

(2.3.2) การใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจ

(2.3.3) กลุ่มผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจ

#### (2.4) ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ

(2.4.1) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านทำเลที่ตั้ง

- (2.4.2) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
- (2.4.3) ปัจจัยอันเนื่องมาจากรูปแบบ
- (2.4.4) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านการตลาดและส่งเสริมการขาย
- (2.4.5) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
- (2.4.6) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านของผู้ประกอบการ

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีขั้นตอนดังนี้

3.3.1 เก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของโครงการจากเอกสารอ้างอิง และข้อมูลจาก WEB SITE ทางระบบ INTERNET และการสอบถามข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้อง สำหรับในส่วนของโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้างและเปิดขาย โดยเข้าไปติดต่อที่สำนักงานขายเพื่อขอรายละเอียดโครงการ สิ่งตีพิมพ์และข้อมูลจาก WEB SITE ทางระบบ INTERNET ของโครงการ

3.3.2 ขอนหนังสือแนะนำตนเองจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อขอข้อมูลพื้นฐานของโครงการพร้อมทั้งแจ้งวัตถุประสงค์ในการส่งแบบสอบถาม

3.3.3 ทำหนังสือปะหน้าอีกฉบับ ขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามเพื่อให้ทราบถึงประเด็นที่จะสอบถาม และอธิบายวิธีส่งกลับ และกำหนดระยะเวลาให้ส่งกลับคืนภายในกำหนดเวลา

3.3.4 การเก็บข้อมูลด้วยเครื่องมือโดยการสำรวจ โดยหลังจากการแนะนำตัวกับทางโครงการที่จะศึกษาแล้ว ได้กำหนดนัดหมายกับเจ้าหน้าที่โครงการที่เกี่ยวข้องเพื่อเข้าไปสำรวจสัมภาษณ์รายละเอียดพร้อมทั้งจัดบันทึก และถ่ายภาพประกอบ

3.3.5 เครื่องมือประเภทแบบสอบถาม โดยนำแบบสอบถามไปฝากไว้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อนำไปไว้ในช่องรับจดหมายของทางโครงการ โดยสอดหนังสือแนะนำตนเองและหนังสือปะหน้าพร้อมกับแบบสอบถามที่พับและติดแสตมป์เรียบร้อยเพื่อให้ตอบกลับทางไปรษณีย์

โดยรวมรวมข้อมูลภาคสนามประมาณ 2 เดือน (ธันวาคม พ.ศ.2550 – มกราคม พ.ศ. 2551)

สำหรับการติดต่อขอความร่วมมือจากแต่ละโครงการ หรือบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

โครงการอาคารชุด ตรีนทศ ซิตี มารีน่า

นำจดหมายแนะนำตัวไปแจ้งความประสงค์ ต่อผู้จัดการนิติบุคคล ทางนิติบุคคล ได้ยินยอมให้ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ พร้อมนัดหมายหลังติดต่อ 2 วัน มาพบกับหัวหน้าฝ่ายอาคารสถานที่เพื่อขอรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนของคุณลักษณะทางกายภาพโครงการพร้อมถ่ายภาพประกอบ และทางโครงการยินยอมจัดส่งแบบสอบถามให้

โครงการอาคารชุด บ้านเจ้าพระยา

ใช้วิธีเดียวกันกับโครงการ “ตรีนทศ ซิตี มารีน่า” โดยติดต่อกับทางผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อขออนุญาตเก็บข้อมูล จากนั้นจึงนัดหมายเพื่อนำแบบสอบถามไปฝากไว้ให้ช่วยแจกไปยังผู้อยู่อาศัยต่อไป

โครงการอาคารชุด ริเวอร์เฮ้าส์

ในขั้นแรก ใช้การติดต่อทางโทรศัพท์และอธิบายขั้นตอนรายละเอียดอย่างชัดเจน และนัดทางผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปขอรายละเอียด สอบถามข้อมูล ถ่ายภาพพร้อมทั้งจัดส่งแบบสอบถามภายในวันเดียว โดยทางนิติบุคคลยินดีจัดส่งแบบสอบถามพร้อมทั้งรวบรวมแบบสอบถามให้และนัดเข้ามารับ

โครงการอาคารชุด วอเตอร์มาร์ค ศุภาลัย ริเวอร์เพลส และ อนันตรา เดอะริเวอร์

ในขั้นแรกทำหนังสือแจ้งผู้บริหารโครงการให้ทราบถึงรายละเอียดในการขอข้อมูลโครงการ ทางโครงการนัดติดต่อทางฝ่ายขายเพื่อให้ข้อมูลรายชื่อลูกค้าของโครงการเพื่อจัดส่งแบบสอบถาม

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การเตรียมข้อมูล หลังจากทีรวบรวมแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่ได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์ของการตอบว่าถูกต้องครบถ้วนก่อนการวิเคราะห์ และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการคำนวณด้วยโปรแกรม SPSS/PC มาช่วยในการวิเคราะห์คำตอบสำหรับรายละเอียดการวิเคราะห์ดังนี้

3.4.1 ค่าสถิติทั่วไป เป็นการวิเคราะห์เพื่อนำเสนอข้อเท็จจริงทั่วไป โดยใช้ ค่า ร้อยละ (Percentage) ความถี่ (Frequency) และค่าเฉลี่ย (Mean)

คำถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย เป็นคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ที่ใช้แบบสอบถามเป็นการประเมินการให้คะแนนระดับความสำคัญจำนวน 4 ระดับดังนี้

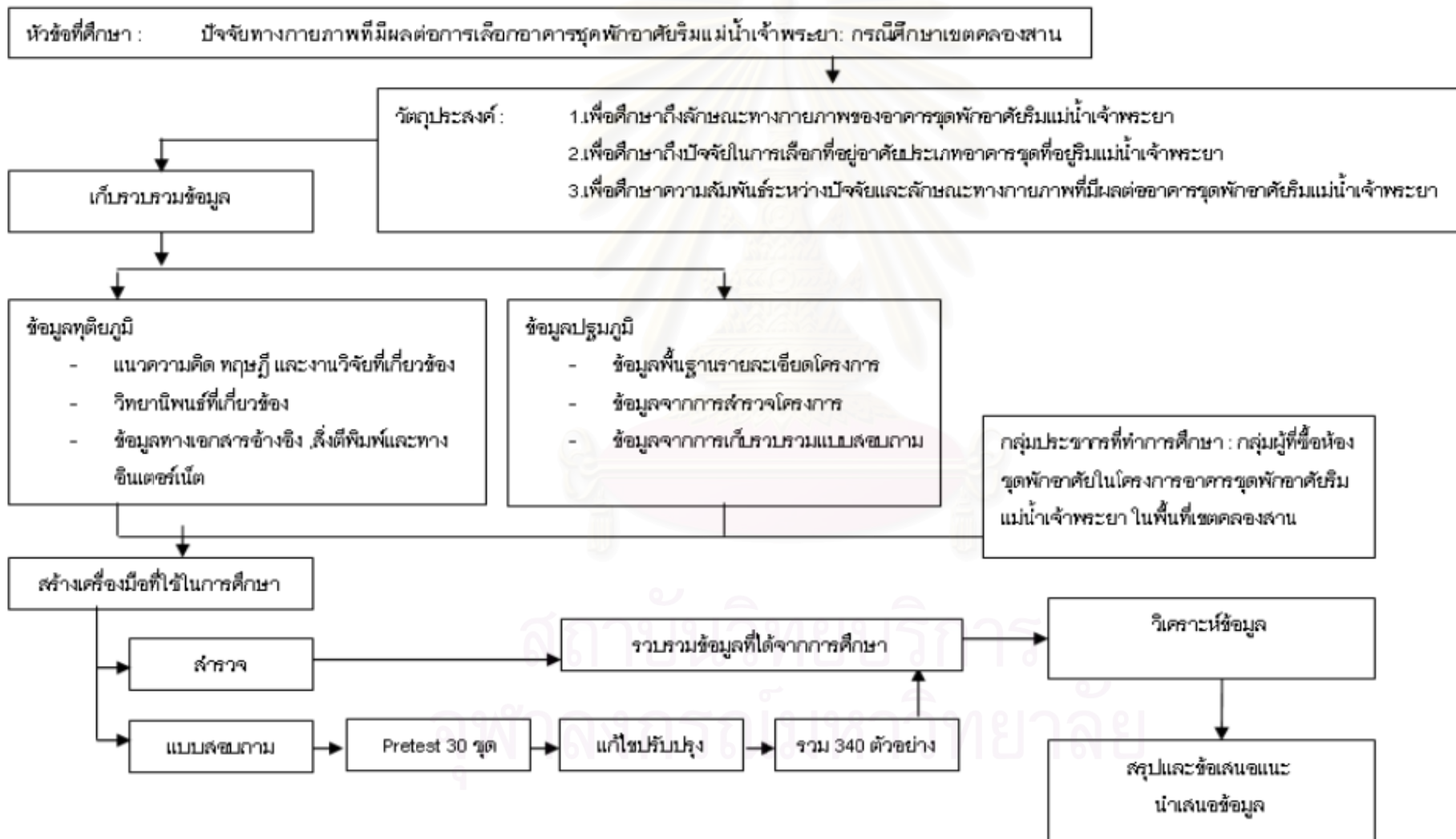
ระดับความสำคัญ	ค่าคะแนน
น้อยที่สุด	1
น้อย	2
มาก	3
มากที่สุด	4

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ยเพื่อวิเคราะห์ผลแบ่งออกเป็น 5 ระดับ จากช่วงค่าเฉลี่ยต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49	จัดอยู่ในระดับสำคัญน้อยที่สุด
ค่าเฉลี่ย 1.50-2.49	จัดอยู่ในระดับสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ย 2.50-3.49	จัดอยู่ในระดับสำคัญมาก
ค่าเฉลี่ย 3.50-4.00	จัดอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด

3.4.2 หาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบไคสแควร์ ระหว่างข้อมูลพื้นฐานส่วนบุคคลและคุณลักษณะผู้ซื้อเกี่ยวกับระดับความสำคัญในการประกอบการตัดสินใจซื้อ และหาปริมาณความสัมพันธ์โดยใช้สัมประสิทธิ์วีของแคมเมอร์ (Cramer's V)





แผนภูมิที่ 4.1 แสดงการดำเนินการวิจัย

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้จะกล่าวถึง การศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อู่  
ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพื้นที่เขตคลองสาน โดยทำการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของ  
พื้นที่ที่ทำการศึกษาและโครงการที่คัดเลือก โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 4.1 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เขตคลองสาน

เขตคลองสาน เป็น 1 ใน 50 เขตการปกครอง ของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตกรุง  
ธนบุรีซึ่งถือเป็นเขตอนุรักษ์เมืองเก่าแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมทางฝั่ง  
ธนบุรี

##### 4.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

ตั้งอยู่ริมฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา(ฝั่งธนบุรี) มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่  
การปกครองต่าง ๆ เรียงตามเข็มนาฬิกา ดังนี้

ทิศเหนือติดต่อกับเขตพระนคร และเขตสัมพันธวงศ์มีแนวกึ่งกลางแม่น้ำ  
เจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตบางรักและเขตสาทรมีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา  
เป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตบางคอแหลมมีแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นแบ่งเขต  
เช่นกัน

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตธนบุรีมีคลองบางไส้ไก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและ  
ถนนประชาธิปไตยเป็นเส้นแบ่งเขต

##### 4.1.2 การแบ่งเขตการปกครอง

เขตคลองสานแบ่งเขตการปกครองย่อยออกเป็น 4 แขวง ได้แก่

1.แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา	มีพื้นที่	1.16	ตารางกิโลเมตร
2.แขวงคลองสาน	มีพื้นที่	1.49	ตารางกิโลเมตร
3.แขวงบางลำภูล่าง	มีพื้นที่	2.47	ตารางกิโลเมตร
4.แขวงคลองตันไทร	มีพื้นที่	1.75	ตารางกิโลเมตร
รวมพื้นที่		6.87	ตารางกิโลเมตร

#### 4.1.3 จำนวนประชากร (ข้อมูล เดือนสิงหาคม 2550)

1.แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา	มีจำนวน	17,386 คน
2.แขวงคลองสาน	มีจำนวน	17,330 คน
3.แขวงบางลำภูล่าง	มีจำนวน	28,888 คน
4.แขวงคลองตันไทร	มีจำนวน	21,589 คน
รวมจำนวนประชากร		85,193 คน

#### 4.1.4 สถานที่สำคัญ

##### สถานที่ราชการ

สถานีตำรวจ	2	แห่ง
สถานีดับเพลิง	1	แห่ง
ศูนย์อาสาสมัครป้องกันภัยฝ่ายพลเรือน	1	แห่ง

#### 4.1.5 การใช้ประโยชน์ของที่ดิน

ในพื้นที่เขตคลองสานมีการใช้ประโยชน์ของที่ดิน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ พื้นที่เขตสีน้ำตาล คือพื้นที่ประเภทอาศัยอยู่หนาแน่นมาก และเขตพื้นที่เขตสีแดง คือพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม ในส่วนของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา<sup>1</sup>จะเป็นพื้นที่สีน้ำตาล ย.8-15 ซึ่งเป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยกำหนด FAR (Floor Area Ratio) หรือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 1 ต่อ 6 และ OSR (Open Space Ratio) หรือ อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร เท่ากับ ร้อยละ 5

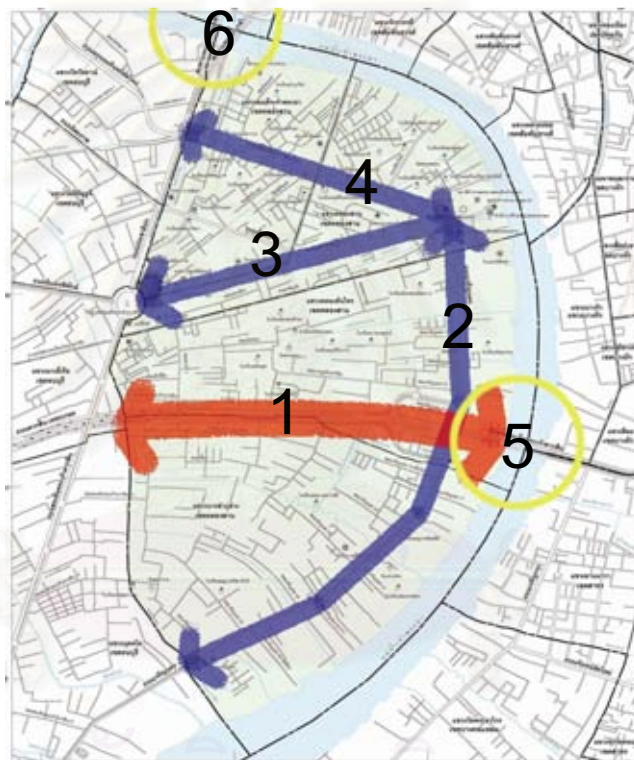
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>1</sup> ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, "สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549,"



#### 4.1.6 ระบบถนนในพื้นที่เขตคลองสาน

จากลักษณะพื้นที่เขตคลองสานเป็นพื้นที่ทางผ่านเพื่อเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร คือ สีลม และสาทรโดยระบบถนน มีสายหลักคือถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขนาด 10 ช่องจราจรเพื่อไปสู่สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินเพื่อเข้าสู่ถนนสาทร และมีถนนเจริญนคร เป็นสายรองวิ่งคู่ขนานไปกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมี 6 ช่องจราจร มีถนนลาดหญ้า ที่รองรับการจราจรจากถนนเพชรเกษม ขนาด 6 ช่องจราจร และถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ขนาด 4 ช่องจราจรเชื่อมไปสู่สะพานพุทธยอดฟ้าฯ เพื่อข้ามไปสู่พื้นที่ฝั่งกรุงเทพมหานครอีกด้านหนึ่ง

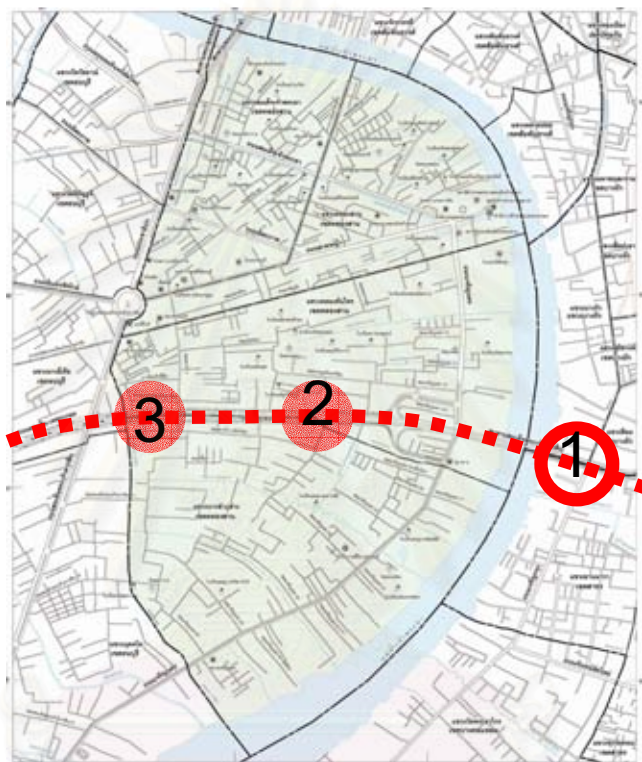


รูปที่ 4.3 แสดงระบบถนนในพื้นที่เขตคลองสาน

1. ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน
2. ถนนเจริญนคร
3. ถนนลาดหญ้า
4. ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา
5. สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน
6. สะพานพุทธยอดฟ้าฯ และสะพานพระปกเกล้า

#### 4.1.6 ระบบขนส่งมวลชนระบบรางในพื้นที่เขตคลองสาน

หลังจากโครงการระบบรถไฟฟ้าช่วงต่อขยายสายตากลิ่น-บางหว้ามีความคืบหน้าในด้านนโยบายและการก่อสร้างทำให้พื้นที่เขตคลองสานเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมาก โดยปัจจุบันในพื้นที่เขตคลองสานมีสถานีรถไฟฟ้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้บริการปลายปี 2551 ถึง 2 สถานี ได้แก่ สถานีเจริญนคร และ สถานีวงเวียนใหญ่

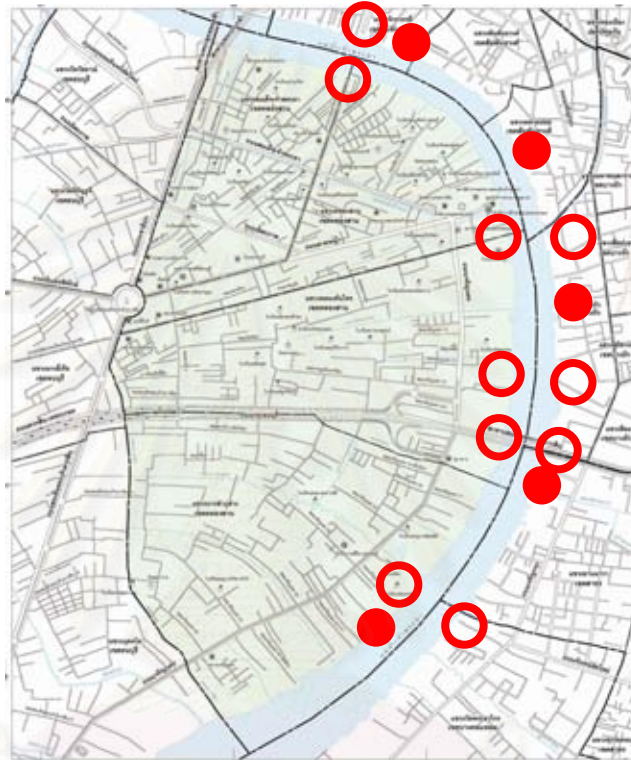


รูปที่ 4.4 แสดงระบบขนส่งมวลชนระบบราง

1. สถานีรถไฟฟ้าตากลิ่น
2. สถานีรถไฟฟ้าเจริญนคร (คาดว่าจะเปิดดำเนินการปลายปี พ.ศ.2551)
3. สถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่ (คาดว่าจะเปิดดำเนินการปลายปี พ.ศ.2551)

#### 4.1.7 ระบบขนส่งทางน้ำ

ในพื้นที่เขตคลองสานซึ่งมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านพื้นที่ ทำให้ระบบขนส่งทางน้ำเป็นระบบการขนส่งอีกทางที่ให้ความสะดวกและรวดเร็ว โดยปัจจุบันในพื้นที่มีทั้งเรือข้ามฟาก และเรือด่วนเจ้าพระยาให้บริการ



รูปที่ 4.5 แสดงตำแหน่งท่าเรือโดยสารและท่าเรือข้ามฟาก

- แสดงสัญลักษณ์ท่าเรือด่วนเจ้าพระยา
- แสดงสัญลักษณ์ท่าเรือข้ามฟาก

## 4.2 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

โดยที่ในเขตพื้นที่เขตคลองสานในปัจจุบัน ได้มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยาเกิดขึ้นหลายโครงการ โดยมีทั้งโครงการที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเปิดให้ผู้อยู่อาศัย และ โครงการที่เริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดของโครงการ ดังนี้

**4.2.1 กลุ่มโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ** มีการจดทะเบียนอาคารชุด มีผู้อยู่อาศัยและมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว จำนวน 3 โครงการ ได้แก่

- 4.2.1.1 โครงการอาคารชุด ตริทศสิทธิ์มารีน่า
- 4.2.1.2 โครงการอาคารชุด บ้านเจ้าพระยา
- 4.2.1.3 โครงการอาคารชุด ริเวอร์เฮ้าส์

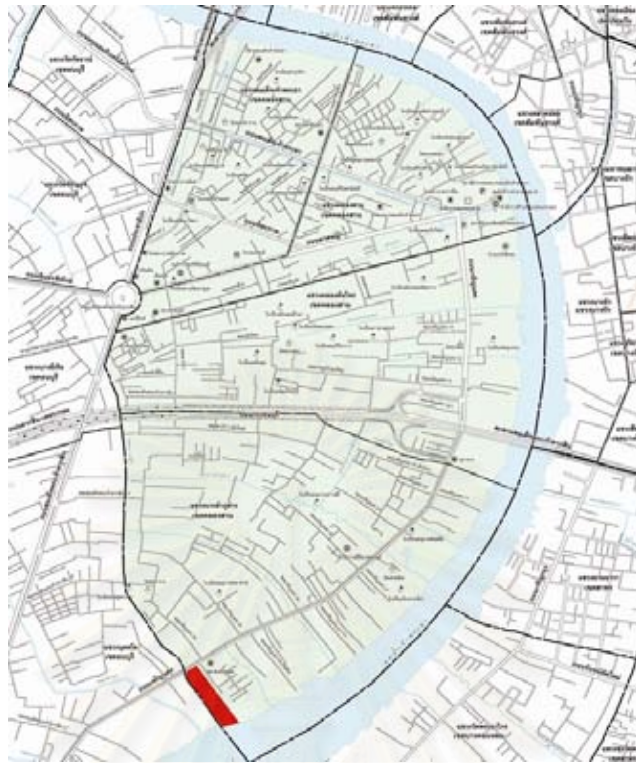
**4.2.2 กลุ่มโครงการที่มีการเปิดตัวโครงการ และเริ่มมีการขาย และเริ่มการก่อสร้าง** ในปัจจุบัน จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

- 4.2.2.1 โครงการอาคารชุด วอเตอร์มาร์ค
- 4.2.2.2 โครงการอาคารชุด ศุภาลัย ริเวอร์เพลส
- 4.2.2.3 โครงการอาคารชุด อนันตรา เดอะริเวอร์



4.2.1 การศึกษาลักษณะทางกายภาพกลุ่มโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุด มีผู้อยู่อาศัยและมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว จำนวน 3 โครงการ

<b>โครงการ</b>	ตริทศ ซิตี้ มารีน่า
<b>เจ้าของโครงการ</b>	บริษัท ตริทศ จำกัด
<b>ประธานกรรมการ</b>	มล.ตริทศยุทธ เทวกุล
<b>กรรมการผู้จัดการ</b>	นายบัญชา จินดามรุต
<b>สถาปนิก</b>	มล.ตริทศยุทธ เทวกุล นายนิมิตร เหมะจุฬา
<b>วิศวกร</b>	ศ.ดรอรุณ ชัยเสรี
<b>สถานที่ตั้งโครงการ</b>	ถนนเจริญนคร ซอย 55 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
<b>ขนาดที่ดิน</b>	11-1-9 ไร่
<b>ลักษณะโครงการ</b>	อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ 166 ยูนิต
<b>เริ่มก่อสร้าง</b>	พฤษภาคม 2532
<b>แล้วเสร็จ</b>	ธันวาคม 2534
<b>ข้อมูลอาคาร</b>	
	1.อาคารตริทศ จำนวน 30 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
	2.อาคารซิตี้ จำนวน 26 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
	3.อาคารมารีน่า จำนวน 21 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
	4.อาคารแบบ M (เชื่อมระหว่างอาคารสูงทั้ง 3 ชั้น) จำนวน 4 ชั้น
	5.อาคารแบบ K และ R (บริเวณด้านหน้าถนนเจริญนครเชื่อมกับอาคาร มารีน่า) จำนวน 4 ชั้น
	ถนนเข้าสู่อาคารกว้าง 10.00 เมตร



รูปที่ 4.6 แสดงที่ตั้งโครงการตึกราคาซีที มารีน่า



รูปที่ 4.7 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

### ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

อยู่ติดถนนเจริญนคร บริเวณซอย 55 ลักษณะรูปที่ดินยาวตั้งแต่ถนนถึงแม่น้ำเจ้าพระยา

### สภาพภูมิประเทศ

ระดับพื้นสูงจากระดับถนนประมาณ 1.00 เมตร

### การเข้าถึงโครงการ

สามารถเข้าสู่โครงการได้จากถนนเจริญนคร 6 ซอยจรวด และทางเรือจากแม่น้ำเจ้าพระยาโดยทางโครงการมีสถานที่จอดเรือในโครงการบริเวณใต้อาคาร M ซึ่งมีประตูน้ำเป็นตัวควบคุมระดับน้ำภายในและภายนอกโครงการ

### อาณาเขตที่ดิน

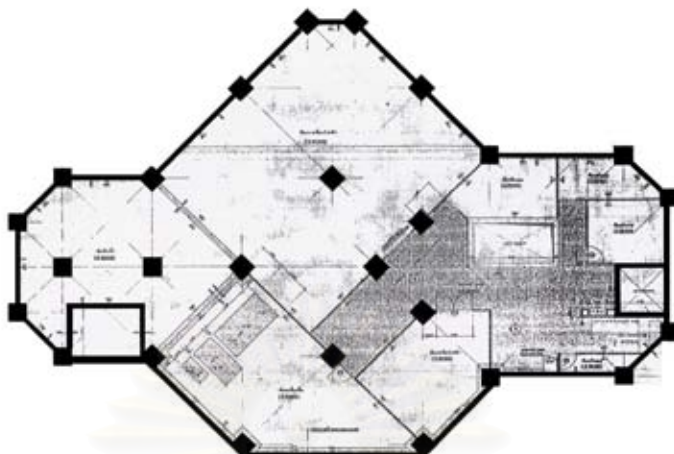
ทิศเหนือ	ติดถนนเจริญนคร
ทิศตะวันออก	ติดบ้านพักอาศัย สูง 2-3 ชั้น
ทิศใต้	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันตก	ติดบ้านพักอาศัย และอาคารเก็บสินค้า สูง 1-2 ชั้น

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

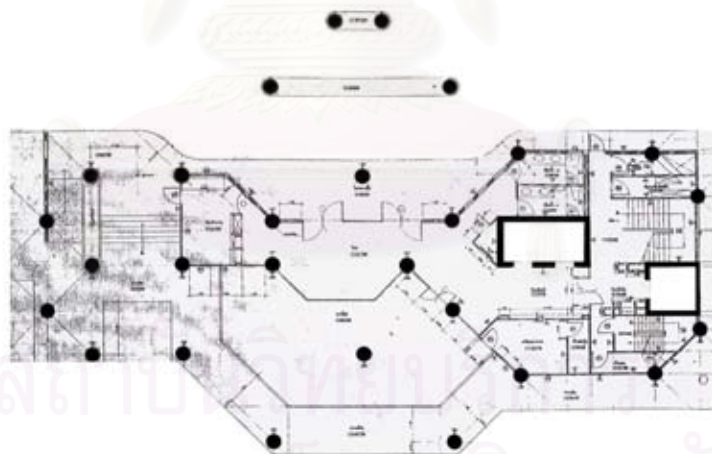
ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ระบบขนส่งมวลชน คือ รถประจำทาง สาย 6,88,89 และ 111 ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้านีตาคสิน ประมาณ 4.5 กิโลเมตร ทำเรือด่วนวัดเศวตฉัตร

ด้านสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียง สถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า , โรงพยาบาลกรุงธน ห้างสรรพสินค้า เช่น เดอะมอลล์-ท่าพระ

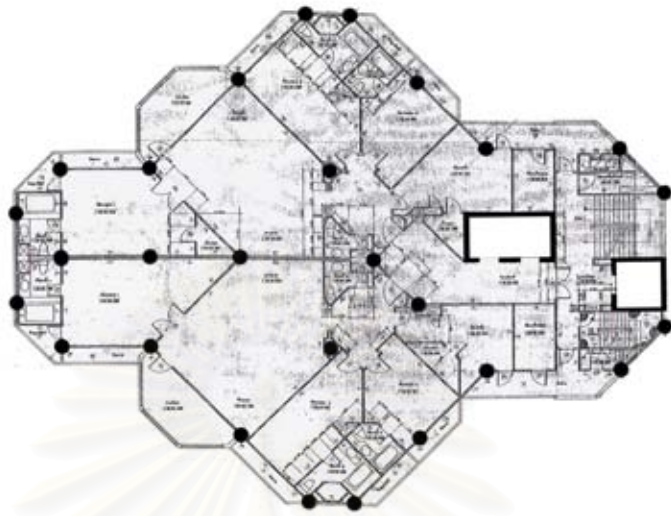
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



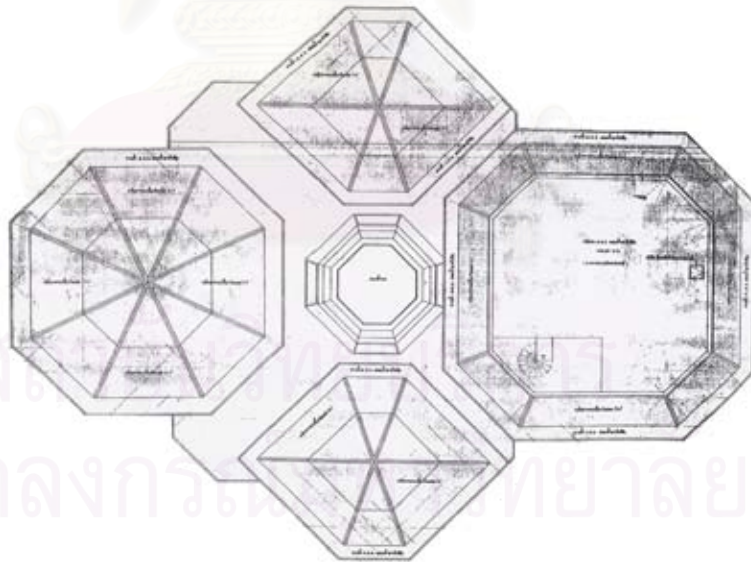
รูปที่ 4.8 แสดงแปลนพื้นที่ดิน



รูปที่ 4.9 แสดงแปลนพื้นล่าง



รูปที่ 4.10 แสดงแปลนพื้น 5-30



รูปที่ 4.11 แสดงแปลนพื้นหลังคา



รูปที่ 4.12 แสดงรูปด้านอาคาร

## สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ ตรีทศ ชิดดี มาริน่า

### ตารางที่ 4.1 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สาธารณูปโภคพื้นฐาน			
1.1	จำนวนอาคาร.....5.....ความสูงอาคาร.30,26,21,4 และ 3..ชั้น			
1.2	ที่จอดรถ.....450.....คัน (2คัน/ยูนิต)	✓		
1.3	ลิฟต์...3...ตัว/อาคาร รวม 9 ตัว	✓		
1.4	ปล่องทิ้งขยะรวม	✓		
2.	ระบบโทรศัพท์			
2.1	สายตรง	✓		
2.2	ผ่านศูนย์	✓		
3	ระบบไฟฟ้าสำรอง			
3.1	ไฟฟ้าฉุกเฉิน	✓		
3.2	เครื่องปั่นไฟฟ้า	✓		
4	ถังเก็บน้ำสำรอง	✓		
5	ระบบกำจัดน้ำโสโครก โดยโรงกำจัดน้ำเสีย	✓		
6	ระบบน้ำร้อนรวม		✓	
7	ระบบเสอากาศรวม	✓		
8	ระบบวงจรแถบภาพ		✓	

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.2 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน		✓	
2.	โรงเรียนอนุบาล		✓	
3.	สถานพยาบาล		✓	
4.	ร้านขายยา		✓	
5.	เฮลท์คลับและซาวน่า	✓		
6.	สถานเสริมความงาม		✓	
7.	คลับ / คอกเทลเล้าจน์	✓		
8.	คอฟฟี่ช็อป		✓	
9.	ภัตตาคาร / ห้องอาหาร		✓	
10.	ร้านค้าย่อย		✓	
11.	ซูเปอร์มาร์เกต		✓	
12.	ศูนย์การค้า		✓	

ตารางที่ 4.3 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ห้องรับแขกพักผ่อนรวม	✓		
2.	ห้องประชุมใหญ่	✓		
3.	ห้องสมุด อ่านหนังสือ	✓		
4.	ห้องจัดเลี้ยงรวม	✓		
5.	ที่พักคนขับรถ	✓		
6.	บริการทำความสะอาดทั่วไป	✓		
7.	บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด	✓		
8.	บริการซักรีด		✓	
9.	บริการจัดเก็บขยะ	✓		
10.	บริการเทเล็กซ์		✓	
11.	สำนักงานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	✓		



ตารางที่ 4.4 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สระว่ายน้ำ	✓		พร้อมสระเด็ก
2.	สนามเทนนิส	✓		2 คอร์ต
3.	สนามบาสเก็ตบอล	✓		1 คอร์ต
4.	โรงยิม	✓		
5.	ห้องกีฬาในร่ม	✓		
6.	ห้องสควอช	✓		2 คอร์ต
7.	ห้องบิลเลียด		✓	
8.	สนามเด็กเล่น	✓		
9.	สวนและสนามเด็กเล่น	✓		

ตารางที่ 4.5 การรักษาความปลอดภัย

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ระบบเตือนอัคคีภัย			
1.1	Smoke for Heat Detactor	✓		
1.2	Manual	✓		
2.	ระบบดับเพลิง			
2.1	หัวดับเพลิงและสายฉีดทุกชั้น	✓		
2.2	ถังน้ำยาดับเพลิง	✓		
3.	ระบบหนีไฟ			
3.1	บันไดหนีไฟ	✓		
3.2	ลาดจอดเฮลิคอปเตอร์บนหลังคา	✓		
4.	ระบบรักษาความปลอดภัย			
4.1	ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	✓		
4.2	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	✓		
4.3	ระบบสัญญาณกันขโมย		✓	
4.4	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	✓		
4.5	ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ	✓		
4.6	ระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓		



รูปที่ 4.13 แสดงห้องเครื่องไฟฟ้า, ห้องปั้มน้ำ และห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรองบริเวณชั้นใต้ดิน

รูปที่ 1 แสดงห้องเครื่องปั้มน้ำสำหรับระบบดับเพลิง

รูปที่ 2 แสดงตู้ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

รูปที่ 3 แสดงเครื่องปั่นไฟกรณีไฟฟ้าดับ

รูปที่ 4 แสดงเครื่องปั้มน้ำที่ส่งไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

ห้องเครื่องทั้งหมดจะควบคุมแต่ละอาคาร โดยทั้ง 3 อาคาร มีลักษณะองค์ประกอบเหมือนกัน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.14 แสดงสภาพโครงการบริเวณรอบนอกอาคารชั้นที่ 1

รูปที่ 1 แสดงด้านหน้าโครงการจากถนนเจริญนคร

รูปที่ 2 และ 4 แสดงพื้นที่บริเวณที่จอดเรือยอร์ช

รูปที่ 3 แสดงทางลาดเพื่อจอดเรือขึ้นใต้ดิน ปัจจุบันไม่มีเรือจอดจึงเป็นที่เก็บของของ  
ห้องพักอาศัย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- รูปที่ 4.15 แสดงสภาพในโครงการบริเวณพื้นที่ในอาคารชั้นที่ 1
- รูปที่ 1 และ 3 แสดงลักษณะโถงทางเข้าสู่ห้องพักซึ่งทั้ง 3 อาคารมีการออกแบบตกแต่งที่ไม่เหมือนกัน
- รูปที่ 2 แสดงถนนทางวิ่งรถบริเวณชั้นที่ 1
- รูปที่ 4 แสดงทางลาดสำหรับรถยนต์เพื่อขึ้นไปสู่ชั้นที่ 2

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.16 แสดงสภาพโครงการบริเวณรอบนอกอาคารชั้นที่ 1

รูปที่ 1 แสดงพื้นที่จอดเรือยอร์ช

รูปที่ 2 แสดงบริเวณทางเข้าของเรือยอร์ช

รูปที่ 3 แสดงท่าเรือของโครงการ

รูปที่ 4 แสดงสระว่ายน้ำบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.17 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการบริเวณชั้นที่ 5

- รูปที่ 1 แสดงพื้นที่ห้องสำหรับเด็ก
- รูปที่ 2 แสดงทางเข้าห้องซาวน่า
- รูปที่ 3 แสดงพื้นที่ห้องพักผ่อน
- รูปที่ 4 แสดงพื้นที่ห้องออกกำลังกาย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.18 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการบริเวณชั้นที่ 5

รูปที่ 1 แสดงสนามไดรกอล์ฟ

รูปที่ 2 แสดงสนามเทนนิส

รูปที่ 3 แสดงพื้นที่ส่วนสนามเด็กเล่น

รูปที่ 4 แสดงพื้นที่สวนสาธารณะและคูวีง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.19 แสดงสภาพแวดล้อมรอบโครงการ

- รูปที่ 1 แสดงสภาพแวดล้อมด้านทิศตะวันออกเป็นบ้านพักอาศัย 2 – 3 ชั้น  
 รูปที่ 2 แสดงสภาพแวดล้อมด้านทิศตะวันตกเป็นอาคารคลังสินค้าสูง 1- 2 ชั้น  
 รูปที่ 3 แสดงสภาพแวดล้อมด้านทิศเหนือบริเวณถนนเจริญนคร  
 รูปที่ 4 แสดงสภาพแวดล้อมด้านทิศใต้บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

### ข้อดีโครงการ

เป็นโครงการที่สามารถเข้า-ออกได้อย่างสะดวกเพราะติดถนนหลัก คือถนนเจริญนคร มีจำนวนยูนิตไม่มาก มีจุดขายในเรื่องที่จอดรถเรียลเออร์ซที่สามารถนำเรือเข้ามาจอดในโครงการได้อย่างสะดวกซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเฉพาะ มีการรักษาความปลอดภัยอย่างดีเยี่ยม มีที่จอดรถเพียงพอทุกยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการครบครันเพียงพอต่อความต้องการ มีสภาพแวดล้อมที่ดี

### ข้อเสียโครงการ

ในเรื่องการดูแลในเรื่องของระบบบำบัดน้ำภายในโครงการเนื่องจากโครงการได้มีที่จอดรถเรียลเออร์ซในโครงการจึงจำเป็นที่จะต้องมีการดูแลรักษาความสะอาดของฝืนน้ำในบริเวณที่จอดรถซึ่งต้องใช้ค่าใช้จ่ายอย่างมาก อีกทั้งสภาพปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยไม่ได้ใช้บริการที่จอดรถเรียลเออร์ซเพราะมีค่าใช้จ่ายสูงในเรื่องการดูแล<sup>2</sup> รวมถึงความร่วมมือกับนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ค่อยได้รับความร่วมมือ ในเรื่องการจัดประชุมเพื่อขอความคิดเห็นจากลูกบ้าน

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ สวาง เกียรติคุณรัตน์, ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตริทศ ซิตี้ มารีน่า, 18 มกราคม 2551.



โครงการ	บ้านเจ้าพระยา
เจ้าของโครงการ	บริษัท สมประสงค์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้จัดการ	ประสงค์ พานิชภักดิ์
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ซอย 17 แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ขนาดที่ดิน	3-2-52 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ จำนวน 382 ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	
แล้วเสร็จ	พ.ศ.2537

#### ข้อมูลอาคาร

จำนวน 1 อาคาร สูง 31 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และห้องเครื่อง บริเวณพื้นที่ชั้นที่ 1 จะเป็นส่วนต้อนรับและมีโถงลิฟท์ 2 จุดแยกกันระหว่าง LOW ZONE และ HIGH ZONE พื้นที่ชั้นที่ 2-8 ในส่วนของพื้นที่จอดรถยนต์ ชั้นที่ 9 จะเป็นพื้นที่จอดรถ และเป็นพื้นที่ส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมทั้งห้องทำงานในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งแต่ชั้น 10-31 จะเป็นส่วนของพื้นที่พักอาศัย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.20 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการบ้านเจ้าพระยา



รูปที่ 4.21 แสดงภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านเจ้าพระยา

### ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

อยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ติดกับวัดทองนพคุณ ลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยด้านแคบติดแม่น้ำเจ้าพระยา

### สภาพภูมิประเทศ

ระดับพื้นสูงจากระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร

### การเข้าถึงโครงการ

สามารถเข้าสู่โครงการได้จากถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ซอย 17 มีความกว้าง 6-10 เมตรโดยระยะทางจากทางเข้าประมาณ 500 เมตร หรือทางเรือบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีเรือโดยสารส่วนตัวให้บริการ

### อาณาเขตที่ดิน

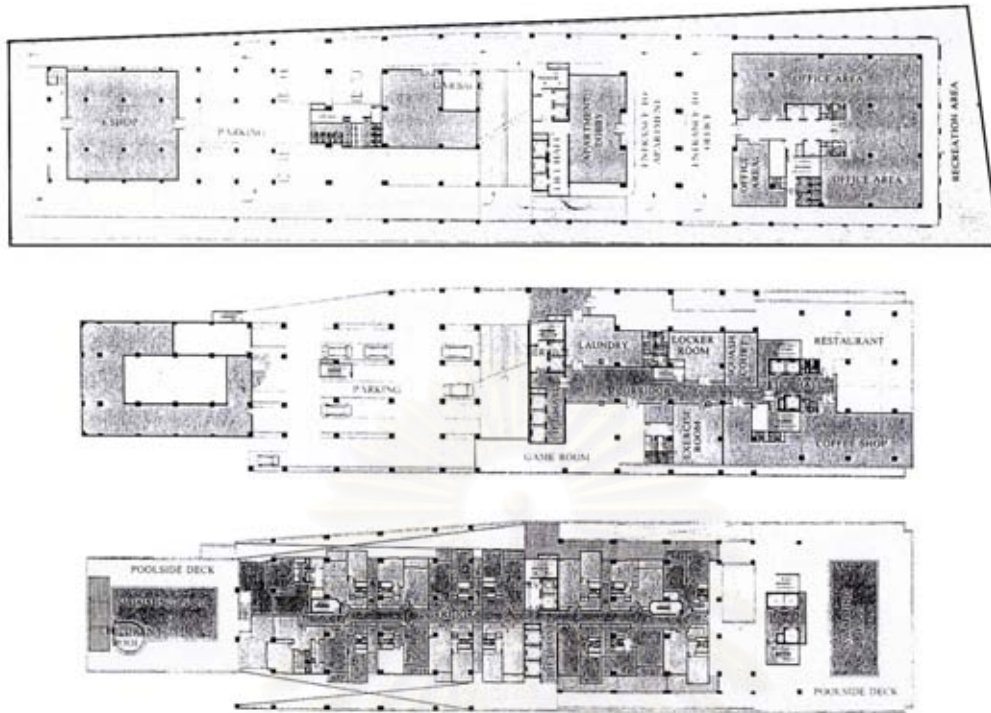
ทิศเหนือ	วัดทองนพคุณ
ทิศตะวันออก	แม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์
ทิศใต้	ที่ดินร้าง
ทิศตะวันตก	ติดกับถนนสาทรณะกว้างประมาณ 6.00 เมตร

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

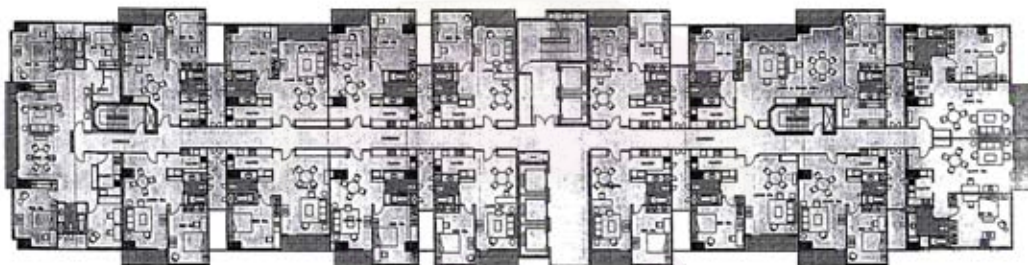
ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ระบบขนส่งมวลชน คือ รถประจำทาง สาย 6,43,88, และ 120 ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้าสถานีตากสิน ประมาณ 3.1 กิโลเมตร ทำเรือส่วนตัวโดยมีเรือโดยสารรับส่งฟรี ออกทุกๆ ครึ่งชั่วโมง

ด้านสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียง สถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลตากสิน , สำนักงานเขตคลองสาน สถานีตำรวจคลองสาน ห้างสรรพสินค้า เช่น โรบินสัน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.22 แสดงผังชั้นที่ 1 - 9

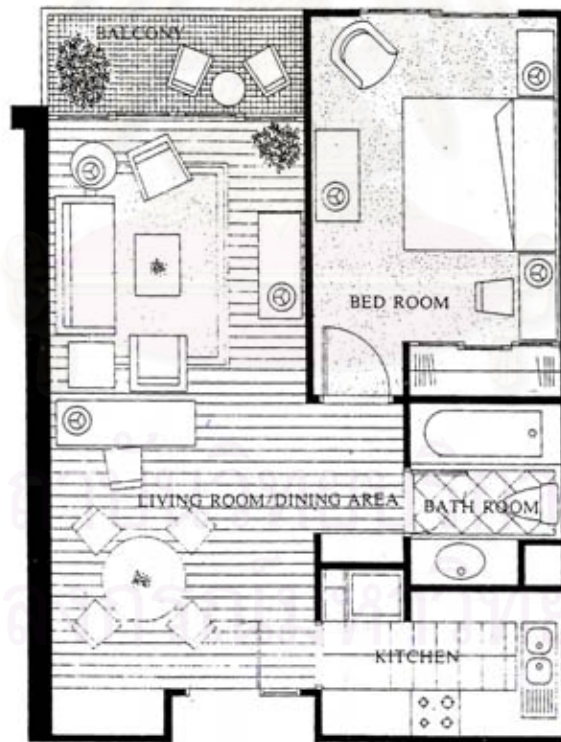


รูปที่ 4.23 แสดงแปลนพื้นที่ 10 - 31

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.24 แสดงแปลนพื้นหลังคา



รูปที่ 4.25 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 1 ห้องนอน



รูปที่ 4.26 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ

### ตารางที่ 4.6 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สาธารณูปโภคพื้นฐาน			
1.1	จำนวนอาคาร.....1.....ความสูงอาคาร.....31...ชั้น			
1.2	ที่จอดรถ.....500.....คัน (1คัน/ยูนิต)	✓		
1.3	ลิฟต์...9..ตัว/อาคาร	✓		
1.4	ปล่องทิ้งขยะรวม		✓	
2.	ระบบโทรศัพท์			
2.1	สายตรง	✓		
2.2	ผ่านศูนย์	✓		
3	ระบบไฟฟ้าสำรอง			
3.1	ไฟฟ้าฉุกเฉิน	✓		
3.2	เครื่องปั่นไฟฟ้า	✓		
4	ถังเก็บน้ำสำรอง	✓		
5	ระบบกำจัดน้ำโสโครก โดยโรงกำจัดน้ำเสีย	✓		
6	ระบบน้ำร้อนรวม		✓	
7	ระบบเสอากาศรวม	✓		
8	ระบบวงจรแถบภาพ		✓	

ตารางที่ 4.7 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน		✓	
2.	โรงเรียนอนุบาล		✓	
3.	สถานพยาบาล		✓	
4.	ร้านขายยา		✓	
5.	เฮลท์คลับและซาวน่า	✓		
6.	สถานเสริมความงาม		✓	
7.	คลับ / คอกเทลเล้าจน์		✓	
8.	คอฟฟี่ช็อป		✓	
9.	ภัตตาคาร / ห้องอาหาร		✓	
10.	ร้านค้าย่อย	✓		
11.	ซูเปอร์มาร์เกต		✓	
12.	ศูนย์การค้า		✓	

ตารางที่ 4.8 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ห้องรับแขกพักผ่อนรวม	✓		
2.	ห้องประชุมใหญ่	✓		
3.	ห้องสมุด อ่านหนังสือ		✓	
4.	ห้องจัดเลี้ยงรวม		✓	
5.	ที่พักรถคนขับรถ		✓	
6.	บริการทำความสะอาดทั่วไป	✓		
7.	บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด	✓		
8.	บริการซักรีด	✓		
9.	บริการจัดเก็บขยะ	✓		
10.	บริการเทเล็กซ์		✓	
11.	สำนักงานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	✓		



ตารางที่ 4.9 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สระว่ายน้ำ	✓		พร้อมสระเด็ก
2.	สนามเทนนิส		✓	
3.	สนามบาสเก็ตบอล	✓		
4.	โรงยิม	✓		
5.	ห้องกีฬาในร่ม	✓		
6.	ห้องสควอช	✓		
7.	ห้องบิลเลียด	✓		
8.	สนามเด็กเล่น	✓		
9.	สวนและสนามเด็กเล่น	✓		

ตารางที่ 4.10 การรักษาความปลอดภัย

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ระบบเตือนอัคคีภัย			
1.1	Smoke for Heat Detactor	✓		
1.2	Manual	✓		
2.	ระบบดับเพลิง			
2.1	หัวดับเพลิงและสายฉีดทุกชั้น	✓		
2.2	ถังน้ำยาดับเพลิง	✓		
3.	ระบบหนีไฟ			
3.1	บันไดหนีไฟ	✓		
3.2	ลาดจอดเฮลิคอปเตอร์บนหลังคา	✓		
4.	ระบบรักษาความปลอดภัย			
4.1	ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	✓		
4.2	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	✓		
4.3	ระบบสัญญาณกันขโมย		✓	
4.4	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	✓		
4.5	ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ		✓	
4.6	ระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓		



รูปที่ 4.27 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน

รูปที่ 1 แสดงลักษณะถนนในโครงการ ความกว้างประมาณ 4 เมตร

รูปที่ 2 แสดงมุมมองจากถนนสมเด็จพระยาบริเวณทางเข้าโครงการ

รูปที่ 3-4 แสดงพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.28 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน

- รูปที่ 1 แสดง mail box ในชั้นที่ 2 และ 4
- รูปที่ 2 แสดงห้องออกกำลังกาย ในชั้นที่ 8
- รูปที่ 3 แสดงห้องสคอคช ในชั้นที่ 8
- รูปที่ 4 แสดงห้องซาวน่า ในชั้นที่ 8

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.29 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน

รูปที่ 1 แสดงพื้นที่พักผ่อนบริเวณ ชั้นที่ 8

รูปที่ 2 แสดงสระว่ายน้ำผู้ใหญ่ ชั้นที่ 9

รูปที่ 3 แสดงพื้นที่รอบสระว่ายน้ำผู้ใหญ่ ชั้นที่ 9

รูปที่ 4 แสดงสนามบาสเกตบอล ชั้นที่ 8

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.30 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน

รูปที่ 1 แสดงสนามแบดมินตันในห้องออกกำลังกายในร่ม ชั้นที่ 8

รูปที่ 2 แสดงลู่วิ่ง ชั้นที่ 8

รูปที่ 3 แสดงพื้นที่เด็กเล่นในห้องออกกำลังกายในร่ม ชั้นที่ 8

รูปที่ 4 แสดงพื้นที่สำหรับกีฬาเทเบิลเทนนิส ในห้องออกกำลังกายในร่ม ชั้นที่ 8

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.31 แสดงแบบขยายห้องพักแบบ 2 ห้องนอน

- รูปที่ 1 แสดงมุมมองจากโครงการสู่ภายนอกด้านทิศใต้
- รูปที่ 2 แสดงมุมมองจากโครงการสู่ภายนอกด้านทิศตะวันตก
- รูปที่ 3 แสดงมุมมองจากโครงการสู่ภายนอกด้านเหนือ
- รูปที่ 4 แสดงมุมมองจากโครงการสู่ภายนอกด้านทิศตะวันตก

#### ข้อดีโครงการ

มีบริการเรือโดยสารแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ เดินทางได้สะดวก ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีที่จอดรถเพียงพอกับความต้องการ

#### ข้อเสียโครงการ

ทางเข้าโครงการมีความคับแคบ ระยะห่างตัวอาคารกับที่ดินมีพื้นที่น้อยมีจำนวนยูนิตมาก<sup>3</sup> ผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่ให้ความร่วมมือในเรื่องการประชุมต่างๆ พบว่าชาวต่างชาติจะให้ความสำคัญมากกว่าคนไทย

<sup>3</sup> สัมภาษณ์ , วัฒนิตย์ วสันตชาติ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด บ้านเจ้าพระยา, 18 มกราคม 2551.

<b>โครงการ</b>	ริเวอร์เฮ้าส์
<b>เจ้าของโครงการ</b>	บริษัท อิตัลไทยเรียลเอสเตท จำกัด
<b>ประธานกรรมการ</b>	นพ.ชัยยุทธ วรรณสูตร
<b>สถาปนิก</b>	ดร.กฤษฎา อรุณวงศ์ ณ อยุธยา
<b>สถานที่ตั้งโครงการ</b>	ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ซอย 17 แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
<b>ขนาดที่ดิน</b>	ประมาณ 5 ไร่
<b>ลักษณะโครงการ</b>	อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ จำนวน 54 ยูนิต
<b>เริ่มก่อสร้าง</b>	พ.ศ.2526
<b>แล้วเสร็จ</b>	พ.ศ.2527
<b>จดทะเบียนอาคารชุด</b>	มิถุนายน พ.ศ.2527
<b>ข้อมูลอาคาร</b>	จำนวน 1 อาคาร สูง 16 ชั้น <ul style="list-style-type: none"> <li>- ชั้นล่าง เป็นโถงทางเข้า พร้อมที่จอดรถ จำนวน 127 คัน (โดยการจัดสรรที่จอดรถเป็นจำนวน 2 คัน/ยูนิต) เป็นส่วนของห้องเครื่อง, โรงยิมสำหรับกีฬาประเภทแบดมินตัน จำนวน 1 คอร์ต</li> <li>- ชั้นที่ 2 เป็นส่วนของสำนักงานนิติบุคคล, ห้องประชุม, สนามหญ้า, สนามเด็กเล่น, สนามเทนนิส(จำนวน 2 คอร์ต) สระว่ายน้ำ และสระเด็ก</li> <li>- ชั้น 3-16 เป็นส่วนของห้องพัก แบ่งเป็น 4 ยูนิต/1 ชั้นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 ตารางเมตร/ยูนิต</li> </ul>

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.32 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ริเวอร์เฮาส์



รูปที่ 4.33 แสดงภาพถ่ายทางอากาศโครงการริเวอร์เฮาส์



### ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

อยู่ติดถนนลาดหญ้า ลักษณะรูปที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาวขนานกับถนนและยาวไปสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

### สภาพภูมิประเทศ

ระดับพื้นสูงจากระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร

### การเข้าถึงโครงการ

สามารถเข้าสู่โครงการได้จากถนนลาดหญ้าโดยหน้าโครงการมีสะพานข้ามเพื่อเข้าสู่โครงการ

### อาณาเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	ติดถนนลาดหญ้า
ทิศตะวันออก	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศใต้	อาคารคลังสินค้าสูง 1 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ระบบขนส่งมวลชน คือ รถประจำทาง สาย 6,88,89 และ 111 ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้าสถานีตากสิน ประมาณ 2.6 กิโลเมตร ทำเรือข้ามฝากคลองสาน

ด้านสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียง สถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลตาก , โรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยา ห้างสรรพสินค้า เช่น โรบินสัน วงเวียนใหญ่ ,ศูนย์การค้าคลองสาน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.34 แสดงแปลนพื้นที่ 3-16

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ ริเวอร์เฮาส์

ตารางที่ 4.11 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สาธารณูปโภคพื้นฐาน			
1.1	จำนวนอาคาร.....1.....ความสูงอาคาร.....16.....ชั้น			
1.2	ที่จอดรถ.....127.....คัน (2คัน/ยูนิต)	✓		
1.3	ลิฟท์.....2.....ตัว	✓		
1.4	ปล่องทิ้งขยะรวม	✓		
2.	ระบบโทรศัพท์			
2.1	สายตรง	✓		
2.2	ผ่านศูนย์	✓		
3	ระบบไฟฟ้าสำรอง			
3.1	ไฟฟ้าฉุกเฉิน	✓		
3.2	เครื่องปั่นไฟฟ้า	✓		
4	ถังเก็บน้ำสำรอง	✓		
5	ระบบกำจัดน้ำโสโครก โดยโรงกำจัดน้ำเสีย	✓		
6	ระบบน้ำร้อนรวม		✓	
7	ระบบเสอากาศรวม	✓		
8	ระบบวงจรแถบภาพ		✓	

ตารางที่ 4.12 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน		✓	
2.	โรงเรียนอนุบาล		✓	
3.	สถานพยาบาล		✓	
4.	ร้านขายยา		✓	
5.	เฮลท์คลับและซาวน่า		✓	
6.	สถานเสริมความงาม		✓	
7.	คลับ / คอกเทลเล้าจน์		✓	
8.	คอฟฟี่ช็อป		✓	
9.	ภัตตาคาร / ห้องอาหาร		✓	
10.	ร้านค้าย่อย		✓	
11.	ซูเปอร์มาร์เกต		✓	
12.	ศูนย์การค้า		✓	

ตารางที่ 4.13 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ห้องรับแขกพักผ่อนรวม		✓	
2.	ห้องประชุมใหญ่	✓		ขนาดกลาง
3.	ห้องสมุด อ่านหนังสือ		✓	
4.	ห้องจัดเลี้ยงรวม		✓	
5.	ที่พักคนขับรถ		✓	
6.	บริการทำความสะอาดทั่วไป	✓		
7.	บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด		✓	
8.	บริการซักรีด		✓	
9.	บริการจัดเก็บขยะ	✓		
10.	บริการเทเล็กซ์		✓	
11.	สำนักงานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	✓		

ตารางที่ 4.14 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สระว่ายน้ำ	✓		พร้อมสระเด็ก
2.	สนามเทนนิส	✓		2 คอร์ต
3.	สนามบาสเก็ตบอล		✓	
4.	โรงยิม	✓		
5.	ห้องกีฬาในร่ม	✓		
6.	ห้องสควอช	✓		
7.	ห้องบิลเลียด		✓	
8.	สนามเด็กเล่น	✓		
9.	สวนและสนามเด็กเล่น	✓		

ตารางที่ 4.15 การรักษาความปลอดภัย

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ระบบเตือนอัคคีภัย			
1.1	Smoke for Heat Detactor	✓		
1.2	Manual	✓		
2.	ระบบดับเพลิง			
2.1	หัวดับเพลิงและสายฉีดทุกชั้น	✓		
2.2	ถังน้ำยาดับเพลิง	✓		
3.	ระบบหนีไฟ	✓		
3.1	บันไดหนีไฟ	✓		
3.2	ลาดจอดเฮลิคอปเตอร์บนหลังคา		✓	
4.	ระบบรักษาความปลอดภัย			
4.1	ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	✓		
4.2	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	✓		
4.3	ระบบสัญญาณกันขโมย		✓	
4.4	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	✓		กำลังดำเนินการ
4.5	ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ		✓	
4.6	ระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓		



รูปที่ 4.35 แสดงภาพถ่ายโครงการ รีเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้นล่าง

รูปที่ 1 แสดงบริเวณทางเข้าโครงการ

รูปที่ 2-4 แสดงห้องเครื่องไฟฟ้า และระบบไฟฟ้าสำรองโครงการ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.36 แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้นล่าง

รูปที่ 1 แสดงพื้นที่จอดรถบริเวณชั้นล่าง

รูปที่ 2 แสดงพื้นที่สวนสาธารณะของโครงการ

รูปที่ 3 แสดงพื้นที่จอดรถบริเวณชั้นล่าง

รูปที่ 4 แสดงห้องกีฬาในร่มของโครงการ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.37 แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้น 2

รูปที่ 1 แสดงพื้นที่ทำงานนิติบุคคลอาคารชุด

รูปที่ 2 แสดงพื้นที่สวนสาธารณะบริเวณชั้นที่ 2

รูปที่ 3 แสดงมุมมองจากภายในโครงการสู่ม้าน้ำเจ้าพระยา

รูปที่ 4 แสดงสระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 2

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





รูปที่ 4.38 แสดงภาพถ่ายโครงการ ริเวอร์เฮาส์ บริเวณชั้น 2

- รูปที่ 1 แสดงพื้นที่บริเวณสระเด็ก
- รูปที่ 2 แสดงพื้นที่ส่วนโถงลิฟต์
- รูปที่ 3 แสดงสนามเทนนิส บริเวณพื้นที่ชั้น 2
- รูปที่ 4 แสดงลักษณะการออกแบบภายในอาคารให้ปลอดโปร่ง

#### ข้อดีโครงการ

มีจำนวนยูนิตไม่มาก มีการออกแบบที่ดีมีมุมมองที่สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยา เดินทางสะดวก ใกล้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

#### ข้อเสียโครงการ

เนื่องจากเป็นโครงการเก่าจึงเริ่มมีปัญหานในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก ที่จอดรถไม่เพียงพอ

#### 4.2.2 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของกลุ่มโครงการที่มีการเปิดตัวโครงการ

โครงการ	วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการ	คุณสุริยน พูลวรลักษณ์
สถาปนิก-วิศวกรผู้ออกแบบ	บริษัท ปาล์มเมอร์ แอนด์ เทอร์เนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ออกแบบงานภูมิสถาปัตยกรรม	บริษัท พี แลนด์สเคป จำกัด
ผู้ออกแบบตกแต่งภายใน	บริษัท ออกัสท์ ดีไซน์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
ผู้บริหารงานก่อสร้าง	บริษัท โปรเจ็ค เอเชีย จำกัด
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ไชน่า คอนสตรัคชั่น เอนจิเนียริง จำกัด บริษัท เอสคอน คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41 เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 12 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ สูง 52 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) และ 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
เริ่มก่อสร้าง	
แล้วเสร็จ	พ.ศ.2552
ข้อมูลอาคาร	
1.อาคาร A	จำนวนห้องพัก 282 ยูนิต
2.อาคาร B	จำนวนห้องพัก 208 ยูนิต
ประเภทห้องพัก	2 – 4 ห้องนอน และ ห้อง PENTHOUSE
พื้นที่ใช้สอย	92 – 542 ตารางเมตร
ราคาเริ่มต้น	6.4 – 36.6 ล้านบาท (70,000-80,000 บาท/ตารางเมตร)

## แนวคิดในการออกแบบ

โครงการ "วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยา" คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยขั้นสูงสุดสำหรับทุกท่านที่ได้เข้ามาอยู่อาศัยภายใน โครงการ โดยทางโครงการได้มีการนำเทคโนโลยีทางด้านการรักษาความปลอดภัยที่เป็นเทคโนโลยีล่าสุดมาใช้ในโครงการ โดยมีการแยกโซนอย่างชัดเจน ระหว่างผู้อยู่อาศัยและบุคคลภายนอก ทั้งในส่วนของบริษัทพื้นที่ส่วนกลางเช่นบริเวณ Lobby และในส่วนของที่จอดรถ ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ได้รับความปลอดภัยด้วยมาตรฐานสูงสุด

**Proximity Card** โครงการ "วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยา" จะมีการแบ่งชั้นและ Zone ต่างๆ ภายในโครงการอย่างชัดเจน เพื่อความปลอดภัยอย่างสูงสุด โดยผู้ถือ Card แต่ละท่านจะสามารถเข้า-ออกได้เฉพาะ Zone ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

**Video Phone** ท่านจะสามารถได้ยินและได้เห็นภาพของผู้มาเยือนได้จากภายในห้อง โดยผ่านทาง Video Phone รวมถึงสามารถอนุญาตให้เข้ามาโดยผ่านใน Zone ที่พักอาศัยได้ โดยการควบคุมจากภายในห้อง

**CCTV** ทางโครงการจะมีการติดตั้งกล้อง Digital Camera ไว้ในส่วน Public Area รวมทั้งจะ มีการป้องกันรักษาความปลอดภัยจากผู้ดูแลความปลอดภัยมืออาชีพ ตลอด 24 ชม.

สำหรับโครงการ "วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยา" ภายใต้ Concept "**Sophisticated Aqua Living**" จัดเป็นโครงการที่มี Facility มากกว่า 40 รายการ ซึ่งเป็นเนื้อที่มีมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมด กว่าทั้งหมดของ Facility จึงเป็นการเชื่อมต่ออารมณ์จากแม่น้ำเข้าสู่บรรยากาศอันอบอุ่นภายในโครงการ ตลอดไปจนถึงบริเวณชั้นสี่ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในโลกของสวนน้ำ เพื่อความเป็น Aqua Living อย่างแท้จริง ซึ่งจะประกอบไปด้วย สวนน้ำขนาดใหญ่ 7 สวน เช่น Lap Pool สำหรับออกกำลังกาย สระแอโรบิกสำหรับเดินออกกำลังกาย สระนวดช่วยผ่อนคลายในบรรยากาศสปา ซึ่งเป็นการทุกจุดจะได้รับการออกแบบให้มีความเป็นส่วนตัวเหมาะสมแก่ช่วงเวลาแห่งการพักผ่อน นอกจากบริเวณสวนสวยที่รายรอบพื้นที่โครงการแล้ว "วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยา" ยังประกอบไปด้วย Facility ส่วนต่างๆ อื่นๆ อีก อาทิ



รูปที่ 4.39 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการวอเตอร์มาร์ค



รูปที่ 4.40 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการวอเตอร์มาร์ค

### ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

อยู่ติดถนนเจริญนคร บริเวณซอย 39 และ 41 ลักษณะรูปที่ดินเป็นลักษณะยาวตั้งแต่ถนนถึงแม่น้ำเจ้าพระยา

### สภาพภูมิประเทศ

เป็นที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา ความสูงประมาณ 1.00 เมตร

### การเข้าถึงโครงการ

สามารถเข้าสู่โครงการได้จากด้านถนนเจริญนคร 6 ช่องจราจร และทางเรือจากแม่น้ำเจ้าพระยา

### อาณาเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	ติดถนนเจริญนคร
ทิศตะวันออก	ติดบ้านพักอาศัย สูง 2-3 ชั้น
ทิศใต้	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันตก	ติดบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น และอาคารคลังสินค้า สูง 1 ชั้น

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ระบบขนส่งมวลชน คือ รถประจำทาง สาย 6,88,89 และ 111 ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้าวัดสะพานตากสิน ประมาณ 2.70 กิโลเมตร



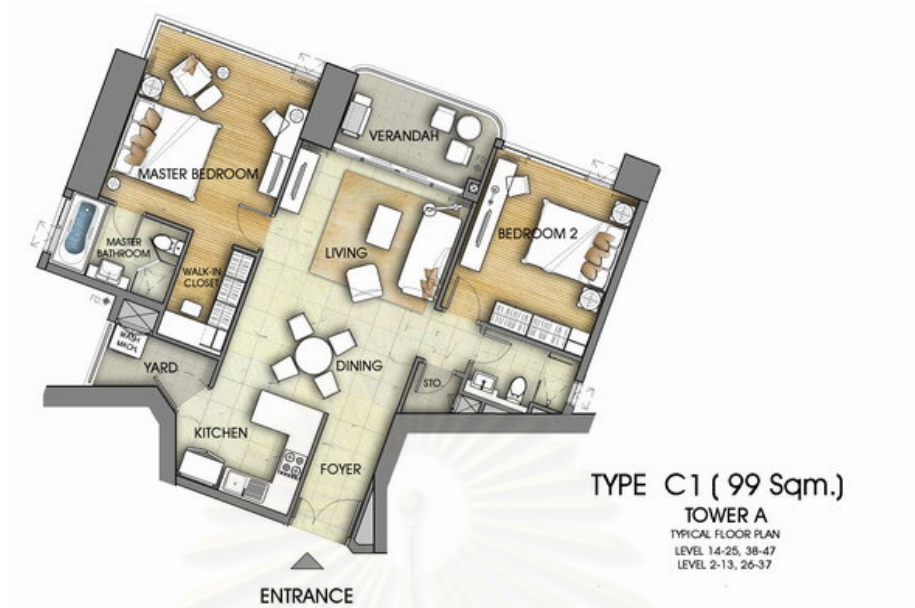
รูปที่ 4.41 แสดงผังบริเวณโครงการ



รูปที่ 4.42 แบบขยายห้องพัก ขนาด 276 ตารางเมตร



รูปที่ 4.43 แบบขยายห้องพัก ขนาด 240 ตารางเมตร อาคาร A



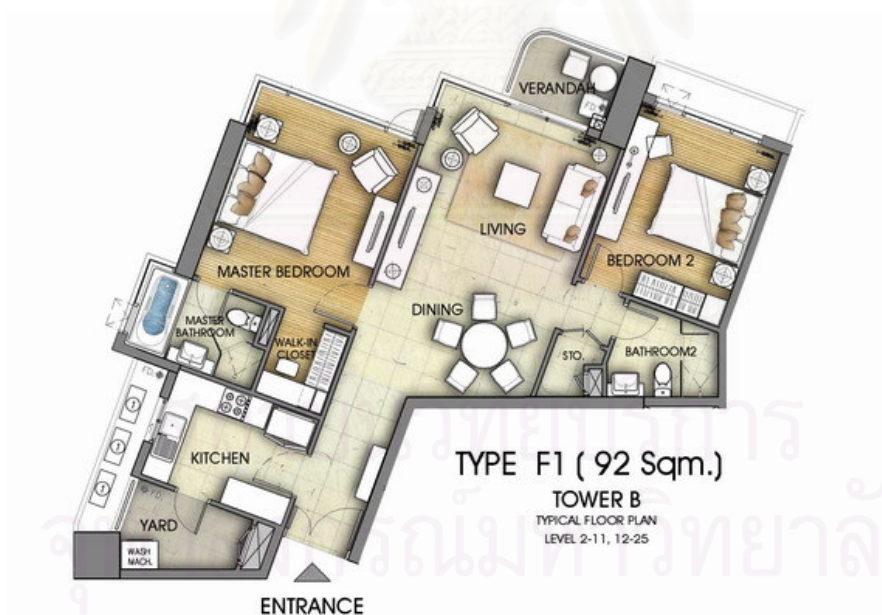
รูปที่ 4.44 แบบขยายห้องพัก ขนาด 99 ตารางเมตร อาคาร A



รูปที่ 4.45 แบบขยายห้องพัก ขนาด 140 ตารางเมตร อาคาร A

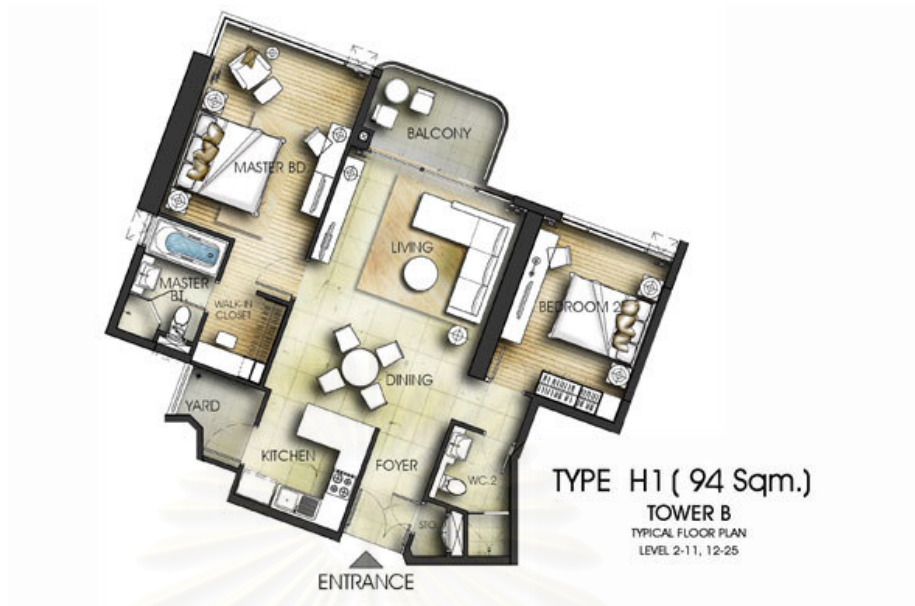


รูปที่ 4.46 แบบขยายห้องพัก ขนาด 161 ตารางเมตร อาคาร B



รูปที่ 4.47 แบบขยายห้องพัก ขนาด 92 ตารางเมตร อาคาร B





รูปที่ 4.48 แบบขยายห้องพัก ขนาด 94 ตารางเมตร อาคาร B



รูปที่ 4.49 แบบขยายห้องพัก ขนาด 142 ตารางเมตร อาคาร B



รูปที่ 4.50 แบบทัศนียภาพภาพจำลอง



รูปที่ 4.51 แบบทัศนียภาพภาพจำลองของอาคาร



รูปที่ 4.52 ความคืบหน้าโครงการ



รูปที่ 4.53 ความคืบหน้าโครงการ

โครงการ	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส
เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการ	คุณประทีป ตั้งมติธรรม
สถาปนิก	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
วิศวกร	บริษัท แอ็ดเท็ค จำกัด
งานระบบ	บริษัท วี.กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด
ผู้บริหารงานก่อสร้าง	บริษัท เดคโค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ผู้รับเหมางานโครงสร้าง-สถาปัตยกรรม	บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้รับเหมางานซีเมนต์	บริษัท ไทย บาวเออร์ จำกัด
ผู้รับเหมางานสุขาภิบาล – ระบบไฟฟ้า	บริษัท เช็กโก้ จำกัด
ผู้รับเหมางานลิฟต์	บริษัท โอทิส เอลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41 เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 12 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ สูง 34 ชั้น
เริ่มก่อสร้าง	
แล้วเสร็จ	31 มกราคม พ.ศ.2552
ข้อมูลอาคาร	
1.อาคารชุดพักอาศัย	สูง 34 ชั้น 1 อาคาร
2.อาคารจอดรถ	สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
3.อาคารชุดพักอาศัย	สูง 5 ชั้น 1 อาคาร
4.อาคารจอดรถ	สูง 2 ชั้น 1 อาคาร
ประเภทห้องพัก	สตูดิโอ และ 1 - 2 ห้องนอน รวม 867 ยูนิต (ส่วนร้านค้าและซ็อบบี้มอลล์ อีก 10 ยูนิต)
พื้นที่ใช้สอย	35 - 123 ตารางเมตร
ราคาเริ่มต้น	1.7 ล้านบาท (49,000 บาท/ตารางเมตร)



รูปที่ 4.54 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ศุภาลัย ริเวอร์เพลส



รูปที่ 4.55 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ศุภาลัย ริเวอร์เพลส

## แนวคิดในการออกแบบ

ด้วยพื้นที่กว่า 7 ไร่เศษ ด้านหน้าโครงการติดถนนใหญ่ ด้านหลังติดแม่น้ำเจ้าพระยา ห่างจากสะพานสาทรเพียง 1 กิโลเมตร เดินทางสะดวกด้วยรถไฟฟ้า BTS ส่วนขยายสายตากสิน-เพชรเกษม มุ่งสู่สีลม-สาทร พร้อมท่าเรือตากสินสาทร ข้ามฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยอาคารชุดสไตล์ Modern White Concept ในบรรยากาศ River Front ทุกยูนิตถูกออกแบบให้มีลักษณะพิเศษสัมผัสวิวแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมโถงทางเดินขนาดใหญ่บริเวณ Lobby ชั้นล่าง

## จุดเด่นโครงการ

เป็นอาคารคอนโดมิเนียมในบรรยากาศ River Front การตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร ให้โดดเด่นแบบ Modern White Concept การวางผังอาคารเป็นแนวยาว ทำให้เปิดมุมมองสู่วิวแม่น้ำเจ้าพระยาได้มากที่สุดพื้นที่พักผ่อนส่วนกลางบริเวณชั้น 8 ประกอบด้วย Sport Club พร้อมด้วยห้อง Aerobic, Fitness, Sauna แยกหญิงชาย และสระว่ายน้ำแบบ Infinity Edge Pool สามารถชมวิวของแม่น้ำเจ้าพระยาได้อย่างชัดเจนพื้นที่ Lobby ชั้นล่าง เปิดเป็นโถงทางเดินขนาดใหญ่ เพื่อเปิดมุมมองเชื่อมต่อกับวิวแม่น้ำเจ้าพระยาจัดให้มีพื้นที่สวน Roof Garden ด้านหน้าอาคาร และบนชั้น 34 เพื่อเป็นที่พักผ่อนแบบสอยฟ้า รวมถึงการออกแบบยอดอาคารให้มีความโดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ของโครงการที่โดดเด่นเพียงพอ ทั้งที่จอดรถในและนอกอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย ด้วยกล้องวงจรปิด CCTV, VDO Doorphone และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ห้องหัวมุมรับวิวแม่น้ำเจ้าพระยาได้ 180 องศา

## ขนาดพื้นที่

มีให้เลือกตั้งแต่ขนาด 35 ตารางเมตรขึ้นไป

## ราคาเริ่มต้นที่

1.8 ล้านบาท

## ศักยภาพของทำเล

ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในอนาคตสามารถเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS ส่วนขยาย ตากสิน-เพชรเกษม บางหว้า เพื่อเข้าตัวเมืองมุ่งสู่ถนนสีลม-สาทร ท่าเรือตากสิน-สาทร 1.2 กม. , สะพานสาทร 1 กม. สะพานกรุงเทพ 1.8 กม. , โรงแรมแมริออท 2.2 กม, โรงแรมเพนินซูล่า 1.5 กม., โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน 3.7 กม., โรงพยาบาลเซ็นหลุยส์ 4.2 กม และ Shrewsbury International School 5 กม.

อาคารสูง 34 ชั้น ห้องทุกแบบออกแบบให้เห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมสาธาณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทันสมัย อาทิ Sport Club ที่เพียบพร้อมด้วยห้องแอโรบิค ฟิตเนส ห้องซาวน่า แยกหญิง-ชาย สระว่ายน้ำน้ำแบบ Infinity Edge ให้บรรยากาศเสมือนแหวกว่ายอยู่บนผืนน้ำเดียวกับแม่น้ำและฟ้ากว้าง ผ่อนคลายและชื่นชมแสงเดือนแสงดาวทุกค่ำคืนด้วยสวนลอยฟ้า (Roof Garden) เดินหรือวิ่งเล่น ออกกำลังกายในสวน และลานริมน้ำเจ้าพระยา กว่า 1 ไร่ จอดรถอย่างเพียงพอทั้งในและนอกอาคาร

### ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

อยู่ติดถนนเจริญนคร บริเวณซอย 37 และ 49 ลักษณะรูปที่ดินเป็นลักษณะยาวตั้งแต่ถนนถึงแม่น้ำเจ้าพระยา

### สภาพภูมิประเทศ

สภาพที่ดินเดิมเป็นอาคารพาณิชย์ และอาคารคลังสินค้าเดิม

### การเข้าถึงโครงการ

สามารถเข้าสู่โครงการได้จากด้านถนนเจริญนคร 6 ซอยจراز และทางเรือจากแม่น้ำ

### อาณาเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	ติดถนนเจริญนคร
ทิศตะวันออก	ติดบ้านพักอาศัย สูง 2-3 ชั้น
ทิศใต้	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันตก	ติดบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น และอาคารคลังสินค้า สูง 1 ชั้น

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ระบบขนส่งมวลชน คือ รถประจำทาง สาย 6,88,89 และ 111 ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้าสถานีตากสิน ประมาณ 2.50 กิโลเมตร



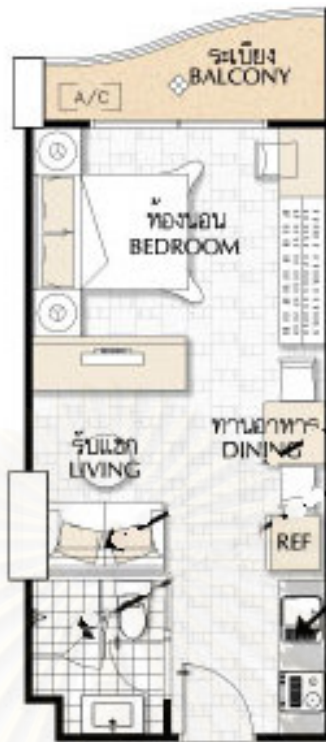
รูปที่ 4.56 แสดงลักษณะแปลนอาคาร



รูปที่ 4.57 แสดงแบบขยาย แบบ 2 ห้องนอน 83 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





รูปที่ 4.58 แสดงแบบขยาย แบบ Studio 35 ตารางเมตร



รูปที่ 4.59 แสดงแบบขยาย แบบ Studio 41 ตารางเมตร



รูปที่ 4.60 แสดงทัศนียภาพจำลอง



รูปที่ 4.61 แสดงทัศนียภาพจำลอง

สถาบันหอศิลปากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการ	อนันตรา เดอะรีเวอรั
เจ้าของโครงการ	บริษัท ฟายน์โฮท เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการ	คุณสุกิจ ตริยวณพงศ์
สถาปนิก	บริษัท แปลนสตูดิโอ จำกัด
วิศวกร	บริษัท เอส เอส เค จำกัด
งานระบบ	บริษัท จำกัด
ผู้บริหารงานก่อสร้าง	บริษัท ซี อี แอล จำกัด
ผู้รับเหมางานหลัก	บริษัท อาชานิ จำกัด
ผู้รับเหมางานซิม้เจาะ	บริษัท ไพลอน จำกัด
ผู้รับเหมางานลิฟต์	บริษัท จาร์ดีน ซीलเลอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญนคร ซอย 17 เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ขนาดที่ดิน	3-2-11 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ.2550
แล้วเสร็จ	พ.ศ.2551
ข้อมูลอาคาร	
1.อาคารชุดพักอาศัย	สูง 8 ชั้น 1 อาคาร (อาคาร A) จำนวน 111 ยูนิต ได้ดิน 1 ชั้น
2.อาคารชุดพักอาศัย	สูง 8 ชั้น 1 อาคาร (อาคาร B) จำนวน 75 ยูนิต ได้ดิน 1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอย	35 - 190 ตารางเมตร
ราคาเริ่มต้น	2.1 ล้านบาท (60,000 บาท/ตารางเมตร)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.64 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอเนกนันทรา เดอะริเวอร์



รูปที่ 4.65 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอเนกนันทรา เดอะริเวอร์

### ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

อยู่ติดถนนเจริญนคร บริเวณซอย 17 ลักษณะรูปที่ดินห่างจากถนนเจริญนคร ประมาณ 20 เมตร เป็นลักษณะยาวจนถึงแม่น้ำเจ้าพระยา

### สภาพภูมิประเทศ

ที่ดินเดิมเป็นพื้นที่ว่าง และพื้นที่คลังสินค้า สูง 1 – 2 ชั้น

### การเข้าถึงโครงการ

สามารถเข้าสู่โครงการได้จากด้านถนนเจริญนคร ซอย 17 กว้างประมาณ 6 – 8 เมตร

### อาณาเขตที่ดิน

ทิศเหนือ ติดถนนซอยเจริญนคร 17 อาคารพาณิชย์ และ ที่ดินเปล่าของเอกชน  
 ทิศตะวันออก ติดแม่น้ำเจ้าพระยา  
 ทิศใต้ ติดบ้านพักอาศัย สูง 1 – 3 ชั้น  
 ทิศตะวันตก ติดอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น และ ถนนเจริญนคร

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

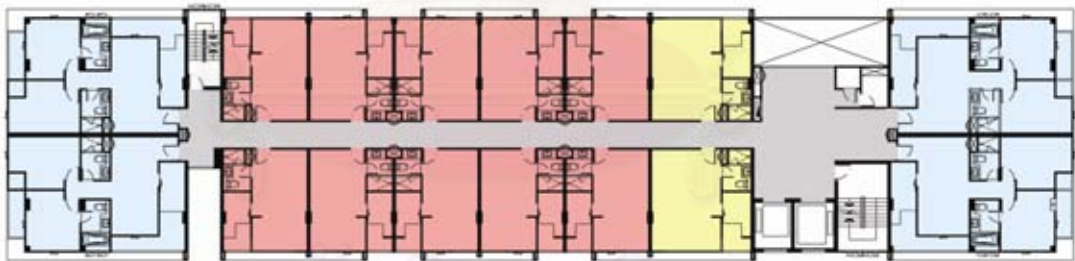
ระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ระบบขนส่งมวลชน คือ รถประจำทาง สาย 6,88,89 และ 111 ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้าสถานีตากสิน ประมาณ 600 เมตร



รูปที่ 4.66 แสดงผังโครงการ



รูปที่ 4.67 ลักษณะรูปด้านโครงการ อนันตรา เดอะริเวอร์



รูปที่ 4.68 แสดงแปลนพื้นที่อาคาร A ชั้น 2-8

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.69 แสดงแบบขยายห้องพัก 2ห้องนอน 83 ตารางเมตร



รูปที่ 4.70 แบบขยายห้องพักแบบ Studio 35 ตารางเมตร



รูปที่ 4.70 แสดงแปลนพื้นอาคาร B ชั้น 3 - 5



รูปที่ 4.71 แสดงแปลนพื้นอาคาร B ชั้น 6



รูปที่ 4.72 แสดงแปลนพื้นอาคาร B ชั้น 7-8





รูปที่ 4.73 แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 50 ตารางเมตร



รูปที่ 4.74 แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 60 ตารางเมตร



รูปที่ 4.75 แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 190 ตารางเมตร



รูปที่ 4.76 แสดงแบบขยายห้องพัก แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 210 ตารางเมตร



รูปที่ 4.77 แสดงทัศนียภาพจำลอง



รูปที่ 4.78 แสดงทัศนียภาพจำลอง

### 4.3 สรุปลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษารายละเอียดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน โดยโครงการสามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มตัวอย่างที่ 1 คือ กลุ่มโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และมีผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด ตรีนทศ ซิตี มารีน่า, บ้านเจ้าพระยา และโครงการอาคารชุดริเวอร์เฮาส์ กลุ่มตัวอย่างที่ 2 คือ กลุ่มที่มีการเปิดตัวโครงการ มีการเปิดจองและเริ่มดำเนินการก่อสร้าง จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดวอเตอร์มาร์ค, ศุภาลัย ริเวอร์เพลส และโครงการอาคารชุดอนันตรา เดอะริเวอร์ พอสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้ที่ได้จากการรวบรวมข้อมูล และการสำรวจภาคสนาม

4.2.3.1 รายละเอียดโครงการ ที่เกี่ยวข้องกับขนาดที่ดิน รายละเอียดโครงการ จำนวนอาคาร จำนวนชั้น และจำนวนยูนิต พอสรุปรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.16 แสดงรายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ขนาดที่ดิน			รายละเอียดโครงการ			หมายเหตุ
		ไร่	งาน	วา	อาคาร	ชั้น	ยูนิต	
1.	ตรีนทศ ซิตี มารีน่า	11	1	90	5	30 26 21	166	
2.	บ้านเจ้าพระยา	3	2	52	1	31	382	
3.	ริเวอร์เฮาส์	2	3	90	1	16	54	
4.	วอเตอร์มาร์ค	12	0	0	2	28 52	490	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	7	0	0	4	34 8 5 2	867	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	3	1	11	2	8	185	

สรุปรายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 จะเป็นโครงการขนาดกลางถึงโครงการขนาดใหญ่ มีขนาดที่ดิน ตั้งแต่ 2 – 11 ไร่ มีความสูงตั้งแต่ 16 – 31 ชั้น มีจำนวนยูนิต 54 – 382 ยูนิต

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 จะเป็นโครงการขนาดกลางถึงโครงการขนาดใหญ่ มีขนาดที่ดิน ตั้งแต่ 3 – 12 ไร่ มีความสูงตั้งแต่ 8 – 52 ชั้น มีจำนวนยูนิต 185 – 867 ยูนิต

เมื่อเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ 2 ในขนาดที่ดินที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกันแต่จะมีความแตกต่างกันทั้งจำนวนหน่วยพักอาศัยและจำนวนชั้น อันเนื่องมาจาก ราคาที่ดินราคาสูงขึ้น รวมทั้งต้นทุนต่างๆ เช่น ค่าแรง วัสดุก่อสร้าง รวมทั้งข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทำให้การพัฒนาโครงการต้องเพิ่มความสูงอาคารเพื่อให้ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยมากขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นไปได้ของโครงการ

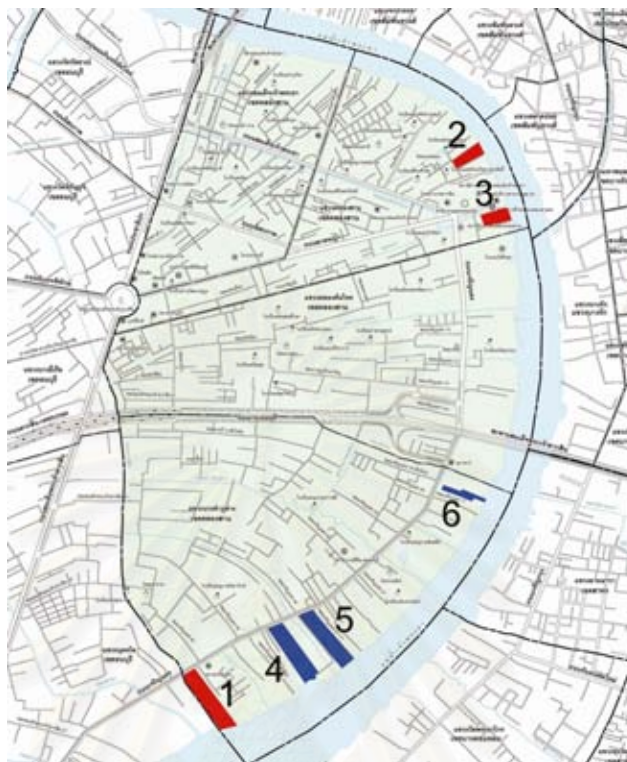
4.2.3.2 รายละเอียดหน่วยพักอาศัย รูปแบบห้องพัก ขนาดพื้นที่ใช้สอยโครงการ อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.17 แสดงรายละเอียดหน่วยพักอาศัย รูปแบบห้องพัก ขนาดพื้นที่ใช้สอยโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด รูปแบบห้องพัก ขนาดพื้นที่	รายละเอียดขนาดห้องพัก						หมายเหตุ
		studio ตร.ม.	1 bed ตร.ม.	2 bed ตร.ม.	3 bed ตร.ม.	4 bed ตร.ม.	penthouse ตร.ม.	
1.	ตรีทศ ซิตี้ มาร์น่า			✓ 190	✓ 270	✓ 550		
2.	บ้านเจ้าพระยา		✓ 65	✓ 100		✓ 300		
3.	ริเวอร์เฮาส์				✓ 200	✓ 400		
4.	วอเตอร์มาร์ค			✓ 100	✓ 140	✓ 240	✓ 276	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	✓ 35-41		✓ 83				
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	✓ 35-41	✓ 50-56	✓ 65-82	✓ 160-200			

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 จะมีรูปแบบของหน่วยพักอาศัย 1 ห้องนอน (1 Bed Room) ขึ้นไป จนถึงขนาด 4 ห้องนอน ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ 2 จะมีรูปแบบของหน่วยพักอาศัยขนาดมาตรฐาน (Studio) จนถึง ขนาด 4 ห้องนอน (4 Bed Room) และเพนท์เฮาส์ (Penthouse) โดยมีพื้นที่เริ่มต้นที่ 35 ตารางเมตร พบว่า ผู้ประกอบการมีการลดขนาดของหน่วยพักอาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ปานกลางสามารถซื้อได้ในสภาพปัจจุบัน

#### 4.2.3.3 รายละเอียดของตำแหน่งที่ตั้งโครงการโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา



รูปที่ 4.79 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.18 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ที่ตั้ง	แขวง	หมายเหตุ
1.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	ซอยเจริญนคร 55	บางลำภูล่าง	
2.	บ้านเจ้าพระยา	ซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17	คลองสาน	
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	ถนนลาดหญ้า	คลองสาน	
4.	วอเตอร์มาร์ค	ซอยเจริญนคร 39-41	บางลำภูล่าง	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	ซอยเจริญนคร 37-39	บางลำภูล่าง	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	ซอยเจริญนคร 17	บางลำภูล่าง	

ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง มีลักษณะเหมือนกัน คือ จะเกิดโครงการขึ้นในพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีถนนสายรองวิ่งคู่ขนานกับแม่น้ำ ได้แก่ ถนนเจริญนคร, ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา และถนนลาดหญ้า โดยในพื้นที่แขวงบางลำภูล่างมีโครงการเกิดขึ้นมากที่สุด ถึง 4 โครงการ

#### 4.2.3.4 ลักษณะสภาพภูมิประเทศ และรูปร่างที่ดิน โครงการอาคารชุดพักอาศัย ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.19 แสดงสภาพภูมิประเทศ และลักษณะรูปร่างที่ดินโครงการอาคารชุดพักอาศัยริม  
แม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	รูปร่างที่ดิน	ระดับความสูง เมตร	หมายเหตุ
1.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	+1.00	
2.	บ้านเจ้าพระยา	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	+ 0.20	
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	+ 0.20	
4.	วอเตอร์มาร์ค	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	+1.00	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	+1.00	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	+1.00	

สภาพภูมิประเทศและรูปร่างที่ดินและของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ  
เจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง มีสภาพเป็นที่ราบลุ่ม ความสูงเฉลี่ยจาก  
ระดับถนนหลัก ประมาณ 0.20 – 1.00 เมตร มีลักษณะรูปร่างที่ดินจะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่มีด้าน  
แคบติดกับถนน และแม่น้ำเจ้าพระยา

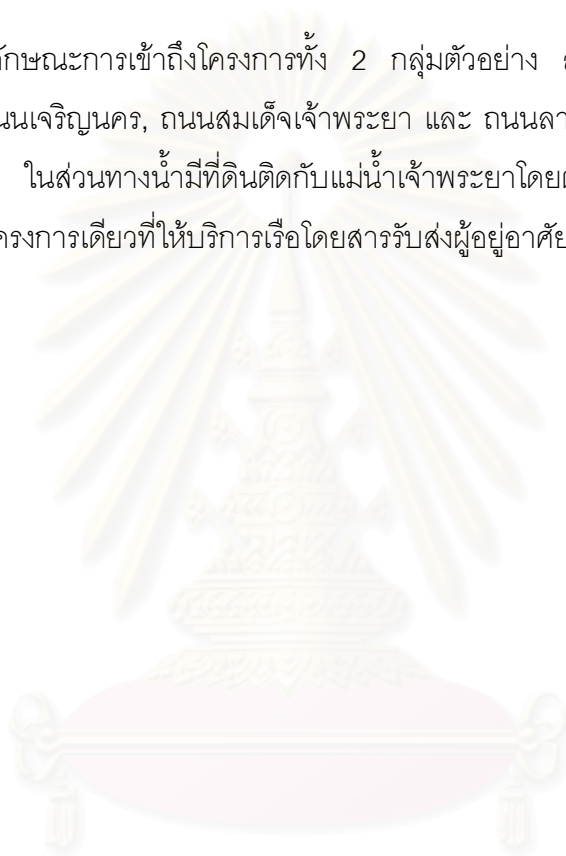
#### 4.2.3.5 การเข้าถึงโครงการ โดยทางบกและทางน้ำ โครงการอาคารชุดพักอาศัย ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.20 แสดงรายละเอียดการเข้าถึงโครงการ โดยทางบกและทางน้ำ โครงการอาคารชุดพัก  
อาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	เข้าถึงโดยถนนถนน	เข้าถึงโดยทางน้ำ	หมายเหตุ
1.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	ได้โดยทางถนนเจริญนคร โดยตรง	ได้จากทางแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีท่าเรือส่วนตัว	มีที่จอดเรือส่วนบุคคล
2.	บ้านเจ้าพระยา	ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา เข้า ซอย 17 ไปประมาณ 500 เมตร ซอยมีความกว้าง ประมาณ 6-10 เมตร	ได้จากทางแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีท่าเรือส่วนตัว	ให้บริการเรือรับส่ง ระหว่างโครงการ กับ รถไฟฟ้า BTS
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	จากถนนลาดหญ้า โดยตรง	ไม่สามารถเข้าถึงโครงการ ได้จากทางแม่น้ำเจ้าพระยา	

4.	วอเตอร์มาร์ค	ได้โดยทางถนนเจริญนคร โดยตรง	ได้จากทางแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีท่าเรือส่วนตัว	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	ได้โดยทางถนนเจริญนคร โดยตรง	ได้จากทางแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีท่าเรือส่วนตัว	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	ได้โดยทางถนนเจริญนคร ซอย 17 ประมาณ 20 เมตร	ได้จากทางแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีท่าเรือส่วนตัว	

ลักษณะการเข้าถึงโครงการทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง สามารถเข้าถึงได้โดยทางถนนหลัก คือบริเวณถนนเจริญนคร, ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา และ ถนนลาดหญ้า โดยมีที่ดินติดกับถนนหลักและถนนซอย ในส่วนทางน้ำมีที่ดินติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาโดยตรง มีท่าเรือโดยสารเป็นของตนเองแต่มีเพียงโครงการเดียวที่ให้บริการเรือโดยสารรับส่งผู้อยู่อาศัย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## 4.2.3.6 อาณาเขตที่ดิน โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.21 แสดงรายละเอียดอาณาเขตที่ดิน โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ทิศเหนือ	ทิศตะวันออก	ทิศใต้	ทิศตะวันตก	หมายเหตุ
1.	ตรีทศ ซิตี มารีน่า	ติดถนนเจริญนคร	ติดบ้านพักอาศัย สูง 2-3 ชั้น	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	ติดบ้านพักอาศัย และอาคาร เก็บสินค้า สูง 1-2 ชั้น	
2.	บ้านเจ้าพระยา	วัดทองนพคุณ	แม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับ พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์	ที่ดินร้าง	ติดกับถนนสาทรณะกว้าง ประมาณ 6.00 เมตร	
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	ติดถนนลาดหญ้า	แม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับ พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์	อาคารคลังสินค้าสูง 1 ชั้น	ติดบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น	
4.	วอเตอร์มาร์ค	ติดถนนเจริญนคร	ติดบ้านพักอาศัย สูง 2-3 ชั้น	แม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับ พื้นที่เขตบางคอแหลม	ติดบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น และ อาคารคลังสินค้า สูง 1 ชั้น	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	ติดถนนเจริญนคร	ติดบ้านพักอาศัย สูง 2-3 ชั้น	แม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับ พื้นที่เขตบางคอแหลม	ติดบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น และ อาคารคลังสินค้า สูง 1 ชั้น	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	ติดถนนซอยเจริญนคร 17 อาคารพาณิชย์ และ ที่ดิน เปล่าของเอกชน	แม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับ พื้นที่เขตสาทร	ติดบ้านพักอาศัย สูง 1 – 3 ชั้น	ติดอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น และ ถนนเจริญนคร	

อาณาเขตที่ดินของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างจะติดแม่น้ำเจ้าพระยา 1 ด้าน และถนนทางเข้า 1 ด้านเป็นส่วนใหญ่ บริเวณด้านข้างจะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยเดิม เป็นบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น หรือ เป็นอาคารคลังสินค้าเดิมเป็นส่วนใหญ่

#### 4.2.3.7 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

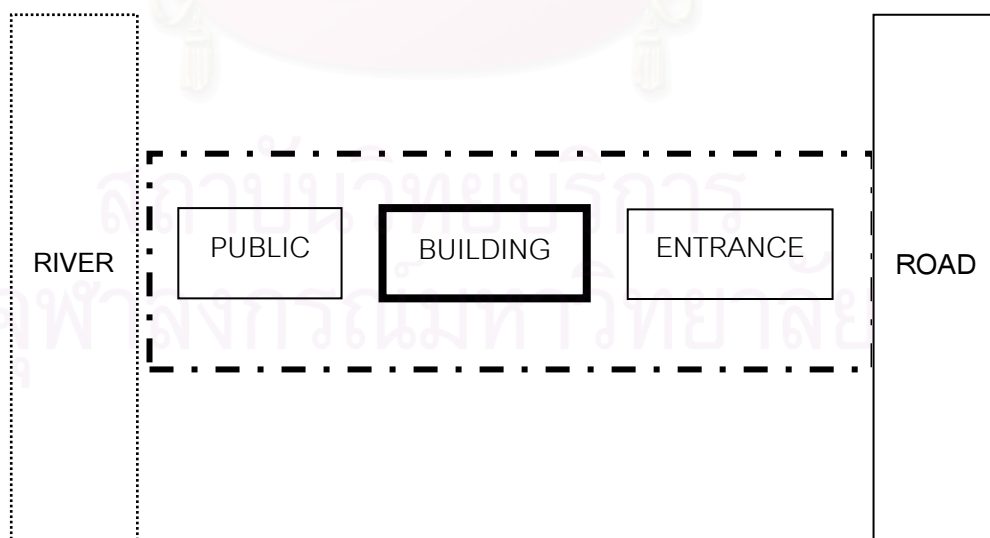
เขตคลองสานมีการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครันทำให้ไม่มีปัญหาเรื่องดังกล่าว โดยมี ระบบขนส่งมวลชน รถประจำทาง และระบบรถไฟฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.22 แสดงรายละเอียดระยะทางจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้า

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	สถานีรถไฟฟ้าตากสิน ระยะทางกิโลเมตร	สถานีรถไฟฟ้าเจริญนคร ระยะทางกิโลเมตร	หมายเหตุ
1.	ตริทศ ชิตี มารีน่า	4.5	3.5	
2.	บ้านเจ้าพระยา	3.8	3.4	
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	3.5	2.9	
4.	วอเตอร์มาร์ค	3.8	2.6	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	3.6	2.4	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	2.4	1.1	

หมายเหตุ สถานีรถไฟฟ้าเจริญนคร คาดว่าจะเปิดให้บริการประมาณปลายปี 2551

#### 4.2.3.8 การจัดวางความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของผังบริเวณ



รูปที่ 4.80 แสดงการจัดวางองค์ประกอบของผังบริเวณ

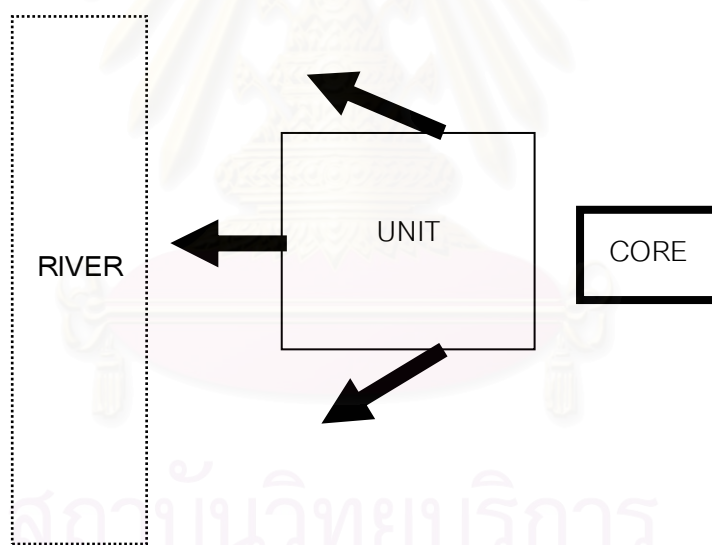
โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน มีการจัดวางผังบริเวณโครงการตามลักษณะกายภาพของที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นส่วนใหญ่ทำให้องค์ประกอบของผังโครงการประกอบด้วย

ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง(Public Area) ผู้ออกแบบจะจัดวางองค์ประกอบในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ประโยชน์จากความสวยงามของริมแม่น้ำเจ้าพระยาได้อย่างเต็มที่

พื้นที่ส่วนอาคาร (Building Area) จะจัดวางตัวอาคารต่อจากพื้นที่ส่วนกลาง

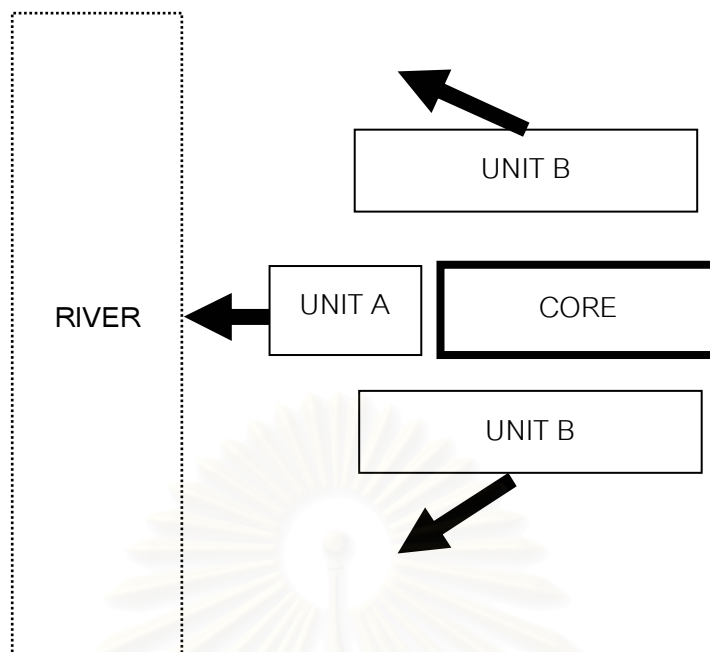
พื้นที่ทางเข้าโครงการ (Entrance) จะจัดวางในส่วนที่ใกล้กับบริเวณถนนโครงการเพื่อสะดวกในการเข้า-ออกของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

#### 4.2.3.9 การจัดวางความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของอาคาร



รูปที่ 4.81 แสดงการจัดวางองค์ประกอบของอาคาร แบบที่ 1

การจัดวางองค์ประกอบในแบบที่ 1 นี้ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการในกลุ่มอาคารที่มีผู้อยู่อาศัยแล้วในปัจจุบัน ซึ่งจะมีพื้นที่ใช้สอยมาก และมีราคาค่อนข้างสูง เช่น โครงการ ตริตศ ชิตี้ มารีน่า ที่มีเพียง 2 ยูนิตต่อชั้น หรือโครงการริเวอร์เฮ้าส์ที่มีจำนวนยูนิต เพียง 4 ยูนิต เป็นต้น

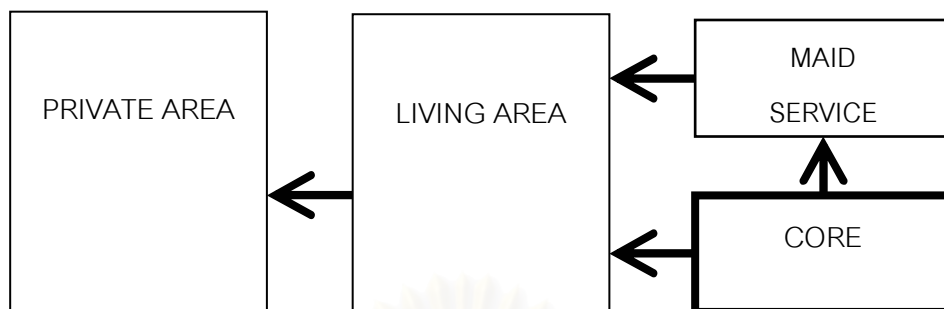


รูปที่ 4.82 แสดงการจัดวางองค์ประกอบของอาคาร แบบที่ 2

ส่วนโครงการที่เริ่มมีการพัฒนาในปัจจุบันนั้น ได้มีการจัดวางความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนใหญ่จะเริ่มต้นจากแนวคิดในการวางผังห้องเป็นความคิดหลักของผู้ออกแบบ มีการแยกส่วน จากลิฟต์ และบันได(Core) ซึ่งเชื่อมการสัญจรแนวตั้ง โดยจะให้ห้องพัก (Unit) เกาะล้อมรอบจากทางสัญจร โดยที่ห้องพักแบบ A (Unit A) ซึ่งสามารถมีมุมมองจากภายในห้องพักสู่มแม่น้ำได้โดยตรง ผู้ออกแบบจะจัดให้เป็นห้องพิเศษจะมีพื้นที่ขนาดใหญ่ และมีราคาสูงกว่าห้องอื่นๆในโครงการ ส่วนห้องพักแบบ B (Unit B) ก็จะสามารถมีมุมมองไปสู่แม่น้ำได้โดยการใช้มุมมองจากด้านข้างมองออกไปสู่ภายนอก ซึ่งความสูงของอาคารนั้นยิ่งสูงจะยิ่งมีราคาสูงตาม เนื่องจากสามารถมีมุมมองได้ไกลกว่าชั้นที่อยู่ล่างๆ

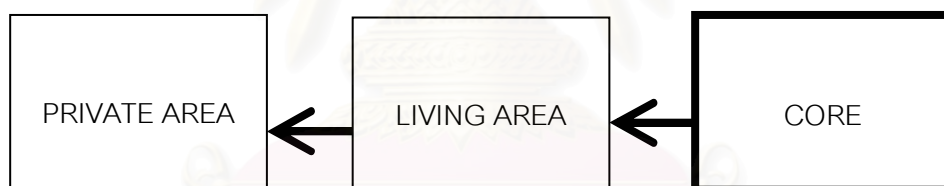
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 4.2.3.10 การจัดวางความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของห้องพัก



รูปที่ 4.83 แสดงการจัดวางองค์ประกอบของห้องพัก แบบที่ 1

การจัดวางองค์ประกอบของห้องพักในแบบที่ 1 นี้ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการในกลุ่มอาคารที่มีผู้อยู่อาศัยแล้วในปัจจุบัน และห้องชุดที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการที่กำลังพัฒนาในปัจจุบัน โดยผู้ออกแบบมีการจัดวางพื้นที่ภายในห้องพักอย่างเป็นสัดส่วน โดยแยกส่วนเรือนพักอยู่อาศัยและคนใช้ออกจากกันแต่ก็มีความสัมพันธ์กันโดยใช้ห้องรับแขก และห้องนั่งเล่นเป็นตัวเชื่อมกัน



รูปที่ 4.84 แสดงการจัดวางองค์ประกอบของห้องพัก แบบที่ 2

ในปัจจุบันมีการพัฒนาการออกแบบห้องพักให้มีขนาดเล็กลงเพื่อให้กลุ่มผู้ที่มีรายได้ระดับกลางสามารถเป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัยได้ จึงทำให้องค์ประกอบของห้องชุดต้องปรับลดลงมาเพื่อให้เหมาะสม จึงได้มีรูปแบบของห้องชุดขนาดเล็กเกิดขึ้นมา และมีองค์ประกอบตามรูปที่ 4.84

## 4.2.3.11 การจัดตั้งอำนวยความสะดวกโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.23 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ที่จอดรถ (คัน)	ลิฟต์ (ตัว)	ปล่องทิ้ง ขยะรวม	ระบบโทรศัพท์		ระบบไฟฟ้าสำรอง		ถังเก็บน้ำ สำรอง	ระบบ กำจัดน้ำ โสโครก	ระบบน้ำ ร้อนรวม	ระบบเสา อากาศ รวม	หมายเหตุ
					สายตรง	สายตรง	ไฟฟ้า ฉุกเฉิน	เครื่องปั่น ไฟ					
1.	ตริทศ ซิตี้ มารีน่า	450	9	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
2.	บ้านเจ้าพระยา	500	9	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
3.	ริเวอร์เฮาส์	127	2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
4.	วอเตอร์มาร์ค	n/a	17	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	800	5	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	138	4	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	

สัญลักษณ์ ✓ หมายถึง มี , ✗ หมายถึง ไม่มี

4.2.3.12 การจัดตั้งอำนาจความสะดวกประเภทสาธารณูปการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.24 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ขอเปิดถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา	ถังเก็บน้ำประปา
1.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗
2.	บ้านเจ้าพระยา	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
3.	ริเวอร์เฮ้าส์	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
4.	วอเตอร์มาร์ค	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

สัญลักษณ์ ✓ หมายถึง มี, ✗ หมายถึง ไม่มี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 4.2.3.13 การจัดตั้งอำนาจความสะดวกระเภทบริการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.25 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ห้องจอดรถ	พื้นที่จอดรถ	ห้องซักแห้ง	ห้องซักผ้า	ที่จอดรถ	ประตูอัตโนมัติ	บริการทำความสะอาด	บริการรับ	ระบบจ่าย	ระบบ	เคาน์เตอร์
1.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓
2.	บ้านเจ้าพระยา	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓
3.	ริเวอร์เฮาส์	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✓
4.	วอเตอร์มาร์ค	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓

สัญลักษณ์ ✓ หมายถึง มี , ✗ หมายถึง ไม่มี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4.2.3.14 การจัดตั้งอำนาจความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.26 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	สระว่ายน้ำ	สนามเทนนิส	ออกกำลังกายกลางแจ้ง	โรงยิม	ห้องประชุม	ห้องสมุด	ห้องเด็กเล่น	สนามเด็กเล่น	สนามเบสบอล/ซอฟต์บอล
1.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
2.	บ้านเจ้าพระยา	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.	ริเวอร์เฮาส์	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓
4.	วอเตอร์มาร์ค	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓

สัญลักษณ์ ✓ หมายถึง มี , ✗ หมายถึง ไม่มี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 4.2.3.15 การรักษาความปลอดภัย โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.27 การรักษาความปลอดภัย โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ลำดับ	โครงการอาคารชุด	ระบบเตือนอัคคีภัย		ระบบดับเพลิง		ระบบหนีไฟ		ระบบรักษาความปลอดภัย					
		Smoke for Heat Detector	Manual	หัวดับเพลิงและสายฉีดทุกชั้น	ถังน้ำยาดับเพลิง	บันไดหนีไฟ	ลาดจุดยอดเสด็จอปเตอร์บนหลังคา	ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	ระบบสัญญาณกันขโมย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
1.	ตริทศ ซิตี้ มารีน่า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓
2.	บ้านเจ้าพระยา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓
3.	ริเวอร์เฮาส์	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✓
4.	วอเตอร์มาร์ค	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓
5.	ศุภาลัย ริเวอร์เพลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓
6.	อนันตรา เดอะริเวอร์	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✓

สัญลักษณ์ ✓ หมายถึง มี , ✗ หมายถึง ไม่มี

สรุปรายละเอียดในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับราคาขายของโครงการ และจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการ คือ ถ้าในระดับราคาขายค่อนข้างสูงก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก ครบครัน แต่ถ้าระดับราคาต่ำลงมากก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงตาม



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.4 การศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

การวิจัยครั้งนี้ เรื่อง ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา : กรณีศึกษาเขตคลองสาน ได้ผลการวิจัยจากการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจำนวน 340 ชุด ซึ่งสอบถามจากกลุ่มอยู่อาศัยและผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยนำข้อมูลที่ได้มาทำการศึกษา ซึ่งสามารถแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูล และการแปลผลจากข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามสภาพเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ซื้อโครงการ

ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ซื้อ และปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อ ว่าใช้ข้อพิจารณาใดประกอบการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อม ด้านรูปแบบด้านการตลาด ด้านการเงิน และด้านผู้ประกอบการ รวมทั้งเหตุผลในการซื้อ

ส่วนที่ 3 หาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบไคสแควร์ ระหว่างข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม และคุณลักษณะผู้ซื้อ กับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อทางด้านกายภาพ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามสภาพเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ซื้อโครงการ

ตารางที่ 4.28 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	213	62.6
หญิง	127	37.4
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง คือเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 62.6 เพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 37.4

ตารางที่ 4.29 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25	-	-
25-34	63	18.5
35-44	180	52.9
45 ปีขึ้นไป	91	28.5
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 35-44 ปี คิดเป็นร้อยละ 52.9 รองลงมาอายุระหว่าง 25-34 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.5 และอายุสูงกว่า 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.5 ปี

ตารางที่ 4.30 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	176	51.8
สมรส	153	45
หม้ายหรือหย่า	11	3.2
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.3 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 51.8 รองลงมาคือสมรส คิดเป็นร้อยละ 45 และหม้ายหรือหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 3.2

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.31 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกสมาชิกในครอบครัว

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
1-2 คน	62	18.2
3-4 คน	201	59.1
5 คนขึ้นไป	77	22.6
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.4 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน คิดเป็นร้อยละ 59.1 รองลงมาคือจำนวนสมาชิกครอบครัว 5 คนขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 22.6 และจำนวนสมาชิก 1-2 คน คิดเป็นร้อยละ 18.2

ตารางที่ 4.32 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้บริหาร	103	30.3
ข้าราชการ	10	2.9
ธุรกิจส่วนตัว	117	34.4
พนักงานบริษัท	94	27.6
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	14	4.1
อื่นๆ	2	0.6
รวม	340	100

หมายเหตุ อื่นๆ ได้แก่ เกษียณอายุ

จากตารางที่ 5.5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 34.4 รองลงมาคือผู้บริหาร พนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 30.3 และ 27.6 ตามลำดับ ในส่วนของอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ และ ข้าราชการ คิดเป็นร้อยละ 4.1 และ 2.9 ตามลำดับ และ อื่นๆ คือผู้ที่เกษียณอายุ คิดเป็นร้อยละ 0.6

ตารางที่ 4.33 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	2	0.6
10,001 – 20,000 บาท	9	2.6
20,001 – 30,000 บาท	45	13.2
30,001 – 40,000 บาท	45	13.2
40,001 – 50,000 บาท	58	17.1
50,001 – 70,000 บาท	32	9.4
70,001 – 100,000 บาท	49	14.4
100,001 บาทขึ้นไป	145	42.6
<b>รวม</b>	<b>340</b>	<b>100</b>

จากตารางที่ 5.6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 100,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 42.6 รองลงมา มีรายได้ 40,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.7 และมีรายได้ 70,001-100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.4 มีรายได้ปานกลางที่เท่ากันได้แก่รายได้ 20,001-30,000 , 40,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 13.2 มีรายได้ 50,001-70,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 และมีรายได้ 10,001-20,000 บาท และ รายได้ ต่ำกว่า 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.6 และ 0.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.34 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกรายได้ต่อครัวเรือน

รายได้ครัวเรือนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
20,001 – 30,000 บาท	2	0.6
30,001 – 40,000 บาท	1	0.3
40,001 – 50,000 บาท	1	0.3
50,001 – 70,000 บาท	6	1.8
70,001 – 100,000 บาท	74	21.8
100,001 บาทขึ้นไป	256	75.3
<b>รวม</b>	<b>340</b>	<b>100</b>

จากตารางที่ 5.7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน 100,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 75.3 รองลงมา มีรายได้ 70,001-100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.8 และมีรายได้ 50,001-70,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 มีรายได้ปานกลางที่เท่ากันได้แก่ 30,001-40,000 บาท , 40,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 และมีรายได้ 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.6

ตารางที่ 4.35 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะการถือครอง

ลักษณะการถือครอง	จำนวน	ร้อยละ
ของตนเอง	196	57.6
เช่า	94	27.6
อาศัยอยู่กับญาติ	50	14.7
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 57.6 รองลงมาคือเช่า คิดเป็นร้อยละ 27.6 และพักอยู่อาศัยกับญาติ คิดเป็นร้อยละ 14.7

ตารางที่ 4.36 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	112	32.9
ทาวน์เฮาส์	73	21.5
ตึกแถว	45	13.2
คอนโด/หอพัก	82	24.1
ห้องแถว	28	8.2
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม คือ บ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมาคือความใกล้เคียงกันคือคอนโดหรือหอพัก ,



ทาวนเฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 21.4 และ 21.5 ตามลำดับ และ ตึกแถว , ห้องแถว คิดเป็นร้อยละ 13.2 และ 8.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.37 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกลักษณะที่อยู่อาศัยในทำเลเดิม

ทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (จตุจักร,ลาดพร้าว,บางเขน,สายไหม,ดอนเมือง,หลักสี่,นนทบุรี,ปากเกร็ด,ลำลูกกา, ปทุมธานี,ธัญบุรี และสามโคก)	1	0.3
กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ,บึงกุ่ม,มีนบุรี,วังทองกลาง,คลองสามวา,สะพานสูง,คันนายาว และหนองจอก)	1	0.3
กรุงเทพฯ ตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ,จอมทอง,บางขุนเทียน,พระประแดง,ทุ่งครุ,บางบอน, อ้อมน้อย และสมุทรสาคร)	70	20.6
กรุงเทพฯ ตะวันตก(ตลิ่งชัน,ภาษีเจริญ,หนองแขม,ทวีวัฒนา,บางแค,สามพราน,นครชัยศรี,บางกรวย,บางใหญ่ และ บางบัวทอง)	98	28.8
กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร,สัมพันธวงศ์,ป้อมปราบ,ดุสิต,บางซื่อ,คลองสาน,ธนบุรี,บางกอกใหญ่,บางกอกน้อย,บางพลัด,ปทุมวัน,บางรัก,สาทร,ราชเทวี,พญาไท,ยานนาวา,ห้วยขวาง,คลองเตย,บางคอแหลม และ วัฒนา)	169	49.7
ต่างจังหวัด	1	0.3

จากตารางที่ 5.10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบันอยู่ในพื้นที่ กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 49.7 รองลงมาคือบริเวณ กรุงเทพฯตะวันตก คิดเป็นร้อยละ 28.8 กรุงเทพฯตอนใต้ คิดเป็นร้อยละ 20.6 และ กรุงเทพฯ ตอนเหนือ , กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ และต่างจังหวัดเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 0.3

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.38 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเดินทางไปทำงาน

ลักษณะการเดินทาง	จำนวน	ร้อยละ
รถไฟฟ้า	60	17.6
รถรับจ้างสาธารณะ	20	5.9
เรือโดยสาร	16	4.7
รถยนต์ของตนเอง	244	71.8
รถโดยสารประจำทาง	16	4.7
<b>รวม</b>	<b>340</b>	<b>100</b>

จากตารางที่ 5.11 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีลักษณะการเดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 71.8 รองลงมาคือรถไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 17.6 ในส่วนของรถรับจ้างสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 5.9 ในส่วนของเรือโดยสาร , รถโดยสารประจำทาง เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 4.7

ตารางที่ 4.39 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามทำเลที่ทำงานในปัจจุบันของผู้ซื้อโครงการ

ทำเลที่ทำงานในปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (จตุจักร,ลาดพร้าว,บางเขน,สายไหม,ดอนเมือง,หลักสี่,นนทบุรี,ปากเกร็ด,ลำลูกกา, ปทุมธานี,ธัญบุรี และสามโคก)	0	0
กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ,บึงกุ่ม,มีนบุรี,วังทองกลาง,คลองสามวา,สะพานสูง,คันนายาว และหนองจอก)	1	0.3
กรุงเทพฯ ตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ,จอมทอง,บางขุนเทียน,พระประแดง,ทุ่งครุ,บางบอน,อ้อมน้อย และสมุทรสาคร)	62	18.2
กรุงเทพฯ ตะวันตก(ตลิ่งชัน,ภาษีเจริญ,หนองแขม,ทวีวัฒนา,บางแค,สามพราน,นครชัยศรี,บางกรวย,บางใหญ่ และ บางบัวทอง)	96	28.2
กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร,สัมพันธวงศ์,ป้อมปราบ,ดุสิต,บางซื่อ,คลองสาน,ธนบุรี,บางกอกใหญ่,บางกอกน้อย,บางพลัด,ปทุมวัน,บางรัก,สาทร,ราชเทวี,พญาไท,ยานนาวา,ห้วยขวาง,คลองเตย,บางคอแหลม และ วัฒนา)	180	52.9
ต่างจังหวัด	1	0.3

จากตารางที่ 5.12 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีทำเลที่ทำงานในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ทำงานในกรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 52.9 รองลงมาคือพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันตก คิดเป็นร้อยละ 28.8 กรุงเทพฯ ตอนใต้ คิดเป็นร้อยละ 18.2 กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ คิดเป็นร้อยละ 0.3 และทำงานต่างประเทศ คิดเป็นร้อยละ 0.3

จากการศึกษาพบว่า ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม สภาพเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ซื้อโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยภาพรวมกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีอายุระหว่าง 35-44 ปี โดยทำเลที่อยู่อาศัยปัจจุบันอยู่ในบริเวณเดียวกันกับที่ตั้งโครงการ และมีที่ทำงานอยู่ในบริเวณกรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ พระนคร, สัมพันธวงศ์, ป้อมปราบ, ดุสิต, บางซื่อ, คลองสาน, ธนบุรี, บางกอกใหญ่, บางกอกน้อย, บางพลัด, ปทุมวัน, บางรัก, สาทร, ราชเทวี, พญาไท, ยานนาวา, ห้วยขวาง, คลองเตย, บางคอแหลม และ วัฒนา โดยใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทาง โดยใช้ระยะเวลาในการเดินทางเฉลี่ยประมาณ 30-60 นาที ค่าใช้จ่ายในการเดินทางประมาณ 100-200 บาท

#### 1.2 สภาพสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด

#### 1.3 สภาพเศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนใหญ่มีรายได้ส่วนตัวและรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 100,001 บาทขึ้นไป สรุปแล้วกลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้สูง และแต่ละครัวเรือนมีจำนวนสมาชิก 3 – 4 คนขึ้นไป

#### 1.4 รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว โดยลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคือเป็นของตนเอง

## ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของผู้ซื้อและปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.40 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะห้องชุดที่อยู่ในปัจจุบัน

ลักษณะห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
สตูดิโอ	90	26.5
1 ห้องนอน	16	14.7
2 ห้องนอน	140	41.2
3 ห้องนอน	89	26.2
4 ห้องนอน	5	1.5
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.13 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม เลือกซื้อห้องชุดในโครงการส่วนใหญ่เป็นประเภท 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 41.2 รองลงมาคือลำดับใกล้เคียงกันคือขนาดสตูดิโอ และ 3 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 26.5 และ 26.2 ตามลำดับ ประเภท 4 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 1.5

ตารางที่ 4.41 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกการตัดสินใจซื้อในช่วง

การตัดสินใจในช่วง	จำนวน	ร้อยละ
เริ่มเปิดขาย	175	51.5
ดำเนินการก่อสร้าง	142	41.8
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	13	3.8
ซื้อต่อเจ้าของเดิม	6	1.8
อื่นๆ	4	1.2
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.14 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ในช่วงเริ่มเปิดขาย คิดเป็นร้อยละ 54.5 รองลงมาคือช่วงดำเนินการก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 41.8

ก่อสร้างแล้วเสร็จ คิดเป็นร้อยละ 3.8 ซื่อต่อเจ้าของเดิม คิดเป็นร้อยละ 1.8 ส่วนอื่นๆหมายถึงซื่อจากกรมบังคับคดีหรือธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 1.2

ตารางที่ 4.42 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนยูนิตที่ซื่อ

จำนวนยูนิตที่ซื่อ	จำนวน	ร้อยละ
1 ยูนิต	335	98.5
2 ยูนิต	4	1.2
3 ยูนิต	1	0.3
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.15 ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ซื่อห้องชุดเพียง 1 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 98.5 รองลงมาซื่อ 2 ยูนิตคิดเป็นร้อยละ 1.2 และซื่อ 3 ยูนิตคิดเป็นร้อยละ 0.3

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.43 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเปรียบเทียบโครงการอื่น

การพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
<b>จำนวนโครงการที่นำมาเปรียบเทียบ</b>		
- ไม่ได้เปรียบเทียบ	327	96.2
- 2 โครงการ	4	2.9
- 3 โครงการ	1	0.6
- 4 โครงการ	1	0.3
รวม	340	100
<b>สอบถามที่สำนักงานขายก่อนตัดสินใจซื้อ</b>		
- 1 ครั้ง	22	6.5
- 2 ครั้ง	306	90
- 3 ครั้ง	6	1.8
- 4 ครั้ง	2	0.6
- มากกว่า 5 ครั้ง	4	1.2
รวม	340	100
<b>ใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ</b>		
- ตัดสินใจทันที	24	7.1
- น้อยกว่า 1 สัปดาห์	174	51.2
- 2-3 สัปดาห์	99	29.1
- 1-2 เดือน	41	12.1
- 2-3 เดือน	1	0.3
- มากกว่า 3 เดือน	1	0.3
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.16 ผู้ตอบแบบสอบถามในด้านการตัดสินใจซื้อส่วนใหญ่ไม่ได้เปรียบเทียบโครงการอื่นเลย คิดเป็นร้อยละ 96.2 และเข้าขอข้อมูลโครงการประมาณ 2 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 90 และใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจน้อยกว่า 1 สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 51.2

ตารางที่ 4.44 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการตัดสินใจซื้อ

การตัดสินใจซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
<b>บุคคลที่พามาช่วยดูรายละเอียดโครงการ</b>		
- บิดา/มารดา	28	8.2
- คู่สมรส	140	41.2
- บุตร	45	13.2
- เพื่อนฝูง	56	16.5
- มาคนเดียว	71	20.9
รวม	340	100
<b>บุคคลที่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ</b>		
- บิดา/มารดา	3	5.9
- คู่สมรส	240	70.6
- บุตร	0	0
- เพื่อนฝูง	19	5.6
- ตัวเอง	61	17.9
รวม	340	100

จากตารางที่ 5.17 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะพาผู้มาช่วยดูรายละเอียดส่วนใหญ่เป็นคู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 41.2 รองลงมาคือมาคนเดียว คิดเป็นร้อยละ 20.9 เพื่อนฝูง , บุตร คิดเป็นร้อยละ 16.5 และ 13.2 ตามลำดับ ส่วนบิดามารดา คิดเป็นร้อยละ 8.2 ในส่วนบุคคลที่มีส่วนตัดสินใจมากที่สุดส่วนใหญ่คือคู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 70.6 รองลงมาคือตัวเอง คิดเป็นร้อยละ 17.9 ส่วนบิดา/มารดา , เพื่อนฝูง คิดเป็นร้อยละ 5.9 และ 5.6 ตามลำดับ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ส่วนที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ

ตารางที่ 4.45 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มาก		น้อย		รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด			
ข้อพิจารณาในด้านการเงิน	28 (8.2)	300 (88.2)	11 (3.2)	1 (0.3)	340 (100)	2.96 มาก	3
ข้อพิจารณาในด้านการตลาด	4 (1.2)	231 (67.9)	100 (29.4)	5 (1.5)	340 (100)	2.69 มาก	6
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	326 (95.9)	14 (4.1)	0 (0)	0 (0)	340 (100)	3.96 มากที่สุด	1
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	328 (96.5)	12 (3.5)	0 (0)	0 (0)	340 (100)	3.96 มากที่สุด	1
ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ	7 (2.1)	248 (72.9)	83 (24.4)	2 (0.6)	340 (100)	2.76 มาก	5
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	16 (4.7)	296 (87.1)	27 (7.9)	1 (0.3)	340 (100)	2.94 มาก	4
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	254 (74.7)	86 (25.3)	0 (0)	0 (0)	340 (100)	3.75 มากที่สุด	2

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.18 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณา 7 ข้อ คือ ในด้านทำเลและที่ตั้งเท่ากันในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3.96 รองลงมาคือ ด้านสภาพแวดล้อม มีค่าเฉลี่ย 3.75 ข้อพิจารณาด้านการเงิน มีค่าเฉลี่ย 2.96 ข้อพิจารณาด้านผู้ประกอบการ มีค่าเฉลี่ย 2.76 ข้อพิจารณาด้านการตลาด 2.69



ตารางที่ 4.46 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านการเงิน

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มาก		น้อย		รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
	มากที่สุด			น้อยที่สุด			
ราคาขายที่เหมาะสม	311 (91.5)	26 (7.6)	3 (0.9)	0 (0)	340 (100)	3.91 มากที่สุด	3
จำนวนเงินผ่อนดาวน์น้อย	3 (0.9)	19 (5.6)	310 (91.2)	8 (2.4)	340 (100)	2.05 น้อย	6
ระยะเวลาในการผ่อนชำระนาน	6 (1.8)	15 (4.4)	312 (91.8)	7 (2.1)	340 (100)	2.06 น้อย	5
มีความสามารถในการจ่าย	323 (95)	12 (3.5)	3 (0.9)	2 (0.6)	340 (100)	3.93 มากที่สุด	1
มีผู้สนับสนุนทางการเงิน	7 (2.1)	318 (93.5)	9 (2.6)	6 (1.8)	340 (100)	2.96 มาก	4
มีความมั่นคงทางการเงินดี	321 (94.4)	13 (3.8)	3 (0.9)	3 (0.9)	340 (100)	3.92 มาก	2
การบริการจัดหาสินเชื่อ	3 (0.9)	11 (3.2)	316 (92.9)	10 (2.9)	340 (100)	2.02 น้อย	7
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>2.93 มาก</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.19 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาด้านการเงิน ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 2.93 ซึ่งในปัจจุบันอยู่ในด้านความสามารถในการจ่ายมีระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3.93 รองลงมา คือ ข้อพิจารณาด้านมีความมั่นคงทางการเงิน มีค่าเฉลี่ย 3.92 ราคาขายที่เหมาะสม มีค่าเฉลี่ย 3.91 มีผู้สนับสนุนทางการเงิน มีค่าเฉลี่ย 2.96 ระยะเวลาในการผ่อนชำระนาน จำนวนเงินดาวน์น้อย มีค่าเฉลี่ยใกล้เคียงกัน คือ 2.06 และ 2.05 ตามลำดับ และการบริการจัดหาสินเชื่อ มีค่าเฉลี่ย 2.02

ตารางที่ 4.47 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านการตลาด

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มาก		น้อย		รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด			
เงื่อนไขการขายที่ดี เช่น ส่วนลด, ของแถม ฯลฯ	8 (2.4)	10 (2.9)	314 (92.4)	8 (2.4)	340 (100)	2.05 น้อย	1
เป็นลูกค้าเก่าที่ติดตามโครงการมานาน	3 (0.9)	8 (2.4)	313 (92.1)	16 (4.7)	340 (100)	1.99 น้อย	2
โฆษณาชวนเชื่อ	0 (0)	7 (2.1)	322 (94.7)	11 (3.2)	340 (100)	1.99 น้อย	2
พนักงานขายให้การต้อนรับและบริการที่ดี	5 (1.5)	11 (3.2)	11 (3.2)	313 (92.1)	340 (100)	1.14 น้อยที่สุด	5
มีบริการหลังการขายในเรื่องการบำรุงรักษา	7 (2.1)	15 (4.4)	6 (1.8)	312 (91.8)	340 (100)	1.17 น้อยที่สุด	3
มีห้องตัวอย่างให้ชม	5 (1.5)	12 (3.5)	11 (3.2)	312 (91.8)	340 (100)	1.15 น้อยที่สุด	4
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>1.58 น้อย</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.20 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาในด้านการตลาดโดยรวม ในระดับน้อย มีค่าเฉลี่ย 1.58 ซึ่งปัจจัยย่อยด้านเงื่อนไขการขายที่ดี เช่น ส่วนลด, ของแถม มีค่าเฉลี่ย 2.05 รองลงมาคือ เป็นลูกค้าเก่าที่ติดตามโครงการมานานและโฆษณาชวนเชื่อ มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน 1.99 ข้อพิจารณาด้านมีบริการหลังการขายในเรื่องการบำรุงรักษา มีค่าเฉลี่ย 1.17 มีห้องตัวอย่างให้ชม มีค่าเฉลี่ย 1.15 พนักงานขายให้การต้อนรับและบริการดี มีค่าเฉลี่ย 1.14

ตารางที่ 4.48 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านทำเล

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด	รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
ใกล้แหล่งสาธารณูปการ (เช่น โรงพยาบาล, โรงเรียน ฯลฯ)	17 (5)	319 (93.8)	1 (0.3)	9 (0.9)	340 (100)	3.03 มาก	5
เป็นทำเลที่อยู่อาศัยเดิม	312 (92.8)	15 (4.4)	7 (2.1)	6 (1.8)	340 (100)	3.86 มากที่สุด	2
ติดถนนใหญ่	200 (58.8)	130 (38.2)	8 (2.4)	2 (0.6)	340 (100)	3.55 มากที่สุด	4
มีแนวโน้มว่าจะเจริญในอนาคต	240 (70.6)	89 (26.2)	8 (2.4)	3 (0.9)	340 (100)	3.66 มากที่สุด	3
มีแนวโน้มว่าราคาในทำเลนี้จะ สูงขึ้นในอนาคต	328 (96.5)	7 (2.1)	5 (1.5)	0 (0)	340 (100)	3.95 มากที่สุด	1
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>3.61 มากที่สุด</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.21 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาในด้านทำเลโดยรวม ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3.61 ซึ่งปัจจัยย่อยในข้อพิจารณาด้านมีแนวโน้มว่าราคาในทำเลนี้จะสูงขึ้นในอนาคต มีค่าเฉลี่ย 3.95 รองลงมาคือเป็นทำเลที่อยู่อาศัยเดิม มีค่าเฉลี่ย 3.86 มีแนวโน้มว่าจะเจริญในอนาคต มีค่าเฉลี่ย 3.66 ติดถนนใหญ่ มีค่าเฉลี่ย 3.55 ใกล้แหล่งสาธารณูปการ (เช่น โรงพยาบาล, โรงเรียน ฯลฯ) มีค่าเฉลี่ย 3.03

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.49 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านที่ตั้ง

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด	รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
เข้า-ออกได้หลายทาง	5 (1.5)	217 (63.8)	67 (19.7)	51 (15)	340 (100)	2.52 มาก	5
ใกล้แหล่งงาน	323 (95)	9 (2.6)	5 (1.5)	3 (0.9)	340 (100)	3.92 มากที่สุด	1
ใกล้ที่อยู่ญาติพี่น้อง	9 (2.6)	13 (3.8)	314 (92.4)	4 (1.2)	340 (100)	2.08 น้อย	6
การเดินทางสะดวก	205 (60.3)	89 (26.3)	46 (13.5)	0 (0)	340 (100)	3.47 มาก	2
ขนาดถนนในโครงการมีขนาดใหญ่	6 (1.8)	217 (63.8)	110 (32.4)	7 (2.1)	340 (100)	2.65 มาก	4
ทางเข้าถนนซอยสะดวก	200 (58.8)	74 (21.8)	63 (18.5)	3 (0.9)	340 (100)	3.39 มาก	3
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>3.00 มาก</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.22 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาในด้านที่ตั้งโดยรวม ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 3.00 ข้อพิจารณาด้านใกล้แหล่งงาน มีค่าเฉลี่ย 3.92 และรองลงมาการเดินทางสะดวก มีค่าเฉลี่ย 3.47 ทางเข้าถนนซอยสะดวก มีค่าเฉลี่ย 3.39 ขนาดถนนในโครงการมีขนาดใหญ่ มีค่าเฉลี่ย 2.65 เข้า-ออกได้หลายทาง มีค่าเฉลี่ย 2.52 ใกล้ที่อยู่ญาติพี่น้อง มีค่าเฉลี่ย 2.08

ตารางที่ 4.50 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านผู้ประกอบการ

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด	รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
เชื่อถือในชื่อเสียงของผู้ประกอบการ	13 (3.8)	106 (31.2)	216 (63.5)	5 (1.5)	340 (100)	2.37 น้อย	2
โครงการได้รับอนุญาตแล้ว	14 (4.1)	101 (29.7)	176 (51.8)	49 (14.4)	340 (100)	2.24 น้อย	4
ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของตลาดในทำเล	5 (1.5)	46 (13.5)	228 (67.1)	61 (17.9)	340 (100)	1.99 น้อย	7
ผู้ประกอบการมีการดำเนินการมานานและมีผลงานปรากฏ	10 (2.9)	70 (20.6)	256 (75.3)	4 (1.2)	340 (100)	2.25 น้อย	3
ผู้ประกอบการมีการนำสัญญามาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา	7 (2.1)	179 (52.6)	102 (30)	52 (15.3)	340 (100)	2.41 น้อย	1
ผู้ประกอบการมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ	15 (4.4)	61 (17.9)	122 (35.9)	142 (41.8)	340 (100)	1.85 น้อย	8
ผู้ประกอบการมีสถาบันทางการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน	10 (2.9)	124 (36.5)	77 (22.6)	129 (37.9)	340 (100)	2.04 น้อย	6
ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความน่าเชื่อถือ	8 (2.4)	155 (45.6)	77 (22.6)	100 (29.4)	340 (100)	2.21 น้อย	5
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>2.17 น้อย</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.23 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการโดยรวม ในระดับน้อย มีค่าเฉลี่ย 2.17 ซึ่งในปัจจัยที่ให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ผู้ประกอบการมีการนำสัญญามาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา มีค่าเฉลี่ย 2.41 รองลงมาเชื่อถือในชื่อเสียงของผู้ประกอบการ มีค่าเฉลี่ย 2.37 ผู้ประกอบการมีการดำเนินการมานานและมีผลงานปรากฏ มีค่าเฉลี่ย 2.25 โครงการได้รับอนุญาตแล้ว มีค่าเฉลี่ย 2.24 ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความน่าเชื่อถือ มีค่าเฉลี่ย 2.21 ผู้ประกอบการมีสถาบันทางการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน มีค่าเฉลี่ย 2.04 ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของตลาดในทำเล มีค่าเฉลี่ย 1.99 ผู้ประกอบการมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ มีค่าเฉลี่ย 1.85

ตารางที่ 4.51 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด	รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
จำนวนยูนิตในโครงการ	174 (51.2)	111 (32.6)	54 (15.9)	1 (03)	340 (100)	3.35 มาก	4
ลักษณะการออกแบบภายนอกอาคารมีความสวยงาม	114 (33.5)	123 (36.2)	103 (30.3)	0 (0.0)	340 (100)	3.03 มาก	8
ความสูงของอาคาร	83 (24.4)	239 (70.3)	18 (5.3)	0 (0)	340 (100)	3.19 มาก	5
อาคารวางถูกหลักของทิศทางแดด-ลม	264 (77.6)	72 (21.2)	3 (0.9)	1 (0.3)	340 (100)	3.76 มากที่สุด	1
ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน	21 (6.2)	238 (70)	76 (22.4)	5 (1.5)	340 (100)	2.81 มาก	11
ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องน้ำ	22 (6.5)	248 (72.9)	70 (20.6)	0 (0)	340 (100)	2.86 มาก	10
ขนาดพื้นที่ใช้สอยของครัว	107 (31.5)	117 (34.4)	116 (34.1)	0 (0)	340 (100)	2.97 มาก	9
รายละเอียดวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง	11 (3.2)	206 (60.6)	69 (20.3)	54 (15.9)	340 (100)	2.51 มาก	13
การจัดวางของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก	211 (62.1)	98 (28.8)	31 (9.1)	0 (0)	340 (100)	3.53 มากที่สุด	3
ความสูงของฝ้าเพดาน	65 (19.1)	262 (77.1)	12 (3.5)	1 (0.3)	340 (100)	3.15 มาก	6
มุมมองจากภายนอกโครงการ	8 (2.4)	246 (72.4)	84 (24.7)	2 (0.6)	340 (100)	2.76 มาก	12
มุมมองจากภายในห้องพัก	43 (12.6)	280 (82.4)	16 (4.7)	1 (0.3)	340 (100)	3.07 มาก	7
ลักษณะโครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง	262 (77.1)	60 (17.6)	18 (5.3)	0 (0)	340 (100)	3.72 มากที่สุด	2
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>3.13 มาก</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.24 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคารและการก่อสร้าง ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 3.13 ซึ่งปัจจัยย่อยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ อาคารวางถูกหลักของทิศทางแดด-ลม มีค่าเฉลี่ย 3.76 รองลงมาคือลักษณะโครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง มีค่าเฉลี่ย 3.72 การจัดวางของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก มีค่าเฉลี่ย 3.53 จำนวนยูนิตในโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.35 ความสูงของอาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.19 ความสูงของฝ้าเพดาน มีค่าเฉลี่ย 3.15 มุมมองจากภายในห้องพัก มีค่าเฉลี่ย 3.07 ลักษณะการออกแบบภายนอกอาคารมีความสวยงาม มีค่าเฉลี่ย 3.03 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของครัว มีค่าเฉลี่ย 2.97 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องน้ำ มีค่าเฉลี่ย 2.86 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน มีค่าเฉลี่ย 2.81 มุมมองจากภายนอกโครงการ มีค่าเฉลี่ย 2.76 และรายละเอียดวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง มีค่าเฉลี่ย 2.51

ตารางที่ 4.52 แสดงจำนวนความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสำคัญของข้อพิจารณาปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อพิจารณาเปรียบเทียบ	มาก		น้อย		รวม	ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
	มากที่สุด			น้อยที่สุด			
สภาพแวดล้อมภายในโครงการดี	238 (70)	100 (29.4)	2 (0.6)	0 (0)	340 (100)	3.69 มากที่สุด	1
สภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี	12 (3.5)	242 (71.2)	81 (23.8)	5 (1.5)	340 (100)	2.77 มาก	4
สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน	232 (68.2)	96 (28.2)	10 (2.9)	2 (0.6)	340 (100)	3.64 มากที่สุด	2
สาธารณูปโภคภายนอกโครงการครบครัน	198 (58.2)	39 (11.5)	101 (29.7)	2 (0.6)	340 (100)	3.27 มาก	3
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>						<b>3.34 มาก</b>	

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 1.00-1.49 สำคัญน้อยที่สุด 1.50-2.49 สำคัญน้อย 2.50-3.49 สำคัญมาก 3.50-4.49 สำคัญมากที่สุด

จากตารางที่ 5.25 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญกับข้อพิจารณาในด้านสิ่งแวดล้อม ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 3.34 ซึ่งในปัจจัยย่อยด้านสิ่งแวดล้อม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ สภาพแวดล้อมภายในโครงการดี มีค่าเฉลี่ย 3.69 รองลงมาสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีค่าเฉลี่ย 3.64 สาธารณูปโภคภายนอกโครงการครบครัน มีค่าเฉลี่ย 3.27 และสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี มีค่าเฉลี่ย 2.77

จากการศึกษาพบว่า คุณลักษณะของผู้ซื้อและปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถสรุปได้ดังนี้

## 2.1 ลักษณะห้องชุด และการพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อของผู้ตอบแบบสอบถาม

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกซื้อรูปแบบห้องชุดในแบบ 1 ห้องนอน โดยส่วนใหญ่ จะซื้อห้องชุดในช่วงที่เปิดการขาย และ จะซื้อเพียงยูนิตเดียวเป็นส่วนใหญ่ โดยส่วนใหญ่ ไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่น มีการเข้ามาสอบถามข้อมูลจากสำนักงานขายเพียง 2 ครั้งเท่านั้น และใช้เวลาในการตัดสินใจน้อยกว่า 1 สัปดาห์

## 2.2 ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อของผู้ตอบแบบสอบถาม

บุคคลที่พามาช่วยดูรายละเอียดของโครงการ และผู้ที่มีส่วนในการตัดสินใจซื้อ คือ คู่สมรส

## 2.3 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญจากข้อพิจารณา 7 อันดับ เรียงตามลำดับ คือ

2.3.1 ข้อพิจารณาในด้านทำเล

2.3.2 ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง

2.3.3 ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม

2.3.4 ข้อพิจารณาในด้านการเงิน

2.3.5 ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร

2.5.6 ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ

2.5.7 ข้อพิจารณาในด้านการตลาด

## 2.4 รายละเอียดในการพิจารณาทั้ง 7 ด้าน

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างใช้ประกอบในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย ให้ความสำคัญจากข้อพิจารณา มีรายละเอียดดังนี้

2.4.1 ข้อพิจารณาในด้านทำเล

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านทำเล โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ซึ่งในรายละเอียด พบว่า ปัจจัยย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ มีแนวโน้มว่าราคาในทำเลนี้จะสูงขึ้นในอนาคต , เป็นทำเลที่อยู่อาศัยเดิม, มีแนวโน้มว่าจะเจริญในอนาคต และ ติดถนนใหญ่ ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ ใกล้แหล่งสาธารณูปการ



#### 2.4.2 ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านที่ตั้ง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ซึ่งในรายละเอียด พบว่า บัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ ใกล้แหล่งงาน ส่วนบัณฑิตย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ การเดินทางสะดวก , ทางเข้าถนนซอยสะดวก , ขนาดถนนโครงการมีขนาดใหญ่ และเข้า-ออกได้หลายทาง ส่วนบัณฑิตย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ ใกล้ที่อยู่ญาติพี่น้อง

#### 2.4.3 ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านสภาพแวดล้อม โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ซึ่งในรายละเอียด พบว่า บัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ สภาพแวดล้อมภายในโครงการดี และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ส่วนบัณฑิตย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ สาธารณูปโภคภายนอกโครงการครบครัน และสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี

#### 2.4.4 ข้อพิจารณาในด้านการเงิน

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านการเงิน โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ซึ่งในรายละเอียด พบว่า บัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด มีความสามารถในการจ่าย , มีความมั่นคงทางการเงินดี และราคาขายที่เหมาะสม ส่วนบัณฑิตย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ มีผู้สนับสนุนทางการเงิน ส่วนบัณฑิตย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ ระยะเวลาผ่อนชำระนาน , จำนวนเงินผ่อนดาวน์น้อย และการบริการจัดหาสินเชื่อ

#### 2.4.5 ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก พบว่า บัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ อาคารวางถูกหลักของทิศทางแดด-ลม , ลักษณะโครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง และการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก ส่วนบัณฑิตย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ จำนวนยูนิตในโครงการ , ความสูงของอาคาร , ความสูงของฝ้าเพดาน , ลักษณะการออกแบบภายนอกอาคารมีความสวยงาม , ขนาดพื้นที่ใช้สอยของครัว , ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องน้ำ , ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน , มุมมองจากภายนอกโครงการ และรายละเอียดวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

#### 2.4.6 ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย พบว่า บัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ ผู้ประกอบการมีการนำสัญญามาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา , เชื้อถือชื่อเสียงของผู้ประกอบการ , ผู้ประกอบการมีการดำเนินการมานานและมีผลงานปรากฏ , โครงการได้รับอนุญาตแล้ว , ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความน่าเชื่อถือ , ผู้ประกอบการมีสถาบันการเงินสนับสนุน และผู้ประกอบการเป็นเจ้าของตลาดในทำเล

#### 2.4.7 ข้อพิจารณาในด้านการตลาด

ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบัณฑิตด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย พบว่า บัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ เงื่อนไขการขายที่ดี และเป็นลูกค้าเก่าที่ติดตามโครงการมานาน ส่วนบัณฑิตย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อยที่สุด คือ มีบริการหลังการขายในเรื่องบำรุงรักษา , มีห้องตัวอย่างให้ชม , พนักงานขายให้การต้อนรับและบริการที่ดี

### ส่วนที่ 4 หาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบไคสแควร์ ระหว่างข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม และคุณลักษณะผู้ซื้อ กับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อทางด้านกายภาพ

ตารางที่ 4.53 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ

ตัวแปร	$\chi^2$	p
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	35.17	0.019
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	22.80	0.299
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	22.79	0.064
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	31.58	0.387

หมายเหตุ p น้อยกว่า 0.05 หมายถึง สัมพันธ์กัน

จากตารางที่พบว่า ระดับช่วงอายุสัมพันธ์กับข้อพิจารณาในด้านทำเลและด้านสภาพแวดล้อม โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.019 และ 0.064 ตามลำดับ ส่วนข้อพิจารณาด้านที่ตั้ง และด้านรูปแบบอาคาร ไม่มีความสัมพันธ์โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.299 , 0.387 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.54 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ

ตัวแปร	$\chi^2$	p
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	193.272	0.000
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	82.98	0.026
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	100.51	0.000
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	101.529	0.191

หมายเหตุ p น้อยกว่า 0 .05 หมายถึง สัมพันธ์กัน

จากตารางที่พบว่า ระดับรายได้ต่อเดือนสัมพันธ์กับข้อพิจารณาในด้านทำเล โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.000 ข้อพิจารณาด้านที่ตั้งโดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.026 ,ด้านสภาพแวดล้อมโดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.000 และด้านรูปแบบอาคาร ไม่สัมพันธ์โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.191

ตารางที่ 4.55 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ

ตัวแปร	$\chi^2$	p
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	277.58	0.000
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	75.84	0.011
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	49.06	0.058
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	244.96	0.000

หมายเหตุ p น้อยกว่า 0 .05 หมายถึง สัมพันธ์กัน

จากตารางที่พบว่า ระดับรายได้ต่อครัวเรือนสัมพันธ์กับข้อพิจารณาในด้านทำเล , ด้านที่ตั้ง และรูปแบบอาคาร สัมพันธ์กัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.000 , 0.011 และ 0.000 ตามลำดับ ส่วนข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม ไม่สัมพันธ์ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.058

ตารางที่ 4.56 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิตของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ

ตัวแปร	$\chi^2$	p
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	238.35	0.000
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	117.15	0.000
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	22.00	0.079
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	53.32	0.005

หมายเหตุ p น้อยกว่า 0.05 หมายถึง สัมพันธ์กัน

จากตารางที่พบว่า การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิตสัมพันธ์กับข้อพิจารณาในด้านทำเล, ด้านที่ตั้ง และรูปแบบอาคาร สัมพันธ์กัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.000, 0.000 และ 0.005 ตามลำดับ ส่วนข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม ไม่สัมพันธ์ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.079

ตารางที่ 4.57 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการจำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขายของผู้ตอบแบบสอบถามกับปัจจัยทางกายภาพ

ตัวแปร	$\chi^2$	p
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	393.66	0.000
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	130.89	0.000
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	73.712	0.000
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	338.14	0.000

หมายเหตุ p น้อยกว่า 0.05 หมายถึง สัมพันธ์กัน

จากตารางที่พบว่า การจำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขายสัมพันธ์กับข้อพิจารณาในด้านทำเล, ด้านที่ตั้ง, ด้านสภาพแวดล้อม และรูปแบบอาคาร โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.000 เท่ากันทั้งหมด

ตารางที่ 4.58 ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการตัดสินใจของผู้ตอบแบบสอบถาม กับปัจจัยทางกายภาพ

ตัวแปร	$\chi^2$	p
ข้อพิจารณาในด้านทำเล	105.98	0.000
ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	381.97	0.000
ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	36.00	0.421
ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร	98.76	0.034

หมายเหตุ p น้อยกว่า 0 .05 หมายถึง สัมพันธ์กัน

จากตารางที่พบว่า ระยะเวลาในการตัดสินใจกับข้อพิจารณาในด้านทำเล , ด้านที่ตั้ง และรูปแบบอาคาร สัมพันธ์กัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.000 , 0.000 และ 0.034 ตามลำดับ ส่วนข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม ไม่สัมพันธ์ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแครมเมอร์ เท่ากับ 0.421

ข้อพิจารณาในด้านทำเล สัมพันธ์กับ ระดับช่วงอายุ, รายได้ต่อเดือน, ระดับรายได้ครัวเรือน, การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิต, จำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย และระยะเวลาในการตัดสินใจ

ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง สัมพันธ์กับ รายได้ต่อเดือน, ระดับรายได้ครัวเรือน, การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิต, จำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย และระยะเวลาในการตัดสินใจ

ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม สัมพันธ์กับ ระดับช่วงอายุ, รายได้ต่อเดือน, , และจำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย

ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร สัมพันธ์กับ ระดับรายได้ครัวเรือน, การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิต, จำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย และระยะเวลาในการตัดสินใจ

## บทที่ 5

### ผลการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปทั้งทางด้านกายภาพ สภาพเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่พักอาศัยและผู้ที่ตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน เพื่อให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการ เหตุผล และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ และรวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อว่ามีคุณลักษณะหรือพฤติกรรม

การได้มาของข้อมูลครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือในการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพ คือ การสำรวจ และแบบสอบถามเพื่อศึกษาให้ครอบคลุมประเด็นตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ข้อมูลในครั้งนี้ได้มาจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 340 ตัวอย่าง ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ จากผู้ที่อยู่อาศัยและผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน จำนวน 6 โครงการ

จากการศึกษารายละเอียดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน โดยโครงการสามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มตัวอย่างที่ 1 คือ กลุ่มโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีการจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และมีผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด ตรีนท ซิตี มารีน่า, บ้านเจ้าพระยา และโครงการอาคารชุดริเวอร์เฮาส์ กลุ่มตัวอย่างที่ 2 คือ กลุ่มที่มีการเปิดตัวโครงการ มีการเปิดจองและเริ่มดำเนินการก่อสร้าง จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดวอเตอร์มาร์ค, ศุภาลัย ริเวอร์เพลส และโครงการอาคารชุดอนันตรา เดอะริเวอร์ พอสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้ที่ได้จากการรวบรวมข้อมูล และการสำรวจภาคสนาม

#### 5.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

##### 5.1.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เขตคลองสาน

จากความพร้อมและศักยภาพทางด้านกายภาพของพื้นที่เขตคลองสาน ทั้งทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองที่มีความเหมาะสมที่กำหนดเป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย โดยพื้นที่เขตคลองสานนั้นมีบทบาทต่อโครงข่ายคมนาคมและเชื่อมต่อของเมือง ไม่ว่าจะเป็นทางบกหรือทางน้ำ มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงและทำหน้าที่ซึ่งกันและกันกับย่านต่างๆในเมือง สามารถเข้าไปสู่ย่านเมืองเก่า คือบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ และศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครบริเวณสี่ลม

สาทร อีกทั้งพื้นที่ยังมีลักษณะเฉพาะตัวเป็นพื้นที่ที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 3 ด้าน มีสภาพแวดล้อมสภาพอากาศที่ดี มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน

จึงสรุปได้ว่าพื้นที่เขตคลองสานนั้นมีความเหมาะสมอย่างยิ่งที่จะเป็นพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย

**5.1.2 รายละเอียดโครงการ** ที่เกี่ยวข้องกับขนาดที่ดิน รายละเอียดต่างๆของโครงการ จำนวนอาคาร จำนวนชั้น และจำนวนยูนิต พอสรุปได้ดังต่อไปนี้

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 จะเป็นโครงการขนาดกลางถึงโครงการขนาดใหญ่ มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 2 – 11 ไร่ มีความสูงตั้งแต่ 16 – 31 ชั้น มีจำนวนยูนิต 54 – 382 ยูนิต

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 จะเป็นโครงการขนาดกลางถึงโครงการขนาดใหญ่ มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 3 – 12 ไร่ มีความสูงตั้งแต่ 8 – 52 ชั้น มีจำนวนยูนิต 185 – 867 ยูนิต

เมื่อเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ 2 ในขนาดที่ดินที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกันจะมีความแตกต่างในเรื่องของจำนวนหน่วยพักอาศัย และจำนวนชั้นที่ จะมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ 1 ตรงกับแนวคิดในเรื่องพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณใกล้ศูนย์กลางธุรกิจนั้นมีความเหมาะสมของอาคารในเมืองที่เป็นอาคารที่ทันสมัยและเต็มไปด้วยแสงสีของอาคารในยามค่ำคืน โดยจะสามารถกระตุ้นให้เกิดมุมมองได้มากขึ้นได้อีกทางหนึ่งโดยการสร้างอาคารให้สูงเพื่อสามารถให้มีมุมมองกว้างไกลขึ้นไปอีก<sup>1</sup> ดังจะเห็นได้ว่าโครงการที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีลักษณะอาคารสูงมากกว่าอาคารที่ไม่สูง อีกทั้งราคาที่ดินในปัจจุบันมีราคาสูงขึ้นมาก ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สิ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาอันดับแรก ๆ ก็คือ เรื่องราคาที่ดิน เพราะเป็นการกำหนดถึงราคาขายของโครงการที่จำเป็นจะต้องคิดถึงกำไรจากการลงทุนในมูลค่าอาคารรวมกับราคาที่ดินดังนั้นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เมืองมีเส้นทางคมนาคมสะดวกก็จะมีราคาแพง ตรงกับผลการวิจัยที่ราคาที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณทั้งสองฝั่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะแพงที่สุด<sup>2</sup> รวมทั้งต้นทุนต่างๆในปัจจุบันทั้ง ค่าแรงงาน วัสดุก่อสร้าง ค่าขนส่งซึ่งปัจจุบันราคาน้ำมันนั้นมีราคาที่สูงขึ้นโดยตลอด รวมทั้งข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีข้อกำหนดมากกว่าในพื้นที่อื่น ทำให้การพัฒนาโครงการต้องเพิ่มความสูงอาคารเพื่อให้ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยมากเพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการ

<sup>1</sup> กักร กันตังค์, “การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล,” (ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 88.

### 5.1.3 รายละเอียดหน่วยพักอาศัย รูปแบบห้องพัก ขนาดพื้นที่ใช้สอย โครงการ

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 จะมีรูปแบบของหน่วยพักอาศัย 1 ห้องนอน (1 Bed Room) ขึ้นไป จนถึงขนาด 4 ห้องนอน

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 จะมีรูปแบบของหน่วยพักอาศัยขนาด มาตรฐาน (Studio) จนถึง ขนาด 4 ห้องนอน (4 Bed Room) และเพนท์เฮาส์ (Penthouse) โดยมีพื้นที่เริ่มต้น ที่ 35 ตารางเมตร

พบว่ามีความแตกต่างในเรื่องพื้นที่ใช้สอยในห้องพักโดยที่รูปแบบห้องพัก ขนาดจำนวนห้องนอนเท่ากัน กลุ่มตัวอย่างที่ 1 จะมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ 2 โดยมีการลดขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในให้น้อยลง และมีรูปแบบห้องพักแบบมาตรฐานเข้ามาเพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ปานกลางสามารถซื้อได้ในสภาพปัจจุบัน สิ่งที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญในรายละเอียดของห้องพักอาศัย คือ เรื่องตำแหน่งมุมมองของทัศนียภาพภายในห้องพักรวมถึงระเบียงที่ผู้ซื้อให้ความสนใจ เพื่อใช้ประโยชน์ในการออกไปสูดอากาศเพื่อสัมผัสกับอากาศและชมทัศนียภาพภายนอกได้

### 5.1.4 รายละเอียดของตำแหน่งที่ตั้งโครงการโครงการ

ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างมีลักษณะเหมือนกัน คือ จะเกิดโครงการขึ้นในพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีถนนสายรองวิ่งคู่ขนานกับแม่น้ำ ได้แก่ ถนนเจริญนคร, ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนลาดหญ้า โดยในพื้นที่แขวงบางลำภูล่างมีโครงการเกิดขึ้นมากที่สุด ถึง 4 โครงการ

พบว่าตำแหน่งที่ตั้งโครงการนั้นถึงจะอยู่พื้นที่ใกล้เคียงกันแต่ก็มีความแตกต่างกันในรายละเอียดทำให้แต่ละโครงการนั้นจะมีลักษณะที่แตกต่างไม่ซ้ำกัน ตรงกับแนวคิดที่ว่า การมีที่ตั้งเฉพาะของตน (Unique Location) เนื่องจากที่ดินเคลื่อนย้ายไม่ได้ สิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตามซึ่งติดตรึงกับที่ดิน จึงมีทำเลที่ตั้งภูมิศาสตร์หรือระวางที่ดินโดยเฉพาะบนตำแหน่งของโลกที่แน่นอน เหตุนี้ อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในโลกนี้ จึงมีความแตกต่างกันหลากหลาย (Heterogeneity) มีลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวที่ไม่เหมือนกันเลย ที่ดินแต่ละแปลงล้วนมีเอกลักษณ์พิเศษที่ไม่อาจเลียนแบบกันได้ ดังนั้น มูลค่าของที่ดิน ที่อยู่อาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตาม จึงขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเป็นตัวกำหนดหลัก เช่น ห้องชุดที่มีทำเลที่ตั้งเดียวกัน อาคารเดียวกัน



แต่อยู่คนละชั้นคนละมุม ก็จะมีวิวทิวทัศน์ การรับลมและแสงแดดที่แตกต่างกัน ราคาที่แตกต่างกัน เช่นกัน<sup>3</sup>

### 5.1.5 ลักษณะสภาพภูมิประเทศ และรูปร่างที่ดิน

สภาพภูมิประเทศและรูปร่างที่ดินและของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง มีสภาพเป็นที่ราบลุ่ม ความสูงเฉลี่ยจากระดับถนนหลัก ประมาณ 0.20 – 1.00 เมตร มีลักษณะรูปร่างที่ดินจะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่มีด้านแคบติดกับถนน และแม่น้ำเจ้าพระยา

จากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เขตคลองสานที่มีถนนขนานไปกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีคลองเป็นตัวแบ่งพื้นที่ทำให้รูปร่างของที่ดินที่เกิดโครงการส่วนใหญ่เป็นลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้า ซึ่งถือว่าเป็นลักษณะรูปร่างที่ดินที่เหมาะสมในการออกแบบ โดยแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับขนาดแปลงที่ดิน (Plot size) หากที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์แต่ละประเภทไม่เล็กเกินไปจนมีข้อจำกัด มูลค่าก็จะสูงขึ้น รวมทั้งรูปลักษณะของแปลงที่ดิน (Plot shape) หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติที่เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือสี่เหลี่ยมผืนผ้า สะดวกในการพัฒนาและการวางผัง มูลค่าจะสูง หากมีรูปแปลงไม่เหมาะสม เช่น เป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือลักษณะเว้าแหว่ง ฯลฯ มูลค่าก็จะลดลง<sup>4</sup>

### 5.1.6 การเข้าถึงโครงการ

ลักษณะการเข้าถึงโครงการทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง สามารถเข้าถึงได้โดยทางถนนหลัก คือบริเวณถนนเจริญนคร, ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และ ถนนลาดหญ้า โดยมีที่ดินติดกับถนนหลักและถนนซอย ในส่วนทางน้ำมีที่ดินติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาโดยตรง มีท่าเรือโดยสารเป็นของตนเองแต่มีเพียงโครงการเดียวที่ให้บริการเรือโดยสารรับส่งผู้อยู่อาศัย

พบว่าในการเข้าถึงโครงการของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่สามารถเข้าถึงโครงการได้อย่างสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางโดยรถยนต์ ส่วนทางน้ำที่ใช้เรื่อนั้นพบว่าในโครงการกลุ่มตัวอย่างที่ 1 นั้นมีเพียงโครงการเดียวที่ให้บริการเรือโดยสารรับส่งไปสู่ระบบรถไฟฟ้า คือ โครงการบ้านเจ้าพระยา ส่วนโครงการอื่น ๆ นั้นไม่ได้มีบริการในปัจจุบัน ส่วนโครงการในกลุ่มที่ 2 นั้นส่วน

<sup>3</sup> พัลลภ กฤตยานวัช, “พลังปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน.”วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 13,50 (กรกฎาคม – กันยายน 2550)

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 43.



### 5.1.9 การจัดวางความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของผังบริเวณ

โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยาโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสานมีการจัดวางผังบริเวณโครงการตามลักษณะกายภาพของที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นส่วนใหญ่ทำให้องค์ประกอบของผังโครงการประกอบด้วย

ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง (Public Area) ผู้ออกแบบจะจัดวางองค์ประกอบในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถใช้ประโยชน์จากความสวยงามของริมแม่น้ำเจ้าพระยาได้อย่างเต็มที่ อีกทั้งยังมีข้อกำหนด เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งในระยะ 45 เมตร เว้นแต่ (1) ภายในระยะ 3 เมตรริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตู (2) ภายในระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตรจากฝั่งริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว และให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะระหว่างอาคารห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร (3) ภายในระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตรจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร<sup>7</sup>

พื้นที่ส่วนอาคาร (Building Area) จะจัดวางตัวอาคารต่อจากพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ทางเข้าโครงการ (Entrance) จะจัดวางในส่วนที่ใกล้กับบริเวณถนนโครงการเพื่อสะดวกในการเข้า-ออกของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

### 5.1.10 การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา สรุปรายละเอียดในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับราคาขายของโครงการ และจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการ คือ ถ้าในระดับราคาขายสูงก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก ครบครัน แต่ถ้าระดับราคาต่ำลงมาก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงตามลำดับแต่สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกโครงการมีครบก็คือ สระว่ายน้ำผู้ใหญ่และเด็กพร้อมห้องแต่งตัว สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น โดยจะจัดเป็นส่วนที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งจะจัดให้เฉพาะผู้อยู่อาศัยในโครงการ ส่วนนี้จะจัดให้อยู่ในพื้นที่บรรยากาศเป็นธรรมชาติที่สุด มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวโดยไม่ถูกรบกวนจากคนภายนอก

<sup>7</sup> ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร, “เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง,” เทศบัญญัติ และข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2542)

สรุปลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา คือ ขนาดของโครงการจะเป็นขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ เป็นอาคารประเภทอาคารแนวสูง(HIGH RISE BUILDING) ระดับราคาขายอาคารชุดผู้มีรายได้ปานกลาง (MIDDLE INCOME) ถึงระดับราคาอาคารชุดผู้มีรายได้สูง (HIGH INCOME) มีรูปแบบห้องพักตั้งแต่ห้องมาตรฐาน (Studio) จนถึงขนาดพิเศษ(Penthouse) ผู้ซื้อให้ความสนใจในรายละเอียดของห้องพักคือตำแหน่งมุมมอง และองค์ประกอบที่ให้ความสนใจ คือ ระเบียง ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ คือ บริเวณริมแม่น้ำที่มีถนนสายรองวิ่งคู่ขนานกับแม่น้ำ ที่มากที่สุด คือ ถนนเจริญนคร ลักษณะสภาพภูมิประเทศ เป็นที่ราบลุ่มรูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า การเข้าถึงโครงการ ได้ทางถนน และทางแม่น้ำเจ้าพระยา อาณาเขตที่ดินมีด้านแคบติดถนนและแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านที่เหลือจะติดกับชุมชนและอาคารคลังสินค้าเดิมที่มีความสูง 1-2 ชั้น องค์ประกอบของผังโครงการพื้นที่ส่วนกลาง (Public Area) จัดวางองค์ประกอบในพื้นที่ริมแม่น้ำพื้นที่ส่วนอาคาร (Building Area) จะจัดวางตัวอาคารต่อจากพื้นที่ส่วนกลางพื้นที่ทางเข้าโครงการ (Entrance) จะจัดวางในส่วนที่ใกล้กับบริเวณถนนโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกสอดคล้องกับราคาขายของโครงการ และจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการ คือ ถ้าในระดับราคาขายสูงก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก ครบครัน แต่ถ้าระดับราคาต่ำลงมากก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงตาม สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีครบทุกโครงการ คือ สระว่ายน้ำ ผู้ใหญ่และเด็กพร้อมห้องแต่งตัว สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น

## 5.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

### 5.2.1 ปัจจัยเกี่ยวกับผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัย

การพิจารณาสาเหตุที่ทำให้เกิดการตัดสินใจในการซื้อได้มุ่งประเด็นในการศึกษาพฤติกรรมของผู้ซื้อว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยมีอิทธิพลมาจาก 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านวัฒนธรรม ปัจจัยด้านสังคมและกลุ่มอ้างอิง กล่าวคือ

(1) ปัจจัยส่วนบุคคล จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยมีอายุอยู่ในช่วง 35-44 ปี โดยทำเลที่อยู่อาศัยเดิมและที่ทำงานปัจจุบันอยู่ในบริเวณเดียวกันกับที่ตั้งโครงการ คือ ศูนย์กลางธุรกิจ ตรงกับแนวคิดในเรื่องของกลุ่มผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ นั้นต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็นคอนโดมิเนียม แพลต อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน<sup>8</sup> มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 100,000 บาทขึ้นไป ประกอบอาชีพ ธุรกิจส่วนตัว รองลงมาคือผู้บริหาร

<sup>8</sup> สุวิทย์ อาชวุฒิมกุลวงศ์, “การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537)

ซึ่งตรงกับแนวคิดที่ว่าปัจจัยส่วนบุคคลเป็นตัวแปรที่จะใช้ในการพิจารณาในด้านความเหมาะสมสำหรับการใช้สินค้า เช่น การใช้สินค้าที่มีความเหมาะสมกับอายุ อาชีพ โดยปัจจัยส่วนบุคคลดังกล่าวจะสะท้อนให้เห็นถึงเรื่อง ปัจจัยด้านวัฒนธรรมในเรื่องของชนชั้นในสังคม<sup>9</sup> กล่าวถึงว่าเป็นชนชั้นกลางส่วนบน (Upper-Middle Class) และกลุ่มชั้นสูงส่วนล่าง (Lower-Upper Class) โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มชั้นกลางส่วนบน คนในกลุ่มนี้มักจะเป็นผู้ที่ประสบความสำเร็จจากการประกอบอาชีพ รายได้สูง เช่น นักธุรกิจ หรือผู้ประกอบการที่มีรายได้มากๆ ในกลุ่มนี้จากการศึกษาจะเป็นผู้ที่มีค่านิยมที่สำคัญมากที่สุด ได้รับการศึกษาสูง กลุ่มนี้จะถือว่าเป็นตลาดที่ดีสำหรับสินค้าหลายประเภท และการซื้อนั้นจะเป็นไปด้วยเหตุผล โดยมีเหตุผลและมีความรอบครอบเป็นที่สุด

กลุ่มชั้นสูงส่วนล่าง เป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้สูง เช่น คนในอาชีพต่างๆ มีฐานเงินเดือนที่สูงมักจะเป็นเจ้าโครงการใหญ่ๆ หรือบริษัทในเครือเป็นกลุ่มๆ จะทำมาหารายได้จากความสามารถของตนเองมากกว่าการรับมรดก มักเป็นคนชั้นกลาง มีความกระตือรือร้น กลุ่มนี้จะมี ความฟุ่มเฟือย ชอบซื้อของใหม่ๆ แปลกๆ ราคาแพง เช่น ที่อยู่อาศัย รถยนต์ ที่มีราคาแพงๆ

### 5.2.2 กระบวนการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย

ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มผู้ตัดสินใจซื้อไม่ได้พิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการใดเลย โดยเข้ามาสอบถามรายละเอียดข้อมูลโครงการที่สำนักงานขายเพียง 2 ครั้งเท่านั้น และใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจน้อยกว่า 1 สัปดาห์ โดยส่วนใหญ่ได้ทราบข้อมูลข่าวสารจากเพื่อน/ญาติแนะนำ โดยไม่ตรงกับผลการวิจัยที่ผู้ที่จะซื้อจะทำการเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จาก 3 โครงการที่น่าสนใจ โดยทำการเข้าชมโครงการไม่ต่ำกว่า 2 ครั้ง ใช้เวลาพิจารณาหาข้อมูล ภายใน 1 เดือน หลังจากนั้นจะทำการตัดสินใจภายใน 2-3 เดือน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>9</sup> พิชัย สันติวงศ์ , “ปัจจัยการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ กรณีศึกษา ผู้กู้สินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์.” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538)

### 5.2.3 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ

ผลการศึกษาค้นคว้าได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยในรูปแบบข้อพิจารณาในรายละเอียดของแต่ละปัจจัยโดยผู้ซื้อได้จัดลำดับความสำคัญของข้อพิจารณา 7 ข้อ และมีรายละเอียดดังนี้

- ลำดับที่ 1 ข้อพิจารณาในด้านทำเล
- ลำดับที่ 2 ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง
- ลำดับที่ 3 ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม
- ลำดับที่ 4 ข้อพิจารณาในด้านการเงิน
- ลำดับที่ 5 ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร
- ลำดับที่ 6 ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ
- ลำดับที่ 7 ข้อพิจารณาในด้านการตลาด

จากลำดับความสำคัญในข้อพิจารณาของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ จากการศึกษาพบว่าเรื่อง ทำเล,ที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมนั้นเป็นปัจจัยในการตัดสินใจซื้อเป็น 3 ลำดับแรก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยหลายๆท่าน โดยงานวิจัยในส่วนของผู้บริโภคส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญต่อการโฆษณาที่เน้นจุดขายด้านกายภาพ โดยปัจจัยในการตัดสินใจซื้อในด้านกายภาพ คือ ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม<sup>10</sup> หรืองานวิจัยของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยแนวราบนั้น ก็มีปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ทำเล,ที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงการ และรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ<sup>11</sup>

ลำดับที่ 1 ข้อพิจารณาในด้านทำเล ผลการศึกษานี้ให้ความสำคัญต่อบริษัทผู้ซื้อปัจจัยด้านทำเล โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ซึ่งในรายละเอียด พบว่า ปัจจัยย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ มีแนวโน้มว่าราคาในทำเลนี้จะสูงขึ้นในอนาคต , เป็นทำเลที่อยู่อาศัยเดิม และ ติดถนนใหญ่ ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ ใกล้แหล่งสาธารณูปการ

<sup>10</sup> สิริพงษ์ เมนะวัฒน์, “ลักษณะทางกายภาพของคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ใช้การโฆษณา : กรณีศึกษาจากคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2535)

<sup>11</sup> ทวี ธรรมกุลกระจ่าง, “อาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษา ด้านทัศนคติ กฎหมาย และรูปแบบ,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2535)

ลำดับที่ 2 ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง ผลการศึกษาผู้ซื้อให้ความสำคัญต่อบัจจัยด้านที่ตั้ง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ซึ่งในรายละเอียด พบว่า บัจจัยย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ ใกล้แหล่งงาน ส่วนบัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ การเดินทางสะดวก , ทางเข้าถนนซอยสะดวก , ขนาดถนนโครงการมีขนาดใหญ่ และเข้า-ออกได้หลายทาง ส่วนบัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ ใกล้ที่อยู่ญาติพี่น้อง

จากการศึกษาเนื่องด้วยพื้นที่ในเขตคลองสานนั้นมีศักยภาพต่าง ๆ เพียงพร้อมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ครบครัน อีกทั้งยังสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สาทรซึ่งเป็นแหล่งงานได้อย่างสะดวกถึงแม้จะไม่มีระบบไฟฟ้าผ่านโดยตรง จึงทำให้บัจจัยในส่วนของการทำเลที่ตั้งนั้นเป็นบัจจัยในการตัดสินใจซื้อเป็นลำดับต้น ๆ สอดคล้องกับแนวคิดในเรื่อง บทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อกรุงเทพมหานคร ต่อโครงข่ายคมนาคมของเมืองแม่น้ำเจ้าพระยากลายเป็นจุดเชื่อมต่อของการคมนาคมที่สำคัญ โดยสัมพันธ์กับย่านต่างๆในเมือง และบทบาทต่อการเข้าถึงของเมือง<sup>12</sup> ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร ได้ให้ลำดับความสำคัญในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย คือ 1.ทำเลที่ตั้งโครงการ 2.ราคาห้องชุด 3.แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น 4.ระยะเวลาการเดินทาง 5.ระยะทางไปยังที่ทำงาน<sup>13</sup> โดยที่คอนโดมิเนียมระดับราคาสูงจะมีการกระจุกตัวอยู่ภายในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงในบริเวณสุขุมวิท และบริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงามอย่างพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เป็นเหตุผลสำคัญในการตัดสินใจ สิ่งอำนวยความสะดวกเป็นข้อหนึ่งที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญอย่างยิ่งโดยเฉพาะความปลอดภัย การใช้ประโยชน์ที่พักอาศัยผู้อยู่อาศัยมีความประสงค์จะใช้คอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัย และเนื่องด้วยความสะดวกสบายของแหล่งที่ตั้ง ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังใช้เพื่อประโยชน์ของการพักผ่อน หรือใช้ประโยชน์ในการทำงาน<sup>14</sup> ส่วนกลุ่ม

<sup>12</sup> กำธร กันตังศรี, "การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล," (ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

<sup>13</sup> ถนอม อังคนะวัฒนา , "บัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลาง ถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534)

<sup>14</sup> นันทวิวัฒน์ พงษ์เจริญ , "พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534)

ผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ นั้นมีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็น คอนโดมิเนียม แพลต อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานน้อย ดัง จะเห็นได้จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับแรกในการ เลือkB้านหลังที่สองในเมือง<sup>15</sup> ส่วนคนรุ่นใหม่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับทำเลที่ตั้งของแหล่งงาน คือ อยู่ในเขตเมืองชั้นเดียวกัน ส่วนใหญ่ ต้องการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองกรุงเทพฯหรือปริมณฑล มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนไปถึง ใกล้โรงพยาบาล โรงเรียน<sup>16</sup>

ลำดับที่ 3 ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม ผลการศึกษาผู้ซื้อให้ สำคัญต่อบัญชีด้านสภาพแวดล้อม โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ซึ่งในรายละเอียด พบว่า ปัจจัย ย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ สภาพแวดล้อมภายในโครงการดี และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับ มาก คือ สาธารณูปโภคภายนอกโครงการครบครัน และสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี

จากการศึกษาโดยพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้นศักยภาพของสภาพทาง ภูมิทัศน์ โดยทราบกันดีว่าจุดขายที่สำคัญของโครงการอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา คือ วิวของสภาพแวดล้อมที่สวยงามโดยในพื้นที่บริเวณใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจก็จะแสดงถึงสภาพภูมิ ทัศน์ของอาคารในเมืองที่ทันสมัยและเต็มไปด้วยแสงสี สะท้อนให้เห็นว่าบริเวณพื้นที่ใดที่สามารถ มองเห็นภูมิทัศน์ที่หลากหลายที่สุดก็จะมีศักยภาพสูง<sup>17</sup>

ลำดับที่ 4 ข้อพิจารณาในด้านการเงิน ผลการศึกษาผู้ซื้อให้สำคัญให้ ความสำคัญต่อบัญชีด้านการเงิน โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ซึ่งในรายละเอียด พบว่า ปัจจัย ย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด มีความสามารถในการจ่าย , มีความ มั่นคงทางการเงินดี และราคาขายที่เหมาะสม ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้

<sup>15</sup> สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ , “การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์ , ” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537)

<sup>16</sup> ประทีป จารุวิริยะรุ่ง , “การศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ ในบัณฑิต มหาวิทยาลัย ในกทม.ยกเว้นมหาวิทยาลัยเปิด , ” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538)

<sup>17</sup> กำธร กันตืวงศ์ , “การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ใน เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล , ” (ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2539)



ความสำคัญในระดับมาก คือ มีผู้สนับสนุนทางการเงิน ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ ระยะเวลาผ่อนชำระนาน , จำนวนเงินผ่อนดาวน์น้อย และการบริการจัดหาสินเชื่อ

จากการศึกษาพบว่าในส่วนของผู้ซื้อส่วนใหญ่มีระดับรายได้ที่ค่อนข้างสูง คือ รายได้ 100,000 บาทต่อเดือนทำให้ผู้ซื้อกลุ่มนี้ไม่มีปัญหาในเรื่องค่าใช้จ่าย

ลำดับที่ 5 ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง ผลการศึกษาผู้ซื้อให้ความสำคัญต่อบัจจัยด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก พบว่า ปัจจัยย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด คือ อาคารวางถูกหลักของทิศทางแดด-ลม , ลักษณะโครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง และการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก คือ จำนวนยูนิตในโครงการ , ความสูงของอาคาร , ความสูงของฝ้าเพดาน , ลักษณะการออกแบบภายนอกอาคารมีความสวยงาม , ขนาดพื้นที่ใช้สอยของครัว , ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องน้ำ , ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน , มุมมองจากภายนอกโครงการ และรายละเอียดวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่จะตัดสินใจซื้อโครงการในช่วงเริ่มเปิดการขาย ทำให้จะเห็นรูปแบบอาคารได้เฉพาะในโปรซัวร์ หรือหุ่นจำลองเท่านั้น แต่ในส่วนของตำแหน่งห้องพักและรูปแบบของห้องพักจะสนใจมากกว่าผู้ซื้อจะพิจารณาจากแบบแปลน และห้องตัวอย่างและจินตนาการลักษณะมุมมองของห้องไปสู่ภายนอก

ลำดับที่ 6 ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ ผลการศึกษาผู้ซื้อให้ความสำคัญต่อบัจจัยด้านผู้ประกอบการ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย พบว่า ปัจจัยย่อยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ ผู้ประกอบการมีการนำสัญญามาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา , เชื้อถือชื่อเสียงของผู้ประกอบการ , ผู้ประกอบการมีการดำเนินการมานานและมีผลงานปรากฏ , โครงการได้รับอนุญาตแล้ว , ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความน่าเชื่อถือ , ผู้ประกอบการมีสถาบันการเงินสนับสนุน และผู้ประกอบการเป็นเจ้าของตลาดในทำเล

จากการศึกษาผู้ซื้อไม่ได้ให้ความสำคัญกับผู้ประกอบการเท่าไรนัก ตรงกันข้ามในบางโครงการนั้นผู้ประกอบการจะเป็นผู้พิจารณาผู้ซื้อเองเพราะผู้ประกอบการต้องการกลุ่มผู้ซื้อ

ลำดับที่ 7 ข้อพิจารณาในด้านการตลาด ผลการศึกษาผู้ซื้อให้ความสำคัญต่อบัจจัยด้านการตลาด โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย พบว่า ปัจจัยย่อยที่ผู้ตอบ

แบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อย คือ เงื่อนไขการขายที่ดี และเป็นลูกค้าเก่าที่ติดตามโครงการมานาน ส่วนปัจจัยย่อยมีผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับน้อยที่สุด คือ มีบริการหลังการขายในเรื่องบำรุงรักษา , มีห้องตัวอย่างให้ชม , พนักงานขายให้การต้อนรับและบริการที่ดี

จากการศึกษาพบว่าผู้ซื้อจะได้ข้อมูลเฉพาะเงื่อนไขในการขาย เช่น ส่วนลด และของแถม แต่ไม่น่าจะมีผลใดเพราะผู้ซื้อรับรู้ได้อย่างเดียวแต่ไม่ได้มีการเจรจาต่อรองเนื่องจากระยะเวลาในการตัดสินใจนั้นมีน้อย

สรุปปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยาพบว่าผู้ซื้อที่มีอายุอยู่ในช่วง 35-44 ปี อาศัยและทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกับพื้นที่โครงการ คือ ศูนย์กลางธุรกิจ มีรายได้ต่อเดือนสูง คือ 100,000 บาทต่อเดือนเป็นส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว ในเรื่องของกระบวนการตัดสินใจนั้นผู้ซื้อไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่น โดยเข้ามาติดต่อสำนักงานขายเพียง 2 ครั้งและใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจไม่เกิน 1 สัปดาห์ ทราบข้อมูลจากเพื่อนและญาติ ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ โดยให้ความสำคัญทางด้านกายภาพเป็นสำคัญ โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งเป็นความสำคัญระดับแรกๆ รองลงมา คือ ด้านสภาพแวดล้อม การเงิน รูปแบบอาคาร ผู้ประกอบการ และด้านการตลาดเป็นลำดับ สรุปว่าปัจจัยทางกายภาพนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

### 5.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ข้อพิจารณาในด้านทำเล สัมพันธ์กับ ระดับช่วงอายุ, รายได้ต่อเดือน, ระดับรายได้ครัวเรือน, การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิต, จำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย และระยะเวลาในการตัดสินใจ

ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง สัมพันธ์กับ รายได้ต่อเดือน,ระดับรายได้ครัวเรือน, การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิต, จำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย และระยะเวลาในการตัดสินใจ

ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม สัมพันธ์กับ ระดับช่วงอายุ, รายได้ต่อเดือน, และจำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย

ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร สัมพันธ์กับ ระดับรายได้ครัวเรือน, การซื้อห้องชุดจำนวนกี่ยูนิต, จำนวนครั้งที่เข้ามาสอบถามสำนักงานขาย และระยะเวลาในการตัดสินใจ

ตารางที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ปัจจัยด้านกายภาพ	ระดับช่วงอายุ	รายได้เดือน	รายได้ครัวเรือน	จำนวนการซื้อห้องชุด	จำนวนครั้งที่ติดต่อสง.ขาย	ระยะเวลาในการตัดสินใจ
ด้านทำเล	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ด้านที่ตั้ง	✗	✓	✓	✓	✓	✓
ด้านสภาพแวดล้อม	✓	✓	✗	✗	✓	✗
ด้านรูปแบบอาคาร	✗	✗	✓	✓	✓	✓

สรุปความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีความสัมพันธ์กันมากที่สุด คือ จำนวนครั้งที่เข้ามาติดต่อสำนักงานขาย รองลงมาคือ รายได้ต่อเดือนของผู้ซื้อ รายได้ครัวเรือน จำนวนการซื้อห้องชุด และระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ สุดท้ายคือ ระดับช่วงอายุ

## 5.4 สรุปผล

### 5.4.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สรุปลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา คือ ขนาดของโครงการจะเป็นโครงการขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ เป็นอาคารประเภทอาคารแนวสูง ระดับราคาขายอาคารชุดผู้มีรายได้ปานกลาง ถึงระดับราคาอาคารชุดผู้มีรายได้สูง มีรูปแบบห้องพักตั้งแต่ห้องมาตรฐาน จนถึงขนาดพิเศษผู้ซื้อให้ความสนใจในรายละเอียดของห้องพักคือ ตำแหน่งมุมมอง และองค์ประกอบที่ให้ความสนใจ คือ ระเบียง ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ คือ บริเวณริมแม่น้ำที่มีถนนสายรองวิ่งคู่ขนานกับแม่น้ำ ที่มากที่สุด คือ ถนนเจริญนคร ลักษณะสภาพภูมิประเทศ เป็นที่ราบลุ่ม รูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า การเข้าถึงโครงการ ได้ทางถนน และทางแม่น้ำเจ้าพระยา อาณาเขตที่ดินมีด้านแคบติดถนนและแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านที่เหลือจะติดกับชุมชนและอาคารคลังสินค้าเดิมที่มีความสูง 1-2 ชั้น องค์ประกอบของผังโครงการพื้นที่ส่วนกลางจัดวางองค์ประกอบในพื้นที่ริมแม่น้ำพื้นที่ส่วนอาคาร จะจัดวางตัวอาคารต่อจากพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ทางเข้าโครงการจะจัดวางในส่วนที่ใกล้กับบริเวณถนนโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกสอดคล้องกับราคาขายของโครงการ และจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการ คือ ถ้าในระดับราคาขายสูงก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก ครบครัน แต่ถ้าระดับราคาต่ำลงมากก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงตาม สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีครบทุกโครงการ คือ สระว่ายน้ำผู้ใหญ่และเด็กพร้อมห้องแต่งตัว สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น

#### 5.4.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่อยุธยาแม่น้ำ

##### เจ้าพระยา

สรุปปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยาพบว่าผู้ซื้อที่มีอายุอยู่ในช่วง 35-44 ปี อาศัยและทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกับพื้นที่โครงการ คือ ศูนย์กลางธุรกิจ มีรายได้ต่อเดือนสูง คือ 100,000 บาทต่อเดือนเป็นส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว ในเรื่องของกระบวนการตัดสินใจนั้นผู้ซื้อไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่น โดยเข้ามาติดต่อสำนักงานขายเพียง 2 ครั้งและใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจไม่เกิน 1 สัปดาห์ ทราบข้อมูลจากเพื่อนและญาติ ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ โดยให้ความสำคัญทางด้านกายภาพเป็นสำคัญ โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งเป็นความสำคัญระดับแรกๆ รองลงมา คือ ด้านสภาพแวดล้อม การเงิน รูปแบบอาคาร ผู้ประกอบการ และด้านการตลาดเป็นลำดับ สรุปว่าปัจจัยทางกายภาพนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

#### 5.4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อ

##### อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สรุปความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีความสัมพันธ์กันมากที่สุด คือ จำนวนครั้งที่เข้ามาติดต่อสำนักงานขาย รองลงมาคือ รายได้ต่อเดือนของผู้ซื้อ รายได้ครัวเรือน จำนวนการซื้อห้องชุด และระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ สุดท้ายคือ ระดับช่วงอายุ

## บทที่ 6

### ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

##### 6.1.1 ข้อค้นพบ

จากลักษณะทางกายภาพ และปัจจัยในการเลือกอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในพื้นที่เขตคลองสาน พบว่ามีพัฒนาการเป็นไปตามเหตุผลที่สนับสนุนให้เกิดโครงการได้จาก

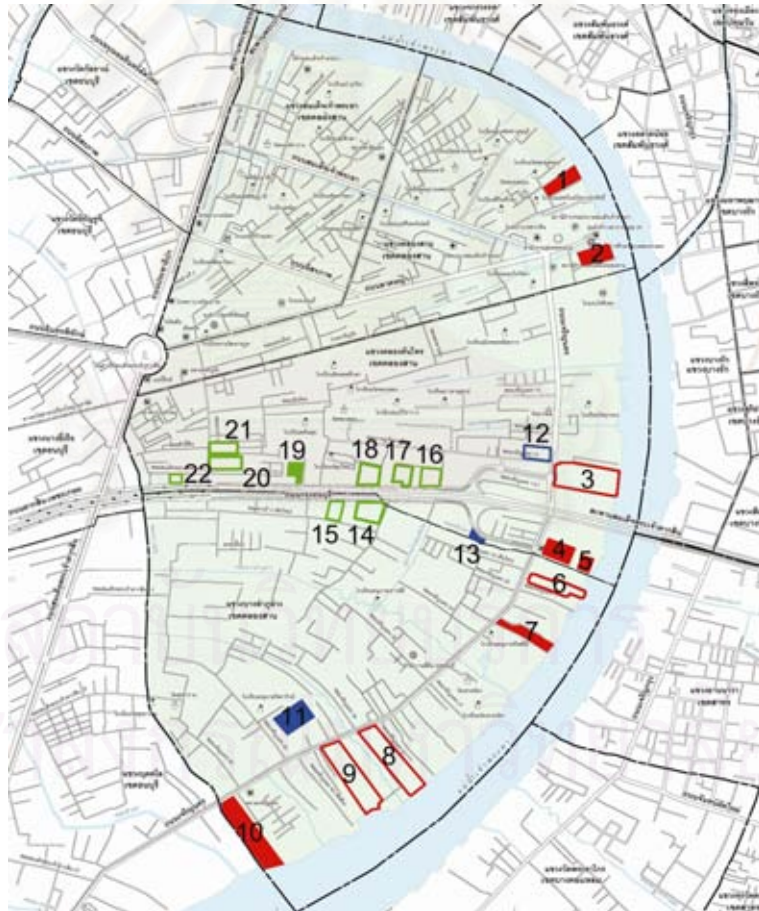
1. จุดขายในเรื่องลักษณะทางกายภาพ โดยทำเลที่ตั้งนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญ ด้านสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะความเป็นธรรมชาติ ทิวทัศน์ที่สวยงาม อากาศที่บริสุทธิ์ของแม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงวิถีชีวิตคนไทยที่ชอบอยู่ใกล้แหล่งน้ำ
2. ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เมือง
3. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในเมือง

ในด้านข้อกำหนดของผังเมืองนั้นในพื้นที่เขตคลองสานเหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัย อันเนื่องด้วยสภาพแวดล้อม มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการรองรับเพียงพอ รวมถึงระบบขนส่งมวลชน ที่มีการพัฒนาที่ดี ขึ้นแต่ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยนั้นในพื้นที่ริมแม่น้ำนั้นจะมีข้อกำหนดทางด้านกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และในเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่นับวันจะมีข้อกำหนดที่เข้มงวดขึ้นเรื่อย ๆ ส่งผลให้ผู้ประกอบการนั้นต้องมีต้นทุนมากขึ้น โดยปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในระดับย่าน ก็คือ ปัญหาการจราจรจากการที่มีโครงการพัฒนาอย่างต่อเนื่องส่งผลให้การจราจรที่ติดขัดเพิ่มมากขึ้น เพราะโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญจากการสัญจรทางน้ำ อาจมาจากอุปสรรคทางด้านต้นทุน และขาดความสะดวกในการเดินทาง ควรมีการสนับสนุนในการสัญจรทางน้ำให้มากขึ้นกว่านี้ โดยกลุ่มอาคารชุดอาจมีความร่วมมือในการใช้ระบบการขนส่งทางน้ำร่วมกัน อีกปัญหา คือ เรื่องผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสภาพแวดล้อมจากโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำที่จะส่งผลในเรื่องความสกปรกที่มีต่อแม่น้ำเจ้าพระยา และความหนาแน่นบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำ ผลความคิดเห็นควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในด้านอื่นๆ บริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำในลำดับต่อไป

### 6.1.2 ข้อเสนอแนะ

สำหรับผู้ประกอบการที่สนใจในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่เขตคลองสานนั้น ด้วยศักยภาพของพื้นที่เขตคลองสานที่เป็นพื้นที่ติดต่อกับศูนย์กลางธุรกิจโดยตรง รวมทั้งปัจจุบันความชัดเจนของระบบรถไฟฟ้าทำให้ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างหันมาพัฒนาในพื้นที่นี้เป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้ในรูปที่ 6.1 อีกทั้งรูปแบบอาคารชุดในพื้นที่เขตคลองสานนั้นพอสรุปได้ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำ (River Side)
2. อาคารชุดพักอาศัยที่มีมุมมองของแม่น้ำ (River View)
3. อาคารชุดพักอาศัยในแนวรถไฟฟ้า (City Condo)



รูปที่ 6.1 แสดงจำนวนโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่เขตคลองสาน

ตารางที่ 6.1 แสดงจำนวนโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่เขตคลองสาน

ลำดับ	โครงการ	ประเภท			สภาพปัจจุบัน		ผู้ประกอบการ	หมายเหตุ
		ริมแม่น้ำ	มุมมอง แม่น้ำ	แนว รถไฟฟ้า	ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	ดำเนินการ ก่อสร้าง		
1.	บ้านเจ้าพระยา	✓			✓		บ.สมประสงค์ แลนด์ จก.(มหาชน)	
2.	ริเวอร์เฮาส์	✓			✓		บ.อิตัลไทย เรียวเอสเตท จก.	
3.	เดอะริเวอร์	✓				✓	บ.โรมอน แลนด์ จำกัด	
4.	บ้านสาทร-เจ้าพระยา	✓			✓		บ.เจ้าพระยา อาคารเดีย จก.	
5.	ศุภาคาร	✓			✓		-	
6.	อนันตราเดอะริเวอร์	✓				✓	บ.ฟายน์โฮม เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จก	
7.	สายชล แมนชั่น	✓			✓		-	
10.	ตริทศ ซิตี มารีน่า	✓			✓		บ.ตริทศ จก.	
11.	มาสเตอร์วิว เอ็กเซ็คคยูทีฟ		✓		✓		-	
12.	ไลท์เฮาส์		✓			✓	บ.รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
13.	สาทร คอนโด		✓		✓		-	
14.	เดอะ แบ็งคอก สาทร-ตากสิน			✓		✓	บ.แลนด์&เฮาส์ จำกัด(มหาชน)	

ตารางที่ 6.1 แสดงจำนวนโครงการพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่เขตคลองสาน (ต่อ)

ลำดับ	โครงการ	ประเภท			สภาพปัจจุบัน		ผู้ประกอบการ	หมายเหตุ
		ริมแม่น้ำ	มุมมอง แม่น้ำ	แนว รถไฟฟ้า	ก่อสร้างแล้ว เสร็จ	ดำเนินการ ก่อสร้าง		
15.	ไอดีโอ สาทร-ตากสิน			✓		✓	บ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
16.	วิลล่า สาทร			✓		✓	บ.ที.ซี.ซี. แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	
17.	ไฮฟ์ แอท สาทร			✓		✓	บ.แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	
18.	ยังไม่เปิดโครงการ			✓		✓	บ.คอลลิตี เฮาส์ จำกัด(มหาชน)	
19.	เดอะมาสเตอร์ สาทร เอ็กเซ็กค्यूทีฟ			✓		✓	บ.เดอะ มาสเตอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
20.	เดอะ ซีด สาทร-ตากสิน			✓		✓	บ.พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด	
21.	มาย คอนโด สาทร-ตากสิน			✓		✓	บ.พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
22.	ซีทริน สาทร-ตากสิน			✓		✓	บ.จินดาวงษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จก	

หมายเหตุ เป็นการสำรวจ ณ เดือนมกราคม 2551



หากผู้ประกอบการที่สนใจที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่เขตคลองสาน หรือพื้นที่เขตอื่น ๆ ซึ่งปัจจุบันนั้นมีการแข่งขันด้านการขายค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการจะต้องศึกษาถึงความต้องการที่แท้จริง รวมถึงต้องสร้างจุดขายให้มีความแตกต่างและมีความน่าสนใจ รวมถึงต้องศึกษาในรายละเอียดของข้อกำหนดทั้งทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดทางด้านผลกระทบสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติอาคารชุด ที่มีการเปลี่ยนแปลงและเข้มงวดเพิ่มมากขึ้นทุกที

สำหรับกลุ่มผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด นั้นมีสิ่งที่จะต้องคำนึงก่อนการตัดสินใจซื้อ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาภายหลัง คือ

### เรื่องควรรู้ก่อนซื้อคอนโด<sup>1</sup>

คอนโดมิเนียมเป็นเรื่องใหม่ของคนไทย ผู้ซื้อก็ใหม่ เพราะส่วนใหญ่ไม่เคยมีประสบการณ์ซื้อมาก่อน คนขายก็มือใหม่เพราะจำนวนไม่น้อยไม่เคยทำคอนโดฯ มาก่อน และยิ่งในสภาวะตลาดที่ไม่ปกติสักเท่าไร ความจำเป็นในการหาข้อมูล สอบถามตรวจสอบยิ่งต้องมากขึ้นเพื่อป้องกันความเสี่ยงและหลีกเลี่ยงปัญหาเช่นที่เคยเกิดขึ้นในอดีต

ความเหมือนที่แตกต่างกันระหว่างคอนโดฯ กับบ้านจัดสรร การพัฒนาและขายบนกระดาษ มีเพียง 2-3 รายเท่านั้นที่ทำคอนโดฯ สร้างเสร็จก่อนขาย ฉะนั้นความเสี่ยงในฐานะผู้ซื้อคงไม่แตกต่างกันมากนัก โดยผู้ประกอบการคอนโดฯ เมื่อได้ที่ดินมาก็จะทำการออกแบบกำหนดราคาและเปิดขาย เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วจึงนำที่ดินพร้อมอาคารไปยื่นจดทำเป็นอาคารชุด และออกหนังสือกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม การลงทุนคอนโดมิเนียมต้องใช้เงินลงทุนสูง ต้องก่อสร้างให้เสร็จทีเดียวทั้งอาคาร จึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อและมีรายรับเข้ามา ไม่เหมือนกับการทำบ้านจัดสรร ที่ผู้ประกอบการสามารถทยอยพัฒนา หรือสร้างทีละเฟส หรือทีละหลังตามยอดจอง และทยอยโอนกรรมสิทธิ์

เงินลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมมาจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ธนาคารที่จะสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการให้กับผู้ลงทุน มีเงื่อนไขในการอนุมัติวงเงิน คือโครงการจะต้องมียอดขายพอสมควร ยิ่งมากยิ่งดี และเกณฑ์ทั่วไปต้องเกิน 50 เปอร์เซ็นต์ ฉะนั้นโครงการที่มียอดจองยังไม่ถึงครึ่งจึงยังไม่สามารถลงมือก่อสร้าง และผู้ประกอบการรายใหญ่ๆ หรือเจ้าตลาดจะมีโอกาสมากกว่าในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของธนาคาร ปัจจุบันจะเห็นบางโครงการที่ขายค่อนข้างช้า หรือมียอดจองเพียงเล็กน้อยจะตัดสินใจประกาศยกเลิกโครงการแล้วคืนเงินจอง

<sup>1</sup> กรกช พุทธิรักษ์พงศ์, "เรื่องควรรู้ก่อนซื้อคอนโดฯ," ไฮมบายเออร์ ไลฟ์ (กุมภาพันธ์ 2551): 54

ให้กับผู้ซื้อ หรือแต่แม้บางโครงการที่ทดสอบตลาดแล้วไม่ได้รับกระแสตอบรับจึงตัดสินใจเปลี่ยนแผนทันที

### การขายคอนโดฯ สิ่งที่ควรรู้

ตลาดคอนโดในปัจจุบันที่มีการเติบโตอย่างมหาศาลในเวลาอันรวดเร็ว และไม่ค่อยเป็นไปตามธรรมชาติ เนื่องจากในตลาดมีการซื้อด้วยวัตถุประสงค์หลายอย่าง นอกจากซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง ยังมีการซื้อเพื่อเก็งกำไรทั้งในระยะสั้นประเภทซื้อแล้วขายไปจอง ขายดาวน์ หรือขายหลังโอน การซื้อเพื่อลงทุนระยะยาวโดยการปล่อยเช่า เหล่านี้ส่งผลทำให้เกิดความต้องการเทียมส่งผลให้ราคาคอนโดฯ สูงเกินความเป็นจริง

โครงการส่วนใหญ่มุ่งเน้นเรื่องการสร้างยอดขายเป็นหลัก สร้างบรรยากาศเพื่อกระตุ้นและเร่งการตัดสินใจซื้อ ซึ่งเป็นภาวะที่น่าห่วงสำหรับผู้ซื้อซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายใหม่ ไม่เคยมีประสบการณ์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มาก่อน ประเด็นต่อไปนี้มีความสำคัญในการเลือกและตัดสินใจซื้อ

**ทำเลที่ตั้งโครงการ** การขายคอนโดฯ เกือบทั้งหมดขายบนกระดาดสำนักงานที่ใช้ในการเปิดการขายจำนวนไม่น้อยไม่ได้ใช้สถานที่ก่อสร้างจริง หากผู้ซื้อไม่ได้สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องนี้ ก็จะไม่ทราบสภาพที่เป็นจริงของที่ตั้งโครงการ ลักษณะสภาพแวดล้อมรอบโครงการ แปลงที่ดินที่ตั้งโครงการใกล้หรือติดกับสิ่งก่อสร้างที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ชอบ ซอยแคบกว้างแค่ไหน จะเดินทางเข้าออกได้ทางไหนบ้าง ฯลฯ

**ผังโครงการ** ส่วนใหญ่ไม่ได้เน้นการให้ข้อมูลแท้จริงทั้งหมดของโครงการ สิ่งที่พนักงานขายบอกเล่ามีแต่เรื่องดีๆ จึงเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ต้องสอบถามเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ต้องการทราบ หลายโครงการไม่ได้ให้ลูกค้าดูผังโครงการ และอาจด้วยตัวผู้ซื้อเองไม่เรียกผังสนใจตรวจสอบเฉพาะพื้นที่ส่วนตัว จึงไม่ทราบว่าห้องชุดที่ตัดสินใจซื้ออาจไปอยู่ในตำแหน่งลิฟต์หรือหน้าบันไดหนีไฟ หรือผังโครงการเป็นอย่างไร

**ทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลาง** ในสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ไว้อย่างชัดเจน เพราะเรื่องที่เกิดขึ้นมีทั้งปัญหาของขนาดพื้นที่ห้องชุดขาดเกินบ้าง ทรัพย์ส่วนกลางไม่ครบ ไม่เป็นไปตามที่โฆษณา เป็นต้น

**การบอกเลิกสัญญา** การขายคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจที่มีการควบคุมสัญญา ค่าโฆษณาหรือสัญญาซื้อขายจึงต้องเป็นไปตามประกาศที่กำหนดกรณีผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินดาวน์ ผู้ประกอบการสามารถบอกเลิกสัญญา แต่ต้องเป็นกรณีดังต่อไปนี้ ถ้าเป็นการตกลงชำระเงินดาวน์งวดเดียวแล้วลูกค้าผิดนัด หรือกรณีตกลงชำระเงินดาวน์ 24 งวดขึ้นไป แล้วผู้ซื้อผิดนัด 3 งวดติดต่อกัน หรือกรณีตกลงชำระเงินดาวน์น้อยกว่า 24 งวดแล้วผู้ซื้อผิดนัดในอัตราร้อยละ

12.5 ทั้งนี้การบอกเลิกสัญญาต้องทำหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อมาชำระเงินก่อน กำหนดภายใน 30 วัน ถ้าไม่มาชำระภายใน 30 วัน จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

**การก่อสร้าง กรณีสร้างช้า** ในสัญญาจะต้องระบุระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จไว้ด้วย ถ้าการก่อสร้างหยุดชะงักโดยไม่ใช่ความผิดของผู้ประกอบธุรกิจ สามารถขอยาวเวลาออกไปได้ แต่ต้องแจ้งขอขยายภายใน 7 วันนับแต่เหตุที่ทำให้การก่อสร้างหยุดชะงักสิ้นสุดลง แต่จะขอขยายเวลาเกิน 1 ปีไม่ได้

**กรณีโครงการก่อสร้างไม่เสร็จตามกำหนด** ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาและขอรับเงินคืนได้พร้อมดอกเบี้ย แต่หากไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สามารถเรียกเบี้ยปรับได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด ส่วนกรณีก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเพราะเหตุสุดวิสัย โครงการต้องคืนเงินที่ได้รับพร้อมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร

**ที่จอดรถ ปัญหาที่ยากจะหลีกเลี่ยง** ข้อพิพาท ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการซื้อขายและอยู่อาศัยในคอนโดฯ ที่เป็นปัญหาใหญ่คือเรื่องพื้นที่จอดรถเพราะเกือบทุกโครงการมีที่จอดรถไม่เพียงพอ บางแห่งแย่งชิงพื้นที่จอดรถในอาคารเพราะไม่กำหนดที่จอดไว้ให้ ถึงขั้นทะเลาะกันรุนแรง ดังนั้นเรื่องพื้นที่จอดรถที่ควรตรวจสอบให้รอบครอบ ข้อความโฆษณา คำบอกกล่าวของพนักงานขายต้องตรงกับสัญญา อีกประเด็นที่ไม่ควรมองข้าม คือ รายการโปรโมชั่นของแจกของแถมต่างๆ ที่มาพร้อมกับแพ็คเกจการขายก็ต้องชัดเจน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาวันส่งมอบ

**รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) กับดักคอนโดไม่มี โอนไม่ได้** ปัญหาอีกประการสำหรับการทำคอนโดก็คือ ข้อกำหนดของกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมที่ให้อาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องได้รับความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยเอกสารรับรองรายงาน นี้จะเป็นเอกสารประกอบการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ เรื่องนี้ถือเป็นความเสี่ยงสูงของผู้ซื้อด้วย เพราะโครงการส่วนใหญ่ขายก่อนที่จะได้รับอนุมัติ EIA บางโครงการถึงขั้นก่อสร้างก่อนทำรายงาน กรณีนี้หากไม่ผ่านการอนุมัติหรือต้องแก้ไขรายงาน ผลกระทบก็จะเกิดกับผู้ซื้อแน่ๆ ก็คือ ความล่าช้าในการก่อสร้าง เนื่องจากต้องแก้ไขแบบหรือผังโครงการ ตามมาด้วยการล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ กระทั่งบางโครงการอาจต้องยกเลิกไปก็มี

หลายโครงการเปิดขายโดยไม่รออนุญาต EIA เนื่องจากพิจารณาอนุมัติใช้เวลานานเป็นปี ขณะที่โครงการต้องรีบชิงโอกาสทางการตลาด เพราะการแข่งขันสูง หรือ EIA ทำให้ต้นทุนก่อสร้างแพงขึ้น หรือบางโครงการเลี่ยงโดยขออนุญาตก่อสร้างไม่เกิน 80 ยูนิต แล้วมาขอยื่นแก้ไขแบบภายหลัง แต่ไม่ว่าจะเหตุผลใด หากอยู่ในข่ายที่ต้องทำ

รายงานแล้วไม่ทำ หรือไม่ได้รับอนุมัติ แม้จะก่อสร้างแล้วเสร็จ กรมที่ดินก็ไม่จดทะเบียนอาคารชุดให้และจะโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ฉะนั้นจึงเป็นอีกประเด็นที่ผู้ซื้อต้องใส่ใจ

ราคาน้ำมันมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสภาพการจราจรในเมืองยังไม่ดี ประกอบกับนโยบายของรัฐในการขยายการลงทุนเพิ่มเติมด้านระบบรถไฟฟ้า และพฤติกรรมกลุ่มผู้คนรุ่นใหม่เน้นเรื่องความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย และต้องการอยู่ในทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับเพียงพอเป็นเหตุผลที่ทำให้คอนโดมิเนียมยังเฟื่องฟูต่อไป



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

- กรกช พุทธรักษ์พงศ์. เรื่องควรรู้ก่อนซื้อคอนโดฯ, โฮมบายเออร์ไกด์ (กุมภาพันธ์ 2551 : 54. กำจร กันตังวงศ์. การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล. ; วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2539.
- ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 1. โรงพิมพ์ศูนย์กลางพิมพ์พลชัย , 2536.
- ถนอม อังคนะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลาง ถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- ทวี ธรรมกุลกระจ่าง. อาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษา ด้านทัศนคติ กฎหมาย และรูปแบบ. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- ธีรพงษ์ เมนะวัฒน์. ลักษณะทางกายภาพของคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ใช้การโฆษณา : กรณีศึกษา จากคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- นันทวิวัฒน์ พงศ์เจริญ. พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2434.
- บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล. เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษาโครงการซีดีโฮม รัชดา และ ซีดีโฮม สุขุมวิท. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- ประทีป จารุวิริยะรุ่ง. การศึกษาคำความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในบัณฑิตวิทยาลัย ในทท.ยกเว้นมหาลัยเปิด. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์. การเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูก การศึกษาเปรียบเทียบกรณีศึกษาประเภทต่างๆในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

พิชัย สันติวงศ์. ปัจจัยการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ  
กรณีศึกษา ผู้กู้สินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

พัลลภ กฤตยานวัช. พลังปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์  
 13,50 (กรกฎาคม-กันยายน 2550) : 42.

มานพ พงศทัต. แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย. แนวนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ,  
 2538-2539.

มานพ พงศทัต. กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่. เล่มที่ 8. พิมพ์ครั้งที่ 1: โรงพิมพ์แห่ง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบ  
และวางแผน. พิมพ์ครั้งที่ 6. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2549 .

ศิริวรรณ เสรีรัตน์. กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค , การบริหารการโฆษณาและการส่งเสริม  
การตลาด, 67. สำนักพิมพ์พัฒนาศึกษา , 2537.

สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์. การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่าน  
ศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสีลม สุรวงศ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ คท.ม. 15 / 2551



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ถนนพญาไท เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330

๑๐ มกราคม 2551

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ข้อมูล และรายละเอียดต่างๆ

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด สตรีศรีติ่มกหน้า

ด้วย นาย ประพันธ์ มาโต นิสิตปริญญาโท ชั้นปีที่ 2 (ภาคนอกเวลาราชการ) ภาควิชาสหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา : กรณีศึกษาเขตคลองสาน" จึงมีความจำเป็นต้องศึกษา ค้นคว้า ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขอบข่ายการเขียนผู้ ในหลักสูตรครุศาสตรมหาบัณฑิต นั้น จึงมีความต้องการขอข้อมูลและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ประวัติความเป็นมา และรายละเอียดของโครงการ พร้อมทั้งภาพถ่ายประกอบ
- แผนผังสอบถามเพื่อขอความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัย

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ถือหนังสือนี้ เข้าทำการรวบรวมข้อมูล และรายละเอียดจากหน่วยงานของท่าน ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กุลเชษฐ์ทิพย์ พานิชภักดิ์)

หัวหน้าภาควิชาสหการ

นาย ประพันธ์ มาโต  
โทรศัพท์ : 081 - 4326021

สถาบันวิจัยประชากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่ คท.ม. ๒ / 2551



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ถนนพญาไท เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330

๑๐ มกราคม 2551

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ข้อมูล และรายละเอียดต่างๆ

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด บ้านเจ้าพระยา

ด้วย นาย ประพันธ์ มาโต นิสิตปริญญาโท ชั้นปีที่ 2 (ภาคนอกเวลาราชการ) ภาควิชาเนกการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยอิมเม้นท์บ้านเจ้าพระยา : กรณีศึกษาเขตคลองสาน" จึงมีความจำเป็นต้องศึกษา ค้นคว้า ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามกระบวนการเขียนรู้ ในหลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต นั้น จึงมีความต้องการขอข้อมูลและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ประวัติความเป็นมา และรายละเอียดของโครงการ พร้อมทั้งภาพถ่ายประกอบ
- สิ่งแบบสอบถามเพื่อขอความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัย

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ทำวิทยานิพนธ์นี้ เช้าทำการรวบรวมข้อมูล และรายละเอียดจากหน่วยงานของท่าน หากที่จะพิจารณาเห็นสมควร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณ ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กoonchol พิชัย พานิชภักดิ์)

หัวหน้าภาควิชาเนกการ

นาย ประพันธ์ มาโต  
โทรศัพท์ : 081 - 4328021



ที่ ศพ.ม. 15 / 2551

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ถนนพญาไท เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330

๑๐ มกราคม 2551

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ข้อมูล และรายละเอียดต่างๆ

เรียน ผู้จัดการนิเทศศาสตร์ อาคารชุด ริเวอร์เฮาส์

ด้วย นาย ประพันธ์ มาโต นิสิตปริญญาโท ชั้นปีที่ 2 (ภาคสองเวลาราชการ) ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา : กรณีศึกษาเขตคลองสาน" จึงมีความจำเป็นต้องศึกษา ค้นคว้า ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขั้นตอนการเขียนรู้ ในหลักสูตรเคหกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต นั้น จึงมีความต้องการขอข้อมูลและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ประวัติความเป็นมา และรายละเอียดของโครงการ พร้อมทั้งภาพถ่ายประกอบ
- ส่งแบบสอบถามเพื่อขอความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัย

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ติดข้องนี้ เข้าทำการรวบรวมข้อมูล และรายละเอียดจากหน่วยงานของท่าน ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

*ประพันธ์ มาโต*

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คุณศลทิพย์ พานิชภักดิ์)

หัวหน้าภาควิชาเคหกรรม

นาย ประพันธ์ มาโต  
โทรศัพท์ : 081-4228851

สถาบันวิจัยประชากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## เครื่องมือในการสำรวจลักษณะทางกายภาพ

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

ชื่อโครงการ.....

จำนวนห้องชุดในโครงการ.....

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สาธารณูปโภคพื้นฐาน			
1.1	จำนวนอาคาร.....ความสูงอาคาร.....ชั้น			
1.2	ที่จอดรถ.....คัน			
1.3	ลิฟต์.....ตัว			
1.4	ปล่องทิ้งขยะรวม			
2.	ระบบโทรศัพท์			
2.1	สายตรง			
2.2	ผ่านศูนย์			
3	ระบบไฟฟ้าสำรอง			
3.1	ไฟฟ้าฉุกเฉิน			
3.2	เครื่องปั่นไฟฟ้า			
4	ถังเก็บน้ำสำรอง			
5	ระบบกำจัดน้ำโสโครก โดยโรงกำจัดน้ำเสีย			
6	ระบบน้ำร้อนรวม			
7	ระบบเสอากาศรวม			
8	ระบบวงจรแถบภาพ			

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สถานรับเลี้ยงเด็กก่อน			
2.	โรงเรียนอนุบาล			
3.	สถานพยาบาล			
4.	ร้านขายยา			
5.	เฮลท์คลับและซาวน่า			
6.	สถานเสริมความงาม			
7.	คลับ / คอกเทลเล้าจน์			
8.	คอฟฟี่ช็อป			
9.	ภัตตาคาร / ห้องอาหาร			
10.	ร้านค้าย่อย			
11.	ซูเปอร์มาร์เก็ต			
12.	ศูนย์การค้า			

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ห้องรับแขกพักผ่อนรวม			
2.	ห้องประชุมใหญ่			
3.	ห้องสมุด อ่านหนังสือ			
4.	ห้องจัดเลี้ยงรวม			
5.	ที่พักคนขับรถ			
6.	บริการทำความสะอาดทั่วไป			
7.	บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด			
8.	บริการซักรีด			
9.	บริการจัดเก็บขยะ			
10.	บริการเทเล็กซ์			
11.	สำนักงานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด			

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สระว่ายน้ำ			
2.	สนามเทนนิส			
3.	สนามบาสเก็ตบอลล์			
4.	โรงยิม			
5.	ห้องกีฬาในร่ม			
6.	ห้องสควอช			
7.	ห้องบิลเลียด			
8.	สนามเด็กเล่น			
9.	สวนและสนามเด็กเล่น			

การรักษาความปลอดภัย

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ระบบเตือนอัคคีภัย			
1.1	Smoke for Heat Detactor			
1.2	Manual			
2.	ระบบดับเพลิง			
2.1	หัวดับเพลิงและสายฉีดทุกชั้น			
2.2	ถังน้ำยาดับเพลิง			
3.	ระบบหนีไฟ			
3.1	บันไดหนีไฟ			
3.2	ลาดจอดเฮลิคอปเตอร์บนหลังคา			
4.	ระบบรักษาความปลอดภัย			
4.1	ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชม.			
4.2	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร			
4.3	ระบบสัญญาณกันขโมย			
4.4	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด			
4.5	ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ			
4.6	ระบบป้องกันฟ้าผ่า			



แบบสอบถามเพื่องานวิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต  
ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา  
กรณีศึกษาเขตคลองสาน

แบบสอบถามเพื่องานวิจัยโดย นายประพันธ์ มาโต

**นิสิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน  ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือ  
ใกล้เคียงมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ  ชาย  หญิง
2. อายุ  ต่ำกว่า 25 ปี  25-34 ปี  35-44 ปี  45 ปีขึ้นไป
3. สถานภาพ  โสด  สมรส  หม้ายหรือหย่า
4. จำนวนสมาชิกในครอบครัว  1-2 คน  3-4 คน  5 คนขึ้นไป
5. อาชีพ  ผู้บริหาร  ข้าราชการ  ธุรกิจส่วนตัว  
 พนักงานบริษัท  พนักงานรัฐวิสาหกิจ  อื่น ๆ (โปรดระบุ) .....
6. ท่านมีรายได้ต่อเดือนประมาณเท่าใด  
 ต่ำกว่า 10,000 บาท  10,001 – 20,000 บาท  
 20,001 – 30,000 บาท  30,001 – 40,000 บาท  
 40,001 – 50,000 บาท  50,001 – 70,000 บาท  
 70,001 – 100,000 บาท  100,001 บาทขึ้นไป
7. ท่านมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนประมาณเท่าใด  
 ต่ำกว่า 20,000 บาท  20,001 – 30,000 บาท  
 30,001 – 40,000 บาท  40,001 – 50,000 บาท  
 50,001 – 70,000 บาท  70,001 – 100,000 บาท  
 100,001 บาทขึ้นไป
8. การถือครองที่อยู่อาศัยเดิม  ของตนเอง  เช่า  อาศัยอยู่กับญาติ
9. ลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม  
 บ้านเดี่ยว  ทาวน์เฮาส์  ตึกแถว  
 คอนโด/หอพัก  ห้องแถว  อื่น ๆ (โปรดระบุ) .....

10. ที่อยู่อาศัยเดิมของท่านอยู่ในทำเลใด

- กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (จตุจักร,ลาดพร้าว,บางเขน,สายไหม,ดอนเมือง,หลักสี่,นนทบุรี,ปากเกร็ด,ลำลูกกา, ปทุมธานี,ธัญบุรี และสามโคก)
- กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ,บึงกุ่ม,มีนบุรี,วังทองหลาง,คลองสามวา,สะพานสูง,คันนายาว และหนองจอก)
- กรุงเทพฯ ตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ,จอมทอง,บางขุนเทียน,พระประแดง,ทุ่งครุ,บางบอน,อ้อมน้อย และสมุทรสาคร)
- กรุงเทพฯ ตะวันตก(ตลิ่งชัน,ภาษีเจริญ,หนองแขม,ทวีวัฒนา,บางแค,สามพราน,นครชัยศรี,บางกรวย,บางใหญ่ และ บางบัวทอง)
- กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร,สัมพันธวงศ์,ป้อมปราบ,ดุสิต,บางซื่อ,คลองสาน,ธนบุรี,บางกอกใหญ่,บางกอกน้อย,บางพลัด,ปทุมวัน,บางรัก,สาทร,ราชเทวี,พญาไท,ยานนาวา,ห้วยขวาง,คลองเตย,บางคอแหลม และ วัฒนา)
- ต่างจังหวัด (โปรดระบุ).....

11. การเดินทางไปทำงาน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เดิน                       รถไฟฟ้า                       รถรับจ้างสาธารณะ
- เรือโดยสาร               รถยนต์ของตนเอง               รถโดยสารประจำทาง
- อื่น ๆ .....

12. เวลาในการเดินทางไปทำงานเป็นเวลา..... นาที

13. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางทั้งไปและกลับ วันละ..... บาท

14. ที่ทำงานของท่านอยู่ในทำเลใด

- กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (จตุจักร,ลาดพร้าว,บางเขน,สายไหม,ดอนเมือง,หลักสี่,นนทบุรี,ปากเกร็ด,ลำลูกกา, ปทุมธานี,ธัญบุรี และสามโคก)
- กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ,บึงกุ่ม,มีนบุรี,วังทองหลาง,คลองสามวา,สะพานสูง,คันนายาว และหนองจอก)
- กรุงเทพฯ ตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ,จอมทอง,บางขุนเทียน,พระประแดง,ทุ่งครุ,บางบอน,อ้อมน้อย และสมุทรสาคร)
- กรุงเทพฯ ตะวันตก(ตลิ่งชัน,ภาษีเจริญ,หนองแขม,ทวีวัฒนา,บางแค,สามพราน,นครชัยศรี,บางกรวย,บางใหญ่ และ บางบัวทอง)
- กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร,สัมพันธวงศ์,ป้อมปราบ,ดุสิต,บางซื่อ,คลองสาน,ธนบุรี,บางกอกใหญ่,บางกอกน้อย,บางพลัด,ปทุมวัน,บางรัก,สาทร,ราชเทวี,พญาไท,ยานนาวา,ห้วยขวาง,คลองเตย,บางคอแหลม และ วัฒนา)
- ต่างจังหวัด (โปรดระบุ).....

15. ลักษณะห้องชุดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน หรือที่ท่านตัดสินใจของ

- สตูดิโอ                       1 ห้องนอน                       2 ห้องนอน  
 3 ห้องนอน                       4 ห้องนอน

พื้นที่ใช้สอยประมาณ.....ตารางเมตร

16. ท่านตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงใด

- เริ่มเปิดขาย                       ดำเนินการก่อสร้าง                       ก่อสร้างแล้วเสร็จ  
 ซื้อต่อเจ้าของเดิม  
 อื่น ๆ .....

## ตอนที่ 2 คุณลักษณะผู้ซื้อ

1. ท่านซื้อโครงการนี้จำนวนกี่ยูนิต

- 1 ยูนิต                       2 ยูนิต                       3 ยูนิต                       มากกว่า 4 ยูนิต

2. ก่อนท่านตัดสินใจซื้อ ท่านพิจารณาเปรียบเทียบโครงการอื่น ๆ ทั้งหมดจำนวนกี่โครงการ

- ไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการใดๆเลย  
 2 โครงการ ได้แก่.....  
 3 โครงการ ได้แก่.....  
 4 โครงการ ได้แก่.....  
 5 โครงการ ได้แก่.....

3. ก่อนท่านตัดสินใจซื้อโครงการนี้ท่านได้มาสอบถามที่สำนักงานขายกี่ครั้ง

- 1 ครั้ง                       2 ครั้ง                       3 ครั้ง  
 4 ครั้ง                       มากกว่า 5 ครั้ง

4. ท่านใช้เวลาพิจารณาในการตัดสินใจซื้อนานเพียงใด

- ตัดสินใจทันที                       น้อยกว่า 1 สัปดาห์                       2-3 สัปดาห์  
 1-2 เดือน                       2-3 เดือน                       มากกว่า 3 เดือน

5. ท่านมักจะพาใครมาช่วยดูรายละเอียดโครงการด้วย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- บิดา-มารดา                       คู่สมรส                       บุตร  
 เพื่อนฝูง                       มาคนเดียว                       อื่นๆ (โปรดระบุ).....

6. ใครที่เป็นผู้ที่มีส่วนร่วมมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อในครั้งนี้ (กรุณาตอบเพียงผู้เดียว)

- บิดา-มารดา                       คู่สมรส                       บุตร  
 เพื่อนฝูง                       มาคนเดียว                       อื่นๆ (โปรดระบุ).....



7. โปรดให้ความสำคัญของข้อพิจารณาต่างๆเพื่อนำมาเปรียบเทียบในการตัดสินใจซื้อ (โปรดทำเครื่องหมาย

✓ ลงในช่อง ตามตัวเลขมีความหมายดังนี้ ( 4=มากที่สุด, 3=มาก, 2= น้อย, 1= น้อยที่สุด)

ข้อพิจารณาในการตัดสินใจ	4	3	2	1
1. ด้านการเงิน				
2. ด้านการตลาด				
3. ด้านทำเล				
4. ด้านที่ตั้ง				
5. ด้านผู้ประกอบการ				
6. ด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง				
7. ด้านสภาพแวดล้อม				

### ส่วนที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ

รายละเอียดใดที่สำคัญในการประกอบการตัดสินใจซื้อในแต่ละข้อพิจารณาดังต่อไปนี้ (โปรดทำเครื่องหมาย

✓ ลงในช่อง ตามตัวเลขมีความหมายดังนี้ ( 4=มากที่สุด, 3=มาก, 2= น้อย, 1= น้อยที่สุด )

1. ข้อพิจารณาในด้านการเงิน	4	3	2	1
1.1 ราคาขายที่เหมาะสม				
1.2 จำนวนเงินผ่อนค่างวดน้อย				
1.3 ระยะเวลาในการผ่อนชำระนาน				
1.4 มีความสามารถในการจ่าย				
1.5 มีผู้สนับสนุนทางการเงิน				
1.6 มีความมั่นคงทางการเงินดี				
1.7 การบริการจัดหาสินเชื่อ				

2. ข้อพิจารณาในด้านการตลาด	4	3	2	1
2.1 เงื่อนไขการขายที่ดี เช่น ส่วนลด, ของแถม ฯลฯ				
2.2 เป็นลูกค้าเก่าที่ติดตามโครงการมานาน				
2.3 โฆษณาชวนเชื่อ				
2.4 พนักงานขายให้การต้อนรับและบริการที่ดี				
2.5 มีบริการหลังการขายในเรื่องการบำรุงรักษา				
2.6 มีห้องตัวอย่างให้ชม				

3.ข้อพิจารณาในด้านทำเล	4	3	2	1
3.1 ใกล้แหล่งสาธารณูปการ (เช่น โรงพยาบาล, โรงเรียน ฯลฯ)				
3.2 เป็นทำเลที่อยู่อาศัยเดิม				
3.3 ติดถนนใหญ่				
3.4 มีแนวโน้มว่าจะเจริญในอนาคต				
3.5 มีแนวโน้มว่าราคาในทำเลนี้จะสูงขึ้นในอนาคต				

4.ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง	4	3	2	1
4.1 เข้า-ออกได้หลายทาง				
4.2 ใกล้แหล่งงาน				
4.3 ใกล้ที่อยู่ญาติพี่น้อง				
4.4 การเดินทางสะดวก				
4.5 ขนาดถนนในโครงการมีขนาดใหญ่				
4.6 ทางเข้าถนนซอยสะดวก				
5.ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ	4	3	2	1
5.1 เชื้อถือในชื่อเสียงของผู้ประกอบการ				
5.2 โครงการได้รับอนุญาตแล้ว				
5.3 ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของตลาดในทำเล				
5.4 ผู้ประกอบการมีการดำเนินการมานานและมีผลงานปรากฏ				
5.5 ผู้ประกอบการมีการนำสัญญามาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา				
5.6 ผู้ประกอบการมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ				
5.7 ผู้ประกอบการมีสถาบันทางการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน				
5.8 ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความน่าเชื่อถือ				

6.ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบอาคาร และการก่อสร้าง	4	3	2	1
6.1 จำนวนยูนิตในโครงการ				
6.2 ลักษณะการออกแบบภายนอกอาคารมีความสวยงาม				
6.3 ความสูงของอาคาร				
6.4 อาคารวางถูกหลักของทิศทางแดด-ลม				
6.5 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน				
6.6 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องน้ำ				
6.7 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของครัว				
6.8 รายละเอียดวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง				

6.9 การจัดวางของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก				
6.10 ความสูงของฝ้าเพดาน				
6.11 มุมมองจากภายนอกโครงการ				
6.12 มุมมองจากภายในห้องพัก				
6.13 ลักษณะโครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง				

7.ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม	4	3	2	1
7.1 สภาพแวดล้อมภายในโครงการดี				
7.2 สภาพแวดล้อมรอบๆโครงการดี				
7.3 สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน				
7.4 สาธารณูปโภคภายนอกโครงการครบครัน				

8. ท่านคิดว่าจุดเด่นของโครงการที่ท่านตัดสินใจซื้อคืออะไร

.....

.....

.....

.....

9. ท่านคิดว่าจุดด้อยของโครงการที่ท่านตัดสินใจซื้อคืออะไร

.....

.....

.....

.....

10. ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาใช้เวลาทำแบบสอบถามในครั้งนี้

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายประพันธ์ มาโต เกิด 19 กุมภาพันธ์ 2519 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล ในปีการศึกษา 2545 ปัจจุบันทำงานในบริษัท ฟายน์โฮม เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำรงตำแหน่ง สถาปนิกอาวุโส และเข้าศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปีการศึกษา 2549



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย