



การศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงกรณีศึกษา  
อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร



โดย  
นางสาวกาญจนา กำทรัพย์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการจัดการโครงการก่อสร้าง แผนก ข ระดับปริญญาามหาบัณฑิต

ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2561

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

การศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง  
กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร



โดย  
นางสาวกาญจนา กำทรัพย์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม  
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร  
ปีการศึกษา 2561  
ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

A STUDY USE OF MATERIALS AND QUALITY OF HIGH-RISE BUILDING  
PROJECTS AND RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK



A Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for Master of Science (CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT)

Department of Architectural Technology

Graduate School, Silpakorn University

Academic Year 2018

Copyright of Graduate School, Silpakorn University

หัวข้อ	การศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงกรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขต กรุงเทพมหานคร
โดย	กาญจนา กำทรัพย์
สาขาวิชา	การจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาโท
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก	รองศาสตราจารย์ วิเชษฐ์ สุวิสิทธิ์

---

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.จุไรรัตน์ นันทานิช)

พิจารณาเห็นชอบโดย

..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ขวัญชัย โจรนนันท์ )

..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
(รองศาสตราจารย์ วิเชษฐ์ สุวิสิทธิ์ )

..... ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก  
(ดร. วรศักดิ์ จักรปิยนันท์ )



58055305 : การจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาโทบัณฑิต

คำสำคัญ : อสังหาริมทรัพย์, อาคารชุดพักอาศัย, อาคารสูง, วัสดุ, คุณภาพ

นางสาว กาญจนา กำทรัพย์: การศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูงกรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : รองศาสตราจารย์ วิเชษฐ สุวิสิทธิ์

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์คือ 1) เพื่อสำรวจข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง ในด้าน วัสดุ ระดับราคา ทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพมหานคร 2) ทำการเปรียบเทียบการใช้วัสดุในแต่ละช่วงราคาระหว่างอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้วิจัยเลือกศึกษาอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง จำนวน 9 โครงการ จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่าการลงทุนสูงสุดในปี 2561 3 อันดับแรก เปิดโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ.2560-พ.ศ.2562 และยังคงดำเนินการอยู่ โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างจากระดับราคาขายต่อตารางเมตร ตามจำแนกเป็น 3 กลุ่ม เรียงลำดับช่วงราคาจากมากไปน้อย แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผล โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบบเจาะจง (Purposive sampling) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ(Qualitative Research) ด้วยกระบวนการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research)

ผลการศึกษาพบว่า 1.กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง ราคา ไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยสำคัญ คือ เรื่องของศักยภาพในทำเลและความหรูหราของโครงการ ผู้ลงทุนมีความสนใจในผลิตภัณฑ์ชั้นเยี่ยม วัสดุจะเป็นสินค้าแบรนด์ระดับที่มีชื่อเสียงระดับโลกและนำเข้าจากต่างประเทศส่วนใหญ่ กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มคนที่มีกำลังซื้อในระดับหนึ่งจะซื้อเพื่อเก็บไว้ลงทุนหรือเป็นที่อยู่อาศัยนั้น จะเลือกทำเลที่คุ้นเคยและห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ได้จริงมากกว่าเรื่องวัสดุ กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร ในด้านทำเลและราคาจะเห็นว่ามีความต้องการแตกต่างกันไป เมื่อต้นทุนสูงขึ้นขนาดห้องจึงกลับมาเป็นปัจจัยสำคัญ ในการพัฒนาสินค้าให้มีความพอเหมาะกับระดับราคาของกลุ่มนี้รับได้ งานวิจัยนี้แสดงให้เห็นถึงข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละระดับราคาและสามารถนำข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยไปศึกษาเพื่อเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนที่สนใจลงทุนโครงการอาคารชุดพักอาศัย

58055305 : Major (CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT)

Keyword : REAL ESTATE, RESIDENTIAL CONDOMINIUM, HIGH-RISE BUILDING, MATERIALS, QUALITY

MISS KANJANA KUMSUB : A STUDY USE OF MATERIALS AND QUALITY OF HIGH-RISE BUILDING PROJECTS AND RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK THESIS  
ADVISOR : VICHEAD SUVISIT

The purposes of this study were; 1) to explore the information which is relevant to a high rise building residential condominium including materials, price ranges and locations in Bangkok, and 2) to compare the uses of materials in each price range of the high rise building residential condominiums. The 9 high rise building residential condominiums of the 3 property developers whose investment value were on the top 3 in 2018 were taken into consideration. These 3 projects were started in 2017 – 2019, and they are still in process. The purposive sampling was employed to select the sample of the study. The samples were divided into 3 groups according to the price range per square meter. These were listed in descending order of price. The documentary research was used for data collection.

The qualitative research was employed to analyze the data. The findings of the study reveal that the A group of the high rise building residential condominiums had an average price over 250,000 baht per square meter. In this group, the location and the elegance of the project were the most important factors of the customers' decision to buy the place rather than the price. The investigators intentionally paid attention to the materials. Most of them were from high-end brands and imported from foreign countries. On the other hand, the average price of the B+ group was around 120,000 – 200,000 baht per square meter. The targeted customers of this group would buy it for investment or being their own residence. The familiar locations and practical matters were the main factors for buyers to make a decision. Different from the 2 groups mentioned above, locations and prices were various for the B group. The average price of this group was around 80,000-120,000 baht per square meter. When the cost was higher, the room size became the main factor to develop the products. The acceptable price was offered to targeted customers. This study manifests the information about the materials and quality of high-rise building residential condominium in each price range. Also, the information derived from this study is useful for the high-rise building residential condominium project developers and investors.

## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลงไปได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากรองศาสตราจารย์ วิเชษฐ์ สุวิสิทธิ์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระที่ให้ความช่วยเหลือและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้วิจัย รวมทั้งผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ขวัญชัย โจรจนกนันท์ ประธานกรรมการค้นคว้าอิสระ และ ดร.วรศักดิ์ จักรปิยะนันท์ ผู้ทรงคุณวุฒิที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย ส่งผลให้การค้นคว้าอิสระฉบับนี้ถูกต้องและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาของอาจารย์ทุกท่านเป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณคุณธวัชชัย ทวีถาวรสวัสดิ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บูทิค โฮมส์ จำกัด ที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะสามารถนำมาปรับใช้และเป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย

ขอกราบขอบพระคุณคุณอาจารย์ สาขาการจัดการโครงการก่อสร้างทุกท่านที่คอยอบรมสั่งสอน และให้ความรู้ทั้งด้านวิชาการ คุณธรรม จริยธรรม แก่ผู้วิจัยตลอดมา และจะนำความรู้ความสามารถที่ได้มาไปใช้ในการทำงานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อตนเองและสังคมต่อไป และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่อำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ เป็นอย่างดี

ขอกราบขอบพระคุณคุณณัฐวุฒิ ศิรินันท์ธนานนท์ หัวหน้างาน ที่อนุญาตให้ลางาน ให้มีเวลาศึกษาตรงกับแผนการเรียนในครั้งนี้อย่างดี รวมถึงเพื่อนร่วมงานทุกคนที่ช่วยเหลือและเป็นกำลังใจแก่ผู้วิจัย

และสุดท้ายขอกราบขอบพระคุณครอบครัว ที่คอยสนับสนุนส่งเสริม และคอยให้กำลังใจตลอดระยะเวลาที่ศึกษาและช่วยเหลือในทุกด้าน

คุณค่าหรือประโยชน์อันเกิดจากการศึกษาวิจัยนี้ ผู้วิจัยขอน้อมบูชาพระคุณบิดามารดาและบูรพาจารย์ทุกท่านที่ได้อบรมสั่งสอนวิชาความรู้ และให้ความเมตตาแก่ผู้วิจัยตลอดมา หวังเป็นอย่างยิ่งว่างานวิจัยนี้จะเป็ประโยชน์สำหรับผู้สนใจ หากมีข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

กาญจนา กำทรัพย์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
1.3 สมมติฐานของการศึกษา/คำถามในการวิจัย.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.5 ขั้นตอนของการศึกษา.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย.....	9
2.2 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	17
2.3 ระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย.....	23
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	30
2.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร.....	31
2.6 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย.....	34

2.7 แนวคิดด้านคุณภาพ .....	34
2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	37
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	42
3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย .....	43
3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	44
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในวิจัย .....	44
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในวิจัย .....	44
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	44
3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....	45
3.6 การเลือกและวิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง .....	46
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	46
3.8 การนำเสนอผลการศึกษา.....	46
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลและผลการศึกษา .....	47
4.1 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย .....	48
4.2 การศึกษาทำเลที่ตั้ง.....	63
4.3 โครงการที่ศึกษา.....	69
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	170
5.1 สรุปผลการศึกษา .....	170
5.2 อภิปรายผลการศึกษา .....	175
5.3 ข้อเสนอแนะ/ข้อจำกัด .....	176
รายการอ้างอิง .....	182
ประวัติผู้เขียน.....	185

## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แสดงสัดส่วนบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก ที่มีมูลค่าการพัฒนา มากที่สุด (ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (CBRE) 2561).....	4
ตารางที่ 2 แสดงวัฏจักรของโครงการที่แบ่งออกเป็น 4 ระยะ(สนธิยา วณิชวัฒน์ 2557).....	17
ตารางที่ 3 ตารางแสดงการแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย (Think of living,2557).....	24
ตารางที่ 4 แสดงหมวดหมู่ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัย (CBRE Thailand,2561).....	26
ตารางที่ 5 แสดงกรณีศึกษา.....	47
ตารางที่ 6 แสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบ่งตามราคาต่อตารางเมตร (สำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561).....	53
ตารางที่ 7 แสดงมูลค่าโครงการบริษัท เอพี (ไทยแลนด์)จำกัด (มหาชน) (สำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561).....	54
ตารางที่ 8 แสดงการแบ่งกลุ่มระดับราคาอาคารชุดพักอาศัย จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์จากมากไปน้อย .....	62
ตารางที่ 9 แสดงกลุ่ม A.....	70
ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A.....	84
ตารางที่ 11 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม A.....	92
ตารางที่ 12 แสดงกลุ่ม B+ .....	95
ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+.....	112
ตารางที่ 14 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม B+.....	123
ตารางที่ 15 แสดงกลุ่ม B.....	126
ตารางที่ 16 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B .....	140
ตารางที่ 17 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม B .....	152
ตารางที่ 18 แสดง SWOT Analysis โชน A เอกมัย – ทองหล่อ .....	171

ตารางที่ 19 แสดง SWOT Analysis โชน B จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว.....	172
ตารางที่ 20 แสดง SWOT Analysis โชน C พระราม 9 – รามคำแหง.....	173
ตารางที่ 21 แสดงการเปรียบเทียบแนวทางการพัฒนาโครงการของ 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการ.....	174





## สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1	โครงข่ายขนส่งสาธารณูปโภคไฟฟ้าทั้ง 10 สาย (BANGKOK CITISMAST (BC) 2019).....	1
ภาพที่ 2	แสดงอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยใน กทม. (Knight Frank 2561).....	2
ภาพที่ 3	อุปทานอาคารชุดพักอาศัยในเขต กทม. แบ่งตามโซนปี พ.ศ.2561 (Knightfrank, 2561)...	2
ภาพที่ 4	แสดงอุปสงค์อุปทานและอัตราการขายสะสมอาคารชุดพักอาศัย (Knightfrank, 2561).....	3
ภาพที่ 5	แสดงราคาเสนอขายของอาคารชุดพักอาศัยในกทม.ปี 2552–2561 (Knightfrank, 2561).	3
ภาพที่ 6	โครงสร้างของกระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (วิริญจน์ วชิรปรัชญา 2557) .....	18
ภาพที่ 7	ภาพขั้นตอนการพัฒนาโครงการ (สนธยา วณิชวัฒน์ 2557) .....	20
ภาพที่ 8	แสดงขั้นตอนในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (สรกฤตย์ พันธุมนตรี 2560)	22
ภาพที่ 9	ผังโครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ก.ล.ต., 2561).....	48
ภาพที่ 10	โครงการอาคารชุดพักอาศัยของพฤษภา(ก.ล.ต., 2561).....	51
ภาพที่ 11	แสดงโครงการที่พักอาศัยของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561) .....	52
ภาพที่ 12	การแบ่งประเภทที่หือสินค้าของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561) .....	53
ภาพที่ 13	แสดงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) (สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก.ล.ต., 2561).....	59
ภาพที่ 14	แสดงอาคารชุดพักอาศัยเปิดใหม่ระหว่างย่านใจกลางเมืองและชานเมือง (ศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (CBRE), 2561) .....	65
ภาพที่ 15	แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	66
ภาพที่ 16	แสดงการแบ่งกลุ่มโครงการ A B+ และ B.....	69
ภาพที่ 17	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม A.....	70
ภาพที่ 18	แสดงโครงการเดอะรีเชิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560) .....	71



ภาพที่ 19 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560).....	72
ภาพที่ 20 แสดงผังบริเวณ โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560) .....	73
ภาพที่ 21 แสดงชั้น 25 เป็นพื้นที่ facility สระว่ายน้ำ steam room โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560).....	73
ภาพที่ 22 แสดงชั้น 26 Fitness , Lounge , Sky Amphitheatre โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560).....	73
ภาพที่ 23 แสดงบรรยากาศจำลองบริเวณสระว่ายน้ำ โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560) .....	74
ภาพที่ 24 แสดงบรรยากาศจำลองบริเวณ Lobby โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560). 74	
ภาพที่ 25 แสดงจำลองบรรยากาศจำลองห้องออกกำลังกาย โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560).....	74
ภาพที่ 26 แสดงผังห้องตัวอย่างขนาด 2 ห้องนอน โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560) 75	
ภาพที่ 27 แสดงผังห้องตัวอย่างขนาด 1 ห้องนอน โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560). 75	
ภาพที่ 28 แสดงโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560) .....	76
ภาพที่ 29 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560).....	77
ภาพที่ 30 แสดงผังพื้นที่ชั้น B1 เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560) .....	78
ภาพที่ 31แสดงผังบริเวณ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560) .....	78
ภาพที่ 32 แสดงผังพื้นที่ชั้น 2 เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560).....	78
ภาพที่ 33 แสดงผังห้อง 2A เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560).....	79
ภาพที่ 34 แสดงภาพทัศนียภาพภายในโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560).....	79
ภาพที่ 35 แสดงภาพทัศนียภาพพื้นที่ส่วนกลางโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ(บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560) .....	79
ภาพที่ 36 แสดงโครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560).....	80
ภาพที่ 37 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ โครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560) .....	81

ภาพที่ 38 แสดงผังบริเวณ โครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560).....	81
ภาพที่ 39 แสดงทัศนียภาพโครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560).....	82
ภาพที่ 40 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการวิทไตรโอ(AP (Thailand), 2560).....	82
ภาพที่ 41แสดงสระน้ำ สปาบำบัด (Arno Vitality Pool) โครงการวิทไตรโอ(AP (Thailand), 2560) .....	82
ภาพที่ 42 แสดงผังห้องขนาด 100 ตารางเมตร โครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560).....	83
ภาพที่ 43 แสดงผังห้องขนาด 125 ตารางเมตร โครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560).....	83
ภาพที่ 44 แสดงผังห้องขนาด 140 ตารางเมตร โครงการวิทไตรโอ (AP (Thailand), 2560).....	83
ภาพที่ 45 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม B+ .....	95
ภาพที่ 46แสดงโครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561) .....	96
ภาพที่ 47 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร (บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561) .....	97
ภาพที่ 48แสดงผังบริเวณโครงการโครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(thinkofliving.com, 2561).....	97
ภาพที่ 49 แสดงภาพจำลองบรรยากาศภายนอกโครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(บริษัท พฤษา เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	98
ภาพที่ 50แสดงพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 1-8 โครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561) .....	98
ภาพที่ 51 แสดงพื้นที่ส่วนกลางชั้น 34 ,Rooftop โครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร (บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	99
ภาพที่ 52 แสดง SKY Facilities โครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561) .....	99
ภาพที่ 53 แสดง Lobby Lounge โครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561) .....	99
ภาพที่ 54 แสดง Lobby Lounge โครงการเดอะไพรเวจี้ จตุจักร(บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561) .....	100

ภาพที่ 55 แสดง Workout Space โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	100
ภาพที่ 56 แสดง Sky Pool โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	100
ภาพที่ 57 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน 26-27 ตร.ม.โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	101
ภาพที่ 58 แสดงผังห้องขนาด 2 ห้องนอน โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร (บริษัท พฤษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	101
ภาพที่ 59 แสดงผังห้อง Loft 30.00-31.00 + 18 ตร.ม. โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561).....	101
ภาพที่ 60 แสดงโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561).....	102
ภาพที่ 61 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (yusabuy, 2561).....	103
ภาพที่ 62 แสดงภาพจำลองโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561) .....	103
ภาพที่ 63 แสดงโถงสวนกลางโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561) .....	104
ภาพที่ 64 แสดงพื้นที่นั่งทำงานส่วนกลางโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว(AP (Thailand), 2561) .....	104
ภาพที่ 65 แสดงผังบริเวณโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (yusabuy, 2561).....	104
ภาพที่ 66 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน โครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (yusabuy, 2561).....	105
ภาพที่ 67 แสดงโครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561).....	106
ภาพที่ 68 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561).....	107
ภาพที่ 69 แสดงผังบริเวณโครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (CONDONAYOO, 2561).....	107
ภาพที่ 70 แสดงผังพื้นที่ 1 โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561) .....	108
ภาพที่ 71แสดงผังพื้นที่ 22 โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (CONDONAYOO, 2561).....	108
ภาพที่ 72 แสดงผังพื้นที่ 32 โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (CONDONAYOO, 2561).....	108
ภาพที่ 73 แสดงพื้นที่ Co-working space โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561) .....	109
ภาพที่ 74 แสดงพื้นที่ CO-Playing Studio โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561) .....	109

ภาพที่ 75 แสดงพื้นที่ Co-Living lounge โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561).....	109
ภาพที่ 76 แสดงพื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค(SIRI, 2561).....	110
ภาพที่ 77 แสดงสวนคาเฟ่ Floating nest โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561) ...	110
ภาพที่ 78 แสดงสวน โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561) .....	110
ภาพที่ 79 แสดงผังห้อง 1ห้องนอน โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561).....	111
ภาพที่ 80 แสดงผังห้อง 2 ห้องนอน โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561).....	111
ภาพที่ 81 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม B .....	126
ภาพที่ 82 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (Pruksa, 2560a) .....	127
ภาพที่ 83 แสดงแผนที่ตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (Pruksa, 2560a) .....	128
ภาพที่ 84 แสดงผังบริเวณโครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561) .....	128
ภาพที่ 85 แสดงผังพื้นที่ชั้น 7 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561) .....	129
ภาพที่ 86 ผังพื้นที่ชั้น 8-30 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561) .....	129
ภาพที่ 87 ผังพื้นที่ชั้น 32 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561).....	129
ภาพที่ 88 แสดงชั้น Roof Top โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561).....	130
ภาพที่ 89 แสดงชั้น Roof Top โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561).....	130
ภาพที่ 90 แสดงทัศนียภาพชั้น Roof Top โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561).....	130
ภาพที่ 91 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน ขนาด 26.60 ตร.ม.,30.30 ตร.ม.โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561) .....	131
ภาพที่ 92 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอนพลัสขนาด 34.85 ตร.ม. แบบ 2 ห้องนอนขนาด 56.10 ตร.ม. โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561).....	131
ภาพที่ 93 แสดงโครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561) .....	132
ภาพที่ 94 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561).....	133
ภาพที่ 95 แสดงผังโครงการไลฟ์อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561).....	133
ภาพที่ 96 แสดงโถง Lobby โครงการไลฟ์อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561).....	134

ภาพที่ 97 แสดงพื้นที่ Co – Working Space โครงการไลฟ์อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561).....	134
ภาพที่ 98 แสดงห้องออกกำลังกาย โครงการไลฟ์อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561).....	134
ภาพที่ 99 แสดงผังห้องขนาด 25.00 – 27.50 ตารางเมตร โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561) .....	135
ภาพที่ 100 แสดงผังห้องขนาด 35.00 - 45.00 ตารางเมตร โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม9.....	135
ภาพที่ 101 แสดงผังห้องขนาด 58.00 ตารางเมตร โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9.....	135
ภาพที่ 102 แสดงโครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม9 (SIRI, 2561).....	136
ภาพที่ 103 แสดงแผนที่โครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9 (SIRI, 2561).....	137
ภาพที่ 104 แสดงผังบริเวณโครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9. (SIRI, 2561).....	137
ภาพที่ 105 แสดงภาพจำลองมุมมองพื้นที่ส่วนกลางโครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม9 (SIRI, 2561).....	138
ภาพที่ 106 แสดงภาพจำลองภายในห้อง Fitness โครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9 (SIRI, 2561).....	138
ภาพที่ 107 แสดงภาพจำลองบรรยากาศ Lobby ของโครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9 (SIRI, 2561).....	138
ภาพที่ 108 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน โครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9 (SIRI, 2561).....	139
ภาพที่ 109 แสดงผัง 1 ห้องนอน 1BM-BW ขนาด 32.96 ตร.ม.โครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม9 (SIRI, 2561).....	139

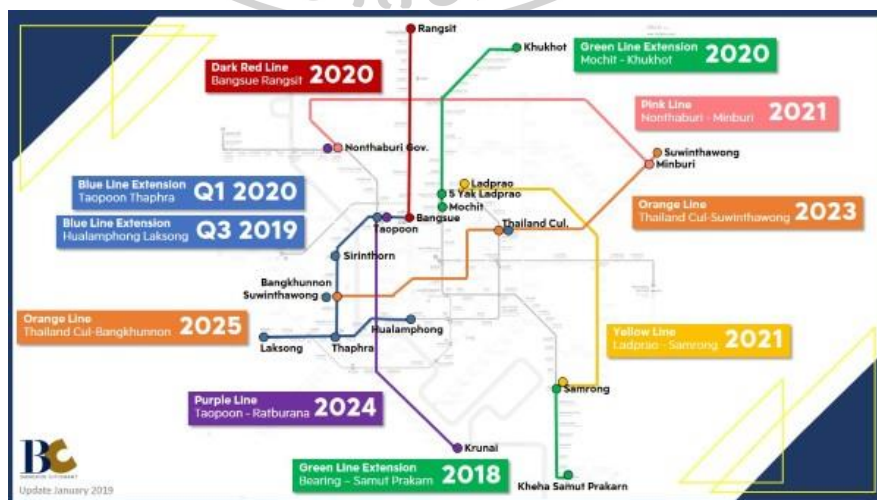
## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

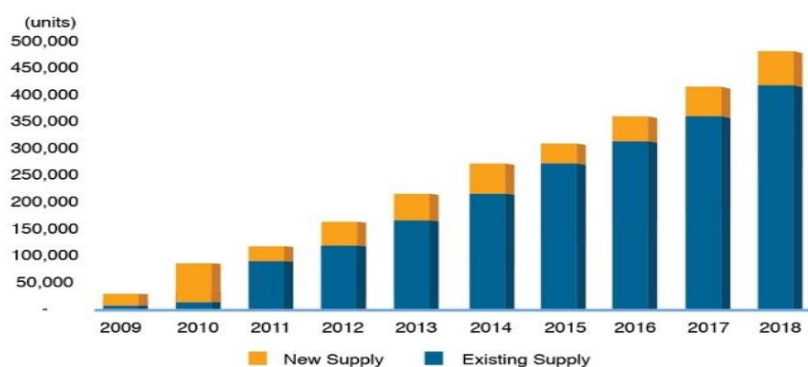
ปัจจุบันนี้เมื่อมองภาพรวมของตลาด อาคารชุดพักอาศัย กลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมากขึ้น จากปัจจัยแวดล้อมที่ผลักดันให้เกิดการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยรูปแบบนี้ ทั้งการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม โดยเฉพาะรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าความเร็วสูง ปัญหาการจราจร ประกอบกับราคาที่ดินในเมืองมีราคาที่สูงขึ้นและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่แปรเปลี่ยนไป ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่สองและซื้อเพื่อลงทุนระยะยาว ทำเลที่ดี การออกแบบและการใช้วัสดุที่มีคุณภาพ สามารถขายได้และเป็นที่ต้องการอยู่เสมอ ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ที่นิยมนั้นจะอยู่ในแนวรถไฟฟ้า (BTS) รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ย่านธุรกิจหรือแหล่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ปัจจุบันมีโครงการรถไฟฟ้าหลายสายที่จะทยอยอนุมัติและเกิดขึ้นในอนาคตจนครอบคลุมทั่วกรุงเทพมหานคร ถึงปี พ.ศ. 2570 ตามภาพที่ 1 ในปี 2561 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ตามพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชนตามแนวรถไฟฟ้าทุกสถานี ในขณะที่ผู้บริโภคเองยังคงต้องการทำเลที่เดินทางสะดวก หลีกเลี่ยงการจราจรติดขัด รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ อย่างรูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ วัยทำงานที่เริ่มแยกตัวออกมาอยู่อาศัยเองกันมากขึ้น การใช้ชีวิตในเมืองและใกล้แหล่งงาน ด้วยเหตุเหล่านี้ทำให้ผู้คนในยุคใหม่หันมาพักอาศัยและเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยกันมากขึ้น(BANGKOK CITISMAST (BC) 2019)

ภาพที่ 1 โครงข่ายขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าทั้ง 10 สาย (BANGKOK CITISMAST (BC) 2019)



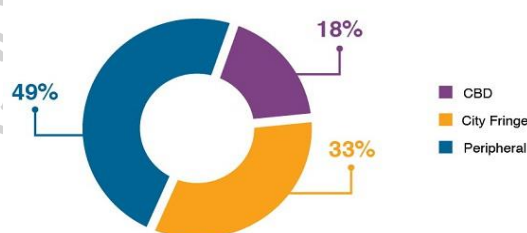


ภาพที่ 2 แสดงอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยใน กทม. (Knight Frank 2561)



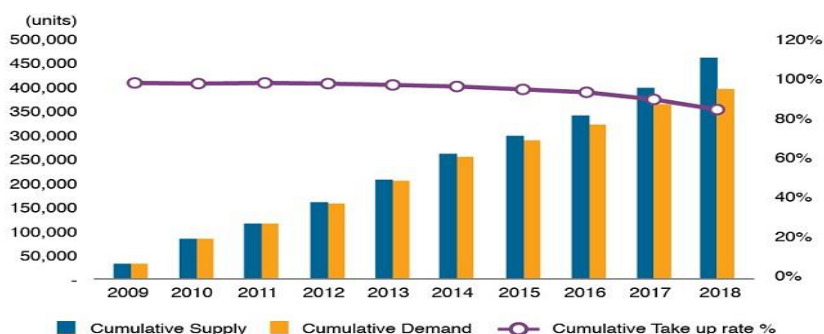
จากการศึกษาของฝ่ายวิจัยอสังหาริมทรัพย์ บริษัทไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย (Knightfrank Thailand) เผยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 มีแนวโน้มชะลอตัว แต่ในปี 2561 โครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่สร้างใหม่ในกรุงเทพมหานคร เกิดขึ้นสูงสุดในรอบ 10 ปี เพิ่มจำนวนเข้าสู่ระบบ 65,000 หน่วย เพิ่มขึ้น 11% ส่งผลให้อุปทานสะสมของอาคารชุดพักอาศัยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2552-2561 อยู่ที่ประมาณ 500,000 หน่วย แสดงตามภาพที่ 2 โดยเปิดตัวหนาแน่นในเขตชานเมือง โดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีเขียว และสายสีน้ำเงิน ซึ่งอุปทานใหม่ในพื้นที่ดังกล่าว คิดเป็น 57% ของหน่วยเปิดใหม่ทั้งหมดในไตรมาส 4/2561

ภาพที่ 3 อุปทานอาคารชุดพักอาศัยในเขต กทม. แบ่งตามโซนปี พ.ศ.2561 (Knightfrank, 2561)



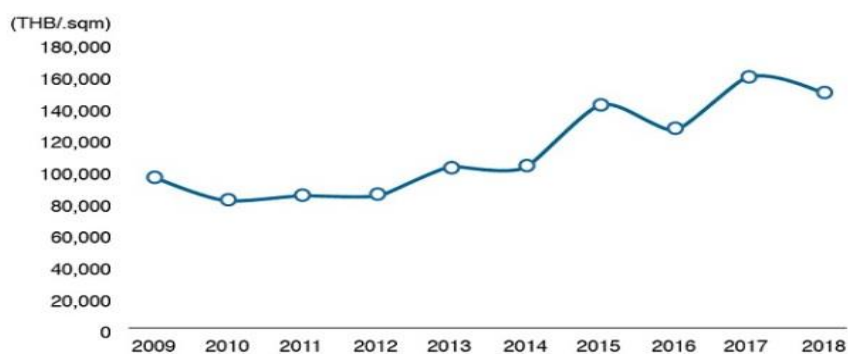
เมื่อมองภาพรวมทั้งปีพบว่าเขตชานเมืองโดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายแทบทุกสาย ยังคงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจจากผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ขณะที่สัดส่วนของอุปทานใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่รอบศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ 18% และ 33% ตามลำดับตามภาพที่ 3 ส่วนทำเลที่มีศักยภาพที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สนใจเป็นพิเศษในปี 2561 ได้แก่ ถ.สุขุมวิท ตั้งแต่ช่วงโศภน-เอกมัย ถ.พหลโยธิน ตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย (หมอชิต-คูคต) พระราม 9-รัชดาภิเษก ลาดพร้าว-รามคำแหง และเจริญสุขุมวิท-เพชรเกษม

ภาพที่ 4 แสดงอุปสงค์อุปทานและอัตราการขายสะสมอาคารชุดพักอาศัย (Knightfrank, 2561)



ด้านยอดขายพบว่า ยอดขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่ในกรุงเทพมหานคร ตลอดปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 55% โดยอาคารชุดพักอาศัยที่ขายดี ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และโซนรอบ CBD มียอดขายประมาณ 51% และ 64% ตามลำดับตามภาพที่ 4 ขณะที่อาคารชุดพักอาศัยเปิดใหม่ย่านชานเมืองมียอดขายประมาณ 50% ซึ่งถือว่าไปได้ดีเมื่อเทียบกับอุปทานใหม่จำนวนมากที่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่นี้ ส่วนทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้ซื้อได้แก่ สุขุมวิทตอนกลาง (อโศก-อ่อนนุช) สุขุมวิทตอนปลาย (อุดมสุข-แบร์ริง) พระราม 9-รัชดาภิเษก พหลโยธิน (จตุจักร-พหลโยธิน 52) และธนบุรี ขณะที่ภาพรวมด้านราคาเสนอขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของหน่วยที่พักอาศัย เปิดใหม่ปี 2561 อยู่ที่ 150,641 บาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า 6% โดยราคาเสนอขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของในเขตพื้นอาคารชุดพักอาศัย พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่รอบศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ 250,000 บาท และ 120,000 บาท ลดลง 8% และ 7% ตามลำดับ อย่างไรก็ตามราคาเสนอขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของหน่วยที่พักอาศัยย่านชานเมืองมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ อยู่ที่ 85,000 บาทต่อตารางเมตร

ภาพที่ 5 แสดงราคาเสนอขายของอาคารชุดพักอาศัยในกทม.ปี 2552-2561 (Knightfrank, 2561)





ปัจจุบันมีบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Developer) เกิดขึ้นมากมายทั้งรายใหญ่ และรายย่อย ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ บริษัท อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ กลุ่มนี้จะเน้นพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ทั้งบ้านและอาคารชุดพักอาศัย เป็น กลุ่มที่อยู่ในตลาดมานานแล้ว กับกลุ่มนักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางที่พัฒนาสินค้าที่ เลือกลงกลุ่มเป้าหมาย (Niche Market) วิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า ทำโครงการขนาดใหญ่ไม่ใหญ่มาก ทำให้เกิดการแข่งขันทางการตลาด ความเชื่อมั่นในชื่อเสียงของโครงการ การพิจารณาเลือกซื้อ อาคารชุดพักอาศัย ชื่อเสียงของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจ เพราะ หมายถึงความมีคุณภาพทั้งในด้านการก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย เมื่อภาพรวมของที่อยู่ อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ทั้งหมด ณ กลางปี 2561 จะพบว่าบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ราย ใหญ่ มีสัดส่วนมูลค่าสูงถึง 53% และมีจำนวนหน่วย 50% ของทั้งตลาด และบริษัทผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ สามารถผลิตที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาสูงกว่าบริษัทนอกตลาด ซึ่งเน้นการ ผลิตจำนวนหน่วยขายจำนวนมากแต่มีภาพลักษณ์ จึงส่งผลให้มีสัดส่วนของมูลค่าโครงการในตลาดสูง กว่าบริษัททั่วไป

ตารางที่ 1 แสดงสัดส่วนบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก ที่มีมูลค่าการพัฒนา มากที่สุด (ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (CBRE) 2561)

**Top ten Developers Public Companies+Affiliated Companies with The Launching by Number of Unit & Value**

						125,118	
By Unit	No	Public Companies+Affiliated Companies	Projects	Units	Value	% Total of Unit	Price@Unit
1	พทกษาเรียลเอสเตต		46	15,574	47,007	12.4%	3,018
2	แสนสิริ		21	10,571	54,236	8.4%	5,131
3	เอพี(ไทยแลนด์)		32	10,206	47,079	8.2%	4,613
4	อนันดาดีเวลลอปเม้นท์		13	6,461	24,737	5.2%	3,829
5	กรุงเทมหานครและที่ดิน		18	5,905	26,845	4.7%	4,546
6	ศุภาลัย		16	5,871	19,228	4.7%	3,275
7	เสนาดีเวลลอปเม้นท์		9	5,496	17,498	4.4%	3,184
8	อริริ่มพร็อพเพอร์ตี้		10	3,928	25,992	3.1%	6,617
9	ลิสลพร็อพเพอร์ตี้		12	3,800	22,381	3.0%	5,890
10	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์		8	3,726	12,280	3.0%	3,296
						57%	
						565,811	
By Value	No	Public Companies+Affiliated Companies	Projects	Value	Units	% Total of Value	Price@Unit
1	แสนสิริ		21	54,236	10,571	9.6%	5,131
2	เอพี(ไทยแลนด์)		32	47,079	10,206	8.3%	4,613
3	พทกษาเรียลเอสเตต		46	47,007	15,574	8.3%	3,018
4	กรุงเทมหานครและที่ดิน		18	26,845	5,905	4.7%	4,546
5	อริริ่มพร็อพเพอร์ตี้		10	25,992	3,928	4.6%	6,617
6	อนันดาดีเวลลอปเม้นท์		13	24,737	6,461	4.4%	3,829
7	ลิสลพร็อพเพอร์ตี้		12	22,381	3,800	4.0%	5,890
8	ศุภาลัย		16	19,228	5,871	3.4%	3,275
9	เสนาดีเวลลอปเม้นท์		9	17,498	5,496	3.1%	3,184
10	เอสซีแอลเคอร์ปอเรชัน		14	12,842	2,092	2.3%	6,138
						53%	

ตามตารางที่ 1 บมจ.พทกษาเรียลเอสเตต ยังเป็นบริษัทหมายเลขหนึ่งที่มีจำนวนโครงการ เปิดใหม่ในปี 2561 มากที่สุดถึง 46 โครงการ รวม 15,574 หน่วย รวมมูลค่า 47,007 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามในด้านมูลค่าปรากฏว่ามี บมจ.แสนสิริ และ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) ที่นำขึ้นมา โดย บมจ.แสนสิริเปิดตัวโครงการ 21 แห่ง จำนวนหน่วย 10,571 หน่วย (ราวสองในสามของ บมจ.พุกกาเรียล เอสเตท) แต่มีมูลค่าสูงถึง 54,236 ล้านบาท ส่วน บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) มีโครงการเปิดขาย 32 โครงการ รวม 10,206 หน่วย แต่มีมูลค่าโครงการรวมถึง 47,079 ล้านบาท

จากข้อมูลข้างต้นแสดง 3 อันดับแรกของบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดพัฒนาสูงสุด แสดงให้เห็นว่าผู้ลงทุนให้ความสนใจในบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นเป็นอย่างยิ่ง บริษัท พุกกาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นอีกบริษัทที่เปิดตัวโครงการใหม่ออกมาต่อเนื่องตลอดทั้งปี ผลิตโครงการที่อยู่อาศัยครอบคลุมทุกตลาดทั้งแนวราบ แนวสูง บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ถือว่าเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดพันธมิตรเชิงนวัตกรรมมากที่สุดในตลาด มีการเข้าไปร่วมทุนกับกลุ่มสตาร์ทอัพทั่วโลกที่ให้บริการเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย นำระบบบริการเพื่อการอยู่อาศัยที่ทันสมัย เข้ามาในบริการในโครงการต่าง ๆ จนได้ชื่อว่าเป็นบริษัทผู้นำนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยแห่งปี 2561 และ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ถือเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับกลาง ครอบคลุมทั้งตลาดแนวราบและแนวสูง ที่ยังคงสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องด้วยการเปิดโครงการใหม่ระยะหลัง หันมาเน้นการพัฒนาโครงการทำเลใจกลางเมืองและรอยต่อเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก และมียอดขายอย่างต่อเนื่อง (The Bangkok Insight, 2561)

อาคารชุดพักอาศัยมีหลายระดับราคาโดยอาศัยปัจจัยหลายอย่าง ทั้งทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย ลักษณะห้องชุด คุณภาพโครงการ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกและราคาสินค้า (นายโชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ 2555) ในการแข่งขันที่สูงผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างหากกลยุทธ์เพื่อเข้ามาแข่งขันในตลาดทั้งการออกแบบ แนวคิด รวมถึงนโยบายส่งเสริมการขาย ที่นำมาสร้างอารมณ์ร่วมในการซื้อขายจับจอง สำหรับผู้ลงทุนที่มีความสนใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย ส่วนมากจะพิจารณาเปรียบเทียบราคากับคุณภาพที่ได้รับ ผู้ลงทุนจะต้องศึกษาข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ ชื่อเสียงที่ดีหรือภาพลักษณ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ จะเป็นสิ่งหนึ่งที่ช่วยการันตีถึงคุณภาพโครงการได้ คุณภาพโครงการที่ดีนั้นควรประกอบด้วยปัจจัยหลักๆ ทั้ง เรื่องทำเลที่ตั้ง การเลือกใช้วัสดุ การออกแบบ วิวและมุมมอง การเข้าถึง ความปลอดภัย การก่อสร้าง ภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อันจะนำมาสู่ความชัดเจน ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และผู้ลงทุน ที่สามารถมีข้อมูลและแนวทางในการเปรียบเทียบอัน จะส่งผลประโยชน์นำไปใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการลงทุน

## 1.2 ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อสำรวจข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูง ในด้าน วัสดุ ระดับราคา ทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อทำการเปรียบเทียบการใช้วัสดุในแต่ละช่วงราคาระหว่างอาคารชุดพักอาศัย

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา/คำถามในการวิจัย

วัสดุเป็นตัวชี้วัดคุณภาพของโครงการและราคาขายของโครงการ

## 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา เพื่อทำการเปรียบเทียบลักษณะการใช้วัสดุในแต่ละช่วงราคา ระหว่างอาคารชุดพักอาศัย แบ่งตามหมวดการใช้งาน

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ทำการศึกษา เป็นอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-Rise ที่ตั้ง ในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวนทั้ง 9 โครงการ จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างจากระดับราคาขายต่อตารางเมตร เรียงจากมากไปน้อยตั้งแต่ระดับราคา

กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร

1.4.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล จากบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ 1.บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2.บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน), 3.บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยเป็นบริษัท 3 อันดับแรก ที่มีมูลค่าการลงทุนสูงสุดในปี 2561

1.4.4 ขอบเขตด้านเวลา ช่วงเวลาศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่เริ่มก่อสร้างและเปิดโครงการ ในช่วงปี พ.ศ. 2560-2562 ที่ยังดำเนินการขายอยู่ในปัจจุบัน

## 1.5 ขั้นตอนของการศึกษา

1.5.1 ศึกษาและค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ กำหนดประเด็นความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

1.5.2 ศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.5.3 ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.5.4 ทำการวางโครงร่างงานวิจัย (Research framework) กำหนดวัตถุประสงค์ของงานวิจัยกำหนดขอบเขตของงานวิจัย กำหนดวิธีการดำเนินงานวิจัย (กองทุนฯ โตชัยวัฒน์ 2560)

1.5.5 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูล รวบรวมข้อมูลจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลคุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย ที่เก็บรวบรวมจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 9 โครงการ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร การเข้าชมโครงการ เก็บข้อมูลจากตัวแทนขายอาคารชุดพักอาศัย จากใบเสนอราคาในรูปแบบต่าง ๆ ของโครงการ และนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับข้อมูลราคาขายต่อหน่วยของอาคารชุดพักอาศัยแต่ละโครงการ โดยใช้เป็นข้อมูลในช่วงเวลาเดียวกัน (Cross Section Data)

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมจากเอกสารรายงานการศึกษา บทความวิจัย และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดพักอาศัย รวมทั้งเว็บไซต์ต่าง ๆ ของบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลด้านสถิติที่มีการรวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย

1.5.6 สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล

1.5.7 ขั้นตอนการสรุปผลการศึกษาอภิปรายและเสนอในการศึกษาครั้งต่อไป

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

1.6.2 สามารถนำข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยเพื่อเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนที่สนใจลงทุนโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร สามารถใช้อ้างอิงและนำไปศึกษารายละเอียดต่อเนื่องเพิ่มเติมในภายหลัง

## 1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.7.1 อสังหาริมทรัพย์ (Real estate) หมายถึง ทรัพย์ที่นำไปไม่ได้ ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ (พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน,2554) ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น เช่น อาคาร บ้านเรือน(ดร.โสภณ พรโชคชัย 2547)

1.7.2 อาคารชุดพักอาศัย หรือ อาคารชุด (Condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆโดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุดพักอาศัย พ.ศ. 2522 สาระสำคัญของการเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามความหมายของกฎหมาย ดังกล่าวอีกประการหนึ่ง คือ ต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมาย สรุปลักษณะอาคารชุดพักอาศัยจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการคือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วนๆได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ 1 นั้นต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
- 3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัยแล้ว

1.7.3 อาคารสูง (High Rise) หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วให้วัดจากพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีชั้นสูงๆ ส่วนมากจะสูง 20-30 ชั้นขึ้นไป (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 2535)

1.7.4 วัสดุ (Materials) หมายถึง สสารต่าง ๆที่ มนุษย์นำมาประกอบขึ้นหรือผลิตขึ้นให้เป็นผลิตภัณฑ์,สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ (สุวินัย พงษ์สุกิจวัฒน์,2552) หรือสิ่งทีนำมาใช้ทำสิ่งของต่าง ๆ ที่อยู่อาศัยและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ วัสดุอาจได้มาจากธรรมชาติและมนุษย์สังเคราะห์ขึ้น (จิราวัฒน์ แสงสุรินทร์,2552) หรือสิ่งที่ใช้ในการตกแต่งที่เพิ่มเข้าไปในตัวสิ่งก่อสร้างหรือโครงสร้างของสิ่งก่อสร้าง เช่น ไม้ โลหะ หิน กระเบื้อง ฝ้าเพดาน ในสถาปัตยกรรมลักษณะต่าง ๆ (กาญจนา นาคสกุล,2552)

1.7.5 ราคา (Price) หมายถึง ความเหมาะสมด้านการกำหนดราคาของอาคารชุดพักอาศัย การให้ส่วนลดและเงื่อนไขการชำระเงิน และสินเชื่อ (อภิชาติ สุขสินธ์ 2551)



## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ต้องมีความรู้ความเข้าใจในข้อมูลพื้นฐาน เบื้องต้นตามหลักการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องตามกรอบงานวิจัย เพื่อสนับสนุนในการค้นคว้าให้บรรลุ เป้าหมาย หลักการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย
- 2.2 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- 2.3 ระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย
- 2.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร
- 2.6 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย
- 2.7 แนวคิดด้านคุณภาพ
- 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง สำหรับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย เมื่อพิจารณาในมุมมองทางกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร จะพบว่ามีความหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายในระดับของ พระราชบัญญัติไปจนถึงกฎหมายในระดับของกฎกระทรวง ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ควรให้ความใส่ใจศึกษาข้อกฎหมายให้ละเอียดถี่ถ้วน และปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายในทุก ขั้นตอน เพราะมิฉะนั้นแล้วหากดำเนินการก่อสร้างไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย อาจส่งผลกระทบต่อ เจ้าของธุรกิจและอาจส่งผลกระทบต่อลูกค้าผู้เช่าพักอาศัย ทำให้ไม่สามารถเช่าพักอาศัยรวมทั้งใช้ประโยชน์ จากอาคารได้ไปจนถึงปัญหาในเรื่องมาตรฐานของความปลอดภัยอีกด้วย

##### 2.1.1 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจุบันประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารไว้ค่อนข้างมาก ตั้งแต่กฎหมาย ระดับพระราชบัญญัติลงไปถึงกฎกระทรวง รวมถึงข้อบัญญัติของท้องถิ่นอีกด้วย ดังนั้นจึงขอ กล่าวถึงเฉพาะกฎหมายที่ควบคุมอาคารชุดพักอาศัยซึ่งประกอบด้วยกฎหมายควบคุมอาคารชุดพัก อาศัย และกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 ฉบับดังต่อไปนี้

(1) พระราชบัญญัติอาคารชุดพักอาศัย พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมอาคารชุดพักอาศัยหรืออาคาร ตั้งแต่การจดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัย กรรมสิทธิ์ในห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การตั้งนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ไปจนถึงการเลิกอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งกฎหมายฉบับนี้ได้ให้นิยามของอาคารชุดพักอาศัยว่า “อาคารชุดพักอาศัย” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกฎหมายฉบับนี้ทำให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างอาคารชุดพักอาศัยกับอพาร์ทเมนต์หรือแฟลต คือ กรณีของอาคารชุดพักอาศัย ผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้ทั้งในห้องของตัวเองและยังถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางอีกด้วย ส่วนกรณีของอพาร์ทเมนต์หรือแฟลตนั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดจะเป็นของเจ้าของอาคารเพียงผู้เดียว ซึ่งจะเป็นผู้บริหารจัดการดูแลการปล่อยให้เช่า และผู้เช่าก็จะมีเพียงสิทธิอยู่อาศัยในห้องตามสัญญาเช่าเท่านั้น

(2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายหลักในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร การตัดแปลง รื้อถอน และการเคลื่อนย้ายอาคารและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร อาทิเช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ ระบายร้อนของอาคาร เพื่อให้อาคารมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้นิยามของอาคารขนาดใหญ่ว่า “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่สูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(4) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้นิยามอาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง ว่า

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23

เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ผู้วิจัยสรุปได้ว่า

“อาคารชุด” ตามภาษากฎหมายใช้คำว่า “อาคารชุดพักอาศัย” ในภาษาอังกฤษ condominium คำเรียกอาคารชุดพักอาศัยและกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดพักอาศัย จะต่างกันไปในแต่ละประเทศหรือภูมิภาค เช่น ในออสเตรเลียและแคนาดาเฉพาะรัฐบริติชโคลัมเบียนิยมเรียกว่า strata title ในขณะที่รัฐควิเบกเรียกว่า divided co-property ส่วนในอังกฤษและเวลส์เรียกว่า commonhold ส่วนภาษาฝรั่งเศสจะเรียกว่า copropriété และในรัฐควิเบกอาจเรียกเป็นภาษาฝรั่งเศสว่า copropriété divisé

อาคารชุดหรืออาคารชุดพักอาศัย (condominium) เป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่งที่เจ้าของห้องชุดจะต้องแบ่งปันกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน บริเวณห้องโถง บันได ลิฟต์ โรงจอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซึ่งเจ้าของห้องทุกคนจะเป็นเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ลักษณะของห้องในอาคารชุดพักอาศัยจะเหมือนกับห้องอยู่อาศัย เพียงแต่เราเป็นเจ้าของห้อง ไม่ใช่ผู้เช่า อาคารชุดพักอาศัยเริ่มจากสหรัฐอเมริกาและแคนาดา จากราชบัณฑิตยสถานระบุว่า “คำว่าอาคารชุดพักอาศัยในภาษาอังกฤษหมายถึงการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารขนาดใหญ่ที่แบ่งซอยเป็นส่วนต่าง ๆ ให้คนต่างครอบครัวพักอยู่ ต่อมามีความหมายถึงอาคารที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน หรืออาคารอื่น ที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง”(ผศ.วิเศษ ภู่วิสิทธิ์ & อ.ดร.ขวัญชัย โจนนกันนท์ 2557)

“อาคารชุดพักอาศัย” (ตามมาตรา 4 ในพระราชบัญญัติอาคารชุดพักอาศัย พ.ศ. 2522) หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามนี้

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดพักอาศัยที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” (ตามมาตรา 4 ใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร พ.ศ. 2543)

หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป



"อาคารสูง" (ตามมาตรา 4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคารชุดพักอาศัย พ.ศ. 2543) หมายความว่า อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับ พื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

### 2.1.2 ประเภทของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

เมื่อพิจารณานิยามความหมายของ “อาคารชุด” หรือ “อาคารชุดพักอาศัย” ตามกฎหมายแล้วพบว่า อาคารชุดพักอาศัยหมายถึงอาคารประเภทใด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากกฎหมายทั้ง 3 ฉบับ ซึ่งไม่ได้บัญญัติความหมายของอาคารชุดพักอาศัยไว้โดยตรงเหมือนดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุดพักอาศัย พ.ศ.2522 แต่เมื่อพิจารณาลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันที่มีการก่อสร้าง จะอยู่ในความหมายที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งสรุปได้ว่าอาคารชุดพักอาศัยที่มีการก่อสร้างในปัจจุบันได้แก่อาคาร 2 ประเภทด้วยกัน คือ

**ประเภทที่ 1** ในกรณีที่อาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปแต่ต่ำกว่า 23 เมตร และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร จะเป็น “อาคารขนาดใหญ่” ที่จะต้องถูกควบคุมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 55 โดยทั่วไปจะเรียกอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างโดยมีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นหรือต่ำกว่า 23 เมตรนี้ว่า อาคารชุดพักอาศัย “Low Rise”

**ประเภทที่ 2** เป็นกรณีของอาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไปจะเป็น “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป จะเป็น “อาคารสูง” ซึ่งโดยทั่วไปจะเรียกอาคารประเภทนี้ว่าอาคาร “High Rise” โดยอาคารประเภทนี้จะต้องถูกควบคุมโดยกฎหมายเฉพาะซึ่งก็คือกฎกระทรวงฉบับที่ 33

**อาคารชุดหรืออาคารชุดพักอาศัย** แบ่งออกได้ 3 ประเภท ตามการใช้งาน(สนรยา วณิชวัฒน์ 2557) คือ

**1. อาคารชุดพักอาศัยเพื่อการอยู่อาศัย** เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลักคือ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะมีขนาดใหญ่หรือเล็กแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งของโครงการนั้น ซึ่งจะประกอบด้วยห้องต่าง ๆ หลายห้อง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย ซุปเปอร์มาร์เก็ต

**2. อาคารชุดพักอาศัยเพื่อการพักผ่อน** มีลักษณะเดียวกับอาคารชุดพักอาศัย เพื่อการอยู่อาศัยแต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนขึ้น ผู้ซื้อจะมีจุดประสงค์เพื่อต้องการความเป็นส่วนตัวและพักผ่อนในสุดสัปดาห์

**3.อาคารชุดพักอาศัยเพื่อธุรกิจการค้า** เป็นอาคารชุดพักอาศัย เพื่อใช้สำหรับสำนักงานหรือ

สถานประกอบธุรกิจการค้า มีลักษณะและการใช้งานเหมือนสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัยทั่วไปแต่บริษัทสามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ได้

### 2.1.3 ขออนุญาตการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยนั้น จะต้องได้รับการอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก่อน จึงจะสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างโครงการได้ ซึ่งการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น จะแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณา ตามมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และการแจ้งการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งทั้ง 2 กรณีมีรายละเอียดและองค์ประกอบ ดังต่อไปนี้

(1) การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ผู้ที่ประสงค์จะทำการ ก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการเพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้าง จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนทำการก่อสร้างเสมอ และสำหรับกรณีของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยนั้น ถ้าเป็นการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาตทำการอนุญาตก่อสร้างที่สำนักงานเขตที่อาคารนั้นตั้งอยู่ อันเป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร สำหรับการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยตามมาตรา 21 นั้น จะต้องประกอบด้วยเอกสาร หลักฐาน ดังต่อไปนี้

- 1) แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร
- 2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า
- 3) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง และเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า
- 4) หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)
- 5) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต ผู้รับรองอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า
- 6) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิก วิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณ พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- 7) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน
- 8) รายการคำนวณโครงสร้าง

9) สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอาคารชุดพักอาศัย จะต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสียและรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียด้วย ทำการตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างพร้อมกับแจ้งคำสั่งดังกล่าวให้แก่ผู้ขอทราบภายในระยะเวลาไม่เกิน 45 วัน หลังจากนั้นผู้ขออนุญาตก็สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ทันที

ในกรณีเจ้าพนักงานมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้าง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้แก่ผู้ขออนุญาตทราบภายในเวลาไม่เกิน 45 วัน ซึ่งกรณีนี้ผู้ขออนุญาตสามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ตามกฎหมาย

กระบวนการตามมาตรา 21 นี้เป็นกระบวนการขอใบอนุญาตก่อสร้างที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน แต่ก็สามารถมั่นใจได้ว่าอาคารที่จะทำการก่อสร้างนั้น ได้ผ่านการพิจารณาตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญของทางราชการแล้วในระดับหนึ่ง

(2) การยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

การแจ้งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เป็นกระบวนการตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้สามารถเริ่มต้นก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารได้เร็วขึ้น โดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 21 ซึ่งการแจ้งการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ตามมาตรา 39 ทวิ จะต้องประกอบด้วยเอกสาร หลักฐาน ที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- 1) แบบหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร
- 2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 3) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับ และเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 4) หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)
- 5) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต ผู้รับรองอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า
- 6) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิก วิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณ พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- 7) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ควบคุมงาน ของสถาปนิก และวิศวกร พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพ
- 8) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน

9) รายการคำนวณโครงสร้าง

10) แบบระบบบำบัดน้ำเสีย และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย

11) รายการคำนวณพื้นที่อาคารทุกชั้นและทุกหลัง จำนวนที่จอดรถยนต์ และการคิด

ค่าธรรมเนียม

เมื่อได้ดำเนินการแจ้งแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมเอกสารหลักฐานตามที่ระบุไว้ครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้ภายในที่ได้รับแจ้ง หลังจากนั้นก็สามารถดำเนินการก่อสร้างตามที่แจ้งไว้ได้ทันที

จะเห็นได้ว่า การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะต้องดำเนินการเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาตรวจสอบก่อนเสมอ ไม่ว่าจะเป็นกรณีของการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา 21 หรือการแจ้งการก่อสร้าง ตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งเป็นหน้าที่สำคัญของเจ้าของโครงการ ส่วนการจะเลือกปฏิบัติตามมาตรา 21 หรือมาตรา 39 ทวิ ก็ขึ้นอยู่กับว่าเจ้าของโครงการมีความพร้อมเพียงใด ซึ่งถ้าเป็นการแจ้งการก่อสร้างโดยไม่ขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ แม้จะใช้เวลาที่สั้นและสะดวกกว่ากรณีของการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง แต่สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบอาคาร ก็จะต้องมีความมั่นใจได้ว่าแบบที่ออกแบบไว้นั้นจะไม่มีปัญหาในแง่ของกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มิฉะนั้นแล้วย่อมมีความเสี่ยงต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง

#### 2.1.4 ข้อกำหนดด้านความปลอดภัยในการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย

หลักปฏิบัติหรือข้อกำหนดตามกฎหมายที่ใช้เป็นหลักในการก่อสร้างและการควบคุมอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีมากมายหลายข้อกำหนดด้วยกัน ขอยกเพียงตัวอย่างของข้อกำหนดตามกฎหมายเฉพาะที่สำคัญและเป็นหลักเกณฑ์ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย ทั้งในกรณีของอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือ High Rise และอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ ทั่วไป Low Rise ดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดระยะร่นของอาคารในกรณีที่อยู่ติดกับที่ดินของเอกชน

อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือ High Rise สูงเกิน 23 เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่มีพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไปจะต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร แต่ไม่รวมถึงพื้นที่ในส่วนที่เป็นฐานรากของอาคารด้วย (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 4) สำหรับอาคารชุดพักอาศัย Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น นั้นอาคารด้านที่ติดกับที่ดินของเอกชน ช่องเปิด ประตูหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงชั้นสองลงมา หรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้นที่ 3 ขึ้นไปหรือสูงเกินกว่า 9 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 50)

(2) การกำหนดที่ว่างภายนอกอาคาร

อาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือ High Rise สูงเกิน 23 เมตรขึ้นไป หรือ อาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้อง มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ดังนั้นหากสมมุติว่าอาคารชุดพักอาศัย แห่งหนึ่งมีพื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร 400 ตารางวา จะต้องเป็นที่ว่างภายนอกอาคารตั้งแต่ 120 ตารางวาขึ้นไป (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 6) สำหรับอาคารชุดพักอาศัย Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้นนั้น ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร เช่น คอนแทงหนึ่งมีชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุด คือชั้นที่ 1 พื้นที่ 200 ตารางวา จะต้องมีที่ว่างภายนอก อาคารตั้งแต่ 60 ตารางวาขึ้นไป (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 33)

### (3) การกำหนดแนวร่นอาคารวัดจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ

สำหรับแนวร่นอาคารที่วัดจากกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้น ไม่ว่าจะเป็อาคารชุดพักอาศัย ประเภท High Rise หรือ Low Rise ก็ต้องมีระยะร่นที่เหมือนกันคือที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 41 (1)-(3) ได้แก่ อาคารที่ติดกับถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนว อาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกินกว่า 8 เมตร จะต้องมืระยะร่นดังต่อไปนี้

- 1) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนน สาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- 2) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคาร ห่าง จากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ
- 3) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะ อย่างน้อย 2 เมตร

### (4) ความกว้างของที่ดินด้านหน้าอาคารและขนาดถนน

สำหรับความกว้างของที่ดินด้านหน้าอาคารและขนาดถนนนั้น กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 2 และข้อ 3 ได้กำหนดบังคับเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise เท่านั้น ที่จะต้องมีขนาด ความกว้างของที่ดินหน้าอาคารและมีขนาดของถนนดังนี้

- 1) กรณีของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใด ด้านหนึ่งของของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาว ต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีทางกว้างไม่น้อยกว่า 10
- 2) กรณีของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมื ด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร
- 3) ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะของที่ดินทั้งสองกรณี จะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12



เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นจะต้องว่าไว้เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้สะดวก

อาคารชุดพักอาศัยในแต่ละโครงการ จะต้องผ่านขั้นตอนและกระบวนการทางกฎหมายมากมาย ไม่ว่าจะเป็นตั้งแต่การขออนุญาตเพื่อก่อสร้างอาคาร การออกแบบอาคารให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการวางระบบด้านความปลอดภัยต่าง ๆ เป็นเพียงแค่ส่วนหนึ่งของกฎหมายควบคุมอาคารเท่านั้น ซึ่งนอกจากนี้ยังมีมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับมาตรฐานความปลอดภัยในเรื่องอื่น ๆ อีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นมาตรฐานของระบบการดับเพลิง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการจราจร และการรักษาความสะอาด ซึ่งเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งเจ้าของโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะต้องให้ความสำคัญ

## 2.2 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

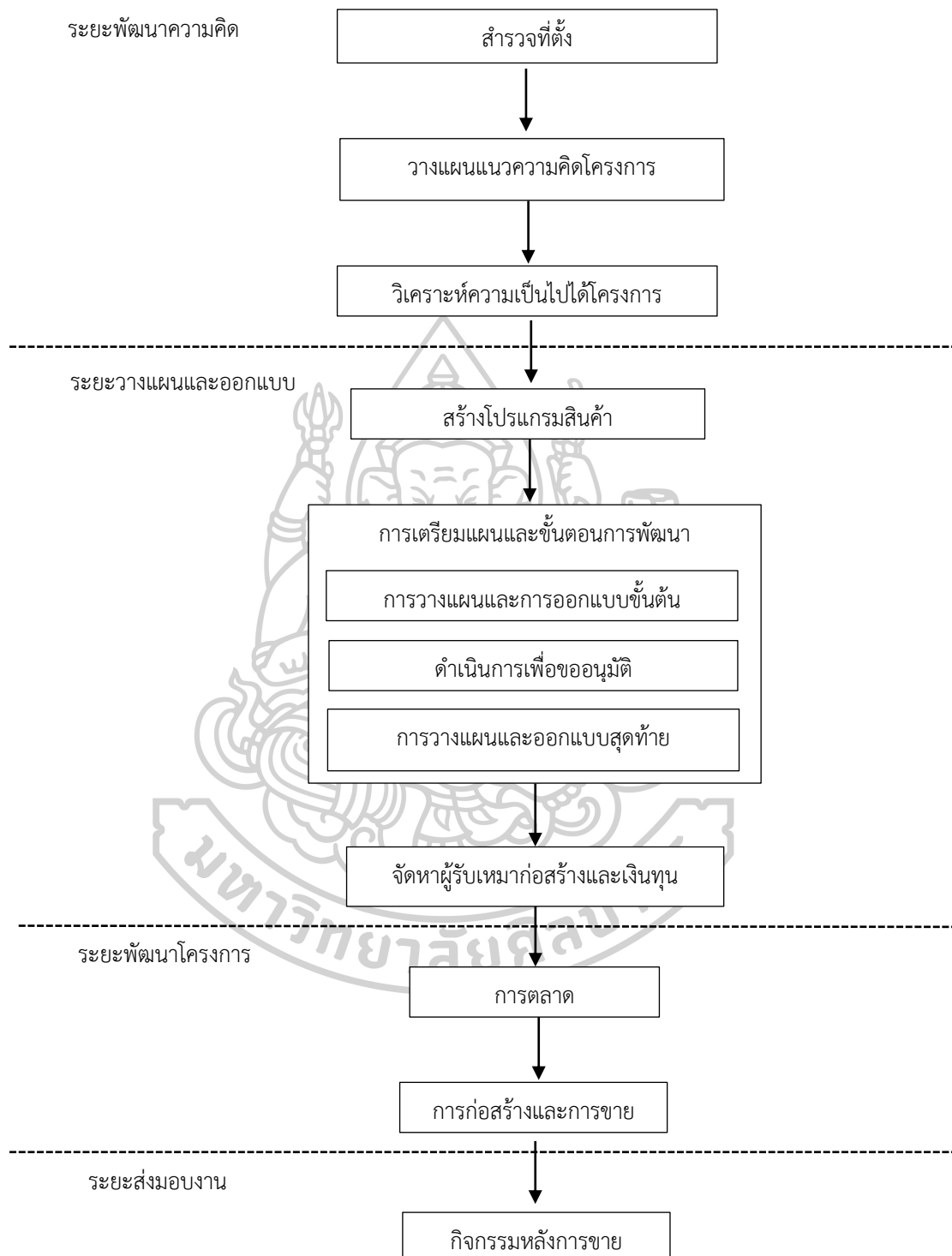
### 2.2.1 วัฏจักรของโครงการ (Project Life Cycle)

การดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะที่เป็น โครงการ (Project) หมายถึง แผนตามที่กำหนดเอาไว้ เพื่อบรรลุถึงจุดมุ่งหมายของโครงการ สามารถควบคุมและการประเมินผลได้ แบ่งกิจกรรมออกเป็น 4 ระยะอย่างมีหลักการ ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดโครงการ (สนธยา วนิชวัฒน์ 2557) ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงวัฏจักรของโครงการที่แบ่งออกเป็น 4 ระยะ(สนธยา วนิชวัฒน์ 2557)

ระยะ (Phasing)	การพัฒนาแนวความคิด (Concept)	การออกแบบ (Design)	การพัฒนาโครงการ (Implementation)	การส่งมอบงาน (Handover)
1.ระยะพัฒนาแนวความคิด และริเริ่ม	█			
2.ระยะออกแบบและพัฒนา		█		
3.ระยะลงมือพัฒนาหรือก่อสร้าง			█	
4.ระยะส่งมอบงาน				█

ภาพที่ 6 โครงสร้างของกระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (วิริญจ์ วชิรปรัชญา 2557)



### ระยะที่ 1 การพัฒนาแนวคิดความคิดและริเริ่ม (Conceptual Phase)

เป็นระยะที่สำคัญที่สุดของการพัฒนาและลงทุนโครงการ เป็นระยะที่ผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์มีกรอบความคิดในการลงทุนโครงการ

ข้อมูลที่ใช้ : สรุปปัญหาหรือโอกาส สำคัญของโครงการ เช่น Project Charter โดยทำ เอกสารอธิบายสรุป วัตถุประสงค์และขอบเขตโครงการ ระยะเวลาการดำเนิน ทีมผู้ทำงานและ/หรือ ประโยชน์ของโครงการ

ขั้นตอน: รวบรวมข้อมูลและความต้องการจากผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการ ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ได้แก่ ข้อมูลทางเศรษฐกิจ ระดับความเสี่ยง ประเมินการทรัพยากรที่ต้องใช้ ระบุทางเลือกอื่นใน ทำงาน ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ค้นหา วิเคราะห์ผลประโยชน์ที่ได้รับ เทียบกับการลงทุน (Cost-Benefit Analysis)

ผลลัพธ์ : การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ สรุปข้อเสนอและแผนงานโครงการ (Project Proposal) และกลยุทธ์การดำเนินการ (Execution strategy)

### ระยะที่ 2 การออกแบบโครงการ (Design Phase)

เมื่อได้รับอนุมัติให้ดำเนินการต่อจากระยะที่ 1 แล้ว รายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินและ ผลลัพธ์ ในระยะนี้ได้แก่

ข้อมูลที่ใช้ : ออกแบบและพัฒนาโครงการ จากผลลัพธ์ที่ได้จากการศึกษาในระยะที่ 1

ขั้นตอน : ดำเนินการออกแบบสินค้า พัฒนารายละเอียดงาน โดยการแบ่งแยกงานย่อย ๆ ลง ไปอย่างมีระบบและโครงสร้าง และวางแผนและงบประมาณ จัดหาทีมงาน

ผลลัพธ์ : กำหนดวัดผลลัพธ์ (Baseline) เช่น การกำหนดคุณภาพของผลลัพธ์ของงานและ การดำเนินงาน การออกแบบ ระยะเวลาของแผนงาน ทรัพยากรต่าง ๆ และขั้นตอนการทำงานต่าง ๆ กำหนดการต่าง ๆ เช่น ผังแม่บทของแบบงบประมาณ และแผนกระแสเงินสด

### ระยะที่ 3 การพัฒนาโครงการหรือก่อสร้าง (Implementation Phase)

เมื่อได้รับอนุมัติให้ดำเนินการต่อจากระยะที่ 2 แล้ว รายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงาน และผลลัพธ์ ในระยะนี้ได้แก่

ข้อมูลที่ใช้ : จากผลลัพธ์ที่ได้จากการศึกษาในระยะที่ 2

ขั้นตอน : ดำเนินการจัดจ้างและสัญญาทำงาน ได้แก่ สัญญาก่อสร้าง และจัดทำคู่มือวิธีการ จัดซื้อจัดจ้างขอเครื่องมือและงานบริการ ดำเนินการ การลงมือพัฒนาโครงการ สินค้า หรือแก้ปัญหา



ตามรายละเอียดแผนงานที่ออกแบบไว้ กำหนดองค์กรผู้ทำงาน วิธีประมาณงานติดต่อ การจูงใจทีมงาน กำหนดรายละเอียดทางเทคนิคที่จำเป็นต้องมี

ผลลัพธ์ : ผลงานหรืองานบริการที่สำเร็จออกมา การกำกับ ตรวจสอบ และควบคุมงานในด้านขอบเขตของงาน คุณภาพ ระยะเวลาทำงาน และต้นทุน การออกหนังสือรับงานเมื่อผลงานแล้วเสร็จ

ระยะที่ 4 การส่งมอบงาน หรือการดำเนินการ หรือดูแลหลังการส่งมอบ (Handover Phase)

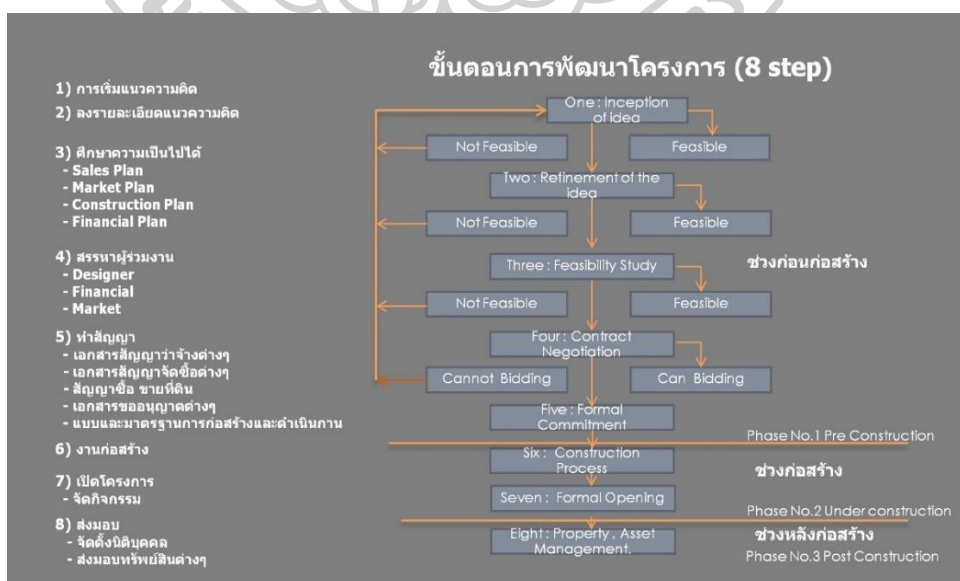
เมื่อผลงานสำเร็จแล้วจากระยะที่ 3 รายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานและผลลัพธ์ในระยะนี้

ข้อมูลที่ใช้ : ผู้ได้รับมอบอำนาจ ตรวจสอบและตรวจรับงาน และแจ้งผลการตรวจหรือปฏิเสธงานให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรู้

ขั้นตอน : ทดสอบใช้ผลงานที่ได้รับมา ตรวจสอบการแก้ไขของปัญหาและข้อผิดพลาด ดำเนินการส่งมอบงานแก่ทีมดำเนินการ จัดทำแบบก่อสร้างจริง (As-Built Drawings) และคู่มือ การดำเนินการ เริ่มปลดระวางและ/หรือกระจายทรัพยากรไปยังโครงการใหม่อื่นๆ มอบหน้าที่ใหม่ให้ทีม

ผลลัพธ์ : รายงานสรุปการจบโครงการ

ภาพที่ 7 ภาพขั้นตอนการพัฒนาโครงการ (สนรยา วนิชวัฒน์ 2557)



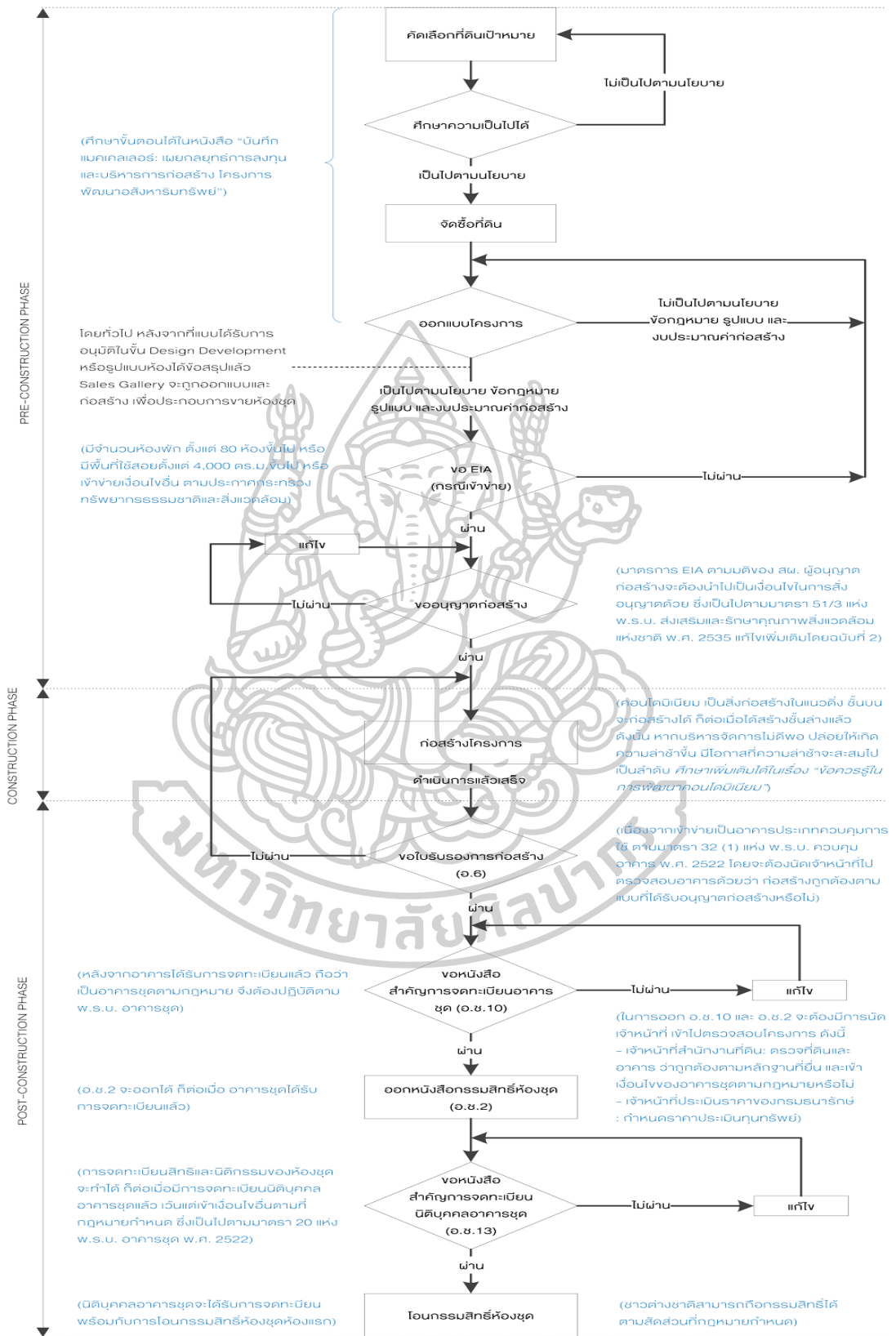
2.2.2 วัฏจักรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขั้นตอนก่อสร้าง อาคารชุดพักอาศัย มีหลายขั้นตอนที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการไปตามลำดับ ดังนี้

1. ซื่อที่ดิน
2. ออกแบบ
3. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม(สวล.)
4. ขออนุญาตปลูกสร้าง(อ.1)
5. ดำเนินการก่อสร้าง
6. ขอเปิดใช้อาคาร(อ.6)
7. ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย
8. นัดตรวจอาคาร
9. ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2)
10. จดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย (อช.10)
11. จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย (อช.13)
12. โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การที่จะบริหารการจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพนั้น มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเข้าใจลำดับขั้นตอนการพัฒนาโครงการทั้งหมดว่า กิจกรรมต่าง ๆ มีการเชื่อมต่อกันอย่างไร กิจกรรมแต่ละประเภท อาจแตกต่างกันไปตามกฎหมายที่ใช้ควบคุมและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน (สรกฤตย์ พันธมนตรี 2560) การจัดหมวดหมู่ของกิจกรรมสามารถแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่

1. หมวดกิจกรรมในช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction Phase) เป็นขั้นตอนของการเตรียมทีมงานการสรรหาผู้ออกแบบ ผู้ให้คำปรึกษา ผู้รับเหมาก่อสร้าง ราคาก่อสร้าง ขออนุญาตการก่อสร้าง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
2. หมวดกิจกรรมในช่วงระหว่างก่อสร้าง (Construction Phase) เป็นขั้นตอนต่อเนื่องเป็นเรื่องของ ผู้ให้คำปรึกษา และผู้รับเหมาก่อสร้าง กิจกรรมการก่อสร้าง
3. หมวดกิจกรรมในช่วงหลังการก่อสร้าง (Post-Construction Phase) เป็นขั้นตอนการตรวจสอบความเรียบร้อย การส่งมอบแบบก่อสร้างจริงและยื่นเรื่องขอเปิดใช้อาคาร ซึ่งได้รวบรวมกิจกรรมที่สำคัญทั้งหมดแสดงเป็น Flow Chart ตามภาพที่ 8 ดังนี้

ภาพที่ 8 แสดงขั้นตอนในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (สรกฤษฎ์ พันธุมนตรี 2560)



โดยสรุปแล้วหากสังเกตกิจกรรมตามแผนภาพข้างต้น จะเห็นได้ว่ากิจกรรมต่าง ๆ ล้วนมีวัตถุประสงค์ของกิจกรรมนั้น ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของเจ้าของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ เพื่อช่วยให้การตัดสินใจในการลงทุน ได้พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมดและจัดความลำเอียงที่อาจเกิดขึ้น การยื่น EIA (Environmental Impact Assessment Report) หรือการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพราะว่า อาคารชุดพักอาศัยมีคนอยู่อาศัยมาก รวมถึงรูปแบบอาคาร มีโอกาสสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสูง จึงต้องได้รับการเห็นชอบตามขั้นตอนกฎหมาย

การขอใบรับรองการก่อสร้าง เพราะว่า อาคารชุดพักอาศัยมีผู้พักอาศัยมาก หากอาคารสร้างไม่ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ อาจก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น การวิบัติหรือพังทลาย จนเป็นเหตุให้สูญเสียชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก ขาดสุขอนามัยที่ดี จึงต้องขอใบรับรองตามขั้นตอนของกฎหมาย

การจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย เพราะว่า ไม่ใช่ทุกอาคารจะสามารถขึ้นทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัยได้ หากแต่ต้องเข้าเงื่อนไขของอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมาย เช่น สามารถแยกทรัพย์สินบุคคลออกจากทรัพย์สินส่วนกลางตามเงื่อนไขของกฎหมายได้ และหากได้รับขึ้นทะเบียนแล้ว ก็หมายความว่า อาคารนั้นต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของ พ.ร.บ.อาคารชุดพักอาศัยต่อไป

จะเห็นว่าในขั้นตอนดำเนินการเหล่านั้น มีหลายขั้นตอนเกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายสำคัญที่สุดสำหรับคนทำอาคารชุดพักอาศัยฯ ส่วนใหญ่ คือ การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม, โครงการที่ติดการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ยื่นไปหลายครั้งก็ยังไม่ผ่านยอม ไม่สามารถยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างและลงมือก่อสร้างได้กระทบต่อแผนงานอื่น ๆ ที่ต้องเลื่อนออกไปการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นขั้นตอนสุดท้ายก็ต้องล่าช้าออกไป หรือบางโครงการอาจถึงขั้นต้องยกเลิกโครงการไปก็มี เรียกว่ามีผลกระทบต่อความเป็นไปของโครงการไม่พอผลกระทบต่อคนซื้อด้วย

### 2.3 ระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย (Condominium Price Segmentation)

กลยุทธ์การตลาดเป้าหมาย (STP Strategy: Segmentation, Targeting, and Positioning) หมายถึง การนำเสนอผลิตภัณฑ์และส่วนประสมทางการตลาดที่แตกต่างกัน เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่มีลักษณะและความต้องการที่แตกต่างกัน ซึ่งในการนำเสนอ ส่วนประสมทางการตลาดให้เหมาะสมกับตลาดเป้าหมายนั้น จำเป็นต้องเริ่มต้นด้วยการแบ่งส่วนตลาดโดยอาศัยปัจจัยที่เกี่ยวกับผู้บริโภคหรือ ตลาดเป็นพื้นฐาน หลังจากนั้นจึงกำหนดตลาดเป้าหมาย และกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ของ ธุรกิจให้มีความสอดคล้องกับความชอบ ความต้องการ และพฤติกรรมของตลาดที่เลือกเป็น เป้าหมายนั้น ซึ่งสามารถอธิบายได้ในรูปของ STP Marketing โดย (นิติ รัตนปริชาเวช, 2559)

ภาพที่ 9 กลยุทธ์การตลาดเป้าหมาย STP (นิติ รัตนปรีชาเวช 2559)



S หมายถึง การแบ่งส่วนตลาด (Marketing segmentation)

T หมายถึง การกำหนดตลาดเป้าหมาย (Market targeting)

P หมายถึง การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ (Market positioning)

### 2.3.1 การแบ่งโดยเปรียบเทียบราคา

อาคารชุดพักอาศัยในตลาดมีหลากหลายประเภทการแบ่งส่วนตลาด (Market Segmentation) มีการแบ่งได้หลายแบบ ไม่ว่าจะเป็นแบ่งตาม ลักษณะทางประชากรศาสตร์ (Demographic) การแบ่งตามพื้นที่อยู่อาศัยลักษณะภูมิศาสตร์ (Geographic) หรือสถานะทางสังคม (Socioeconomic) และการแบ่งตามบุคลิกลักษณะ (Psychographic) (เกริก บุญโยธิน 2556) หากดูในส่วนของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ๆ แล้ว จะแบ่งกันด้วยเรื่องทำเลผสมกับราคาต่อตารางเมตรเป็นหลัก จากเว็บไซต์ด้านธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ (thinkofliving.com 2561) ได้มีการจัดแบ่งระดับอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้การแบ่งส่วนราคา (Pricing Segmentation) ไว้ 8 ระดับ ดังนี้

ตารางที่ 3 ตารางแสดงการแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย (Think of living,2557)

รหัส	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/ตารางเมตร)	
1	Ultimate	250,000 ขึ้นไป	Ultimate
2	Super Luxury	200,000	250,000
3	Luxury	160,000	200,000
4	High End	120,000	160,000
5	Upper Class	90,000	120,000
6	Main Class	70,000	90,000
7	Economy	50,000	70,000
8	Super Economy	50,000	



1. **ULTIMATE** เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับบนสุด เช่น 185 ราชดำริ, St. Regis, สุโขทัย Residence อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ต้องมีอะไรที่ตีมาก ๆ เป็นพิเศษ ไม่ใช่แค่วัสดุหรือทำเล แต่ต้องดีกว่านั้น ราคาตารางเมตรละ 200,000 บาทขึ้นไปมีจำนวนไม่กี่ตึกในเมืองไทยที่ตั้งราคาแบบนี้ ดังนั้น การซื้อจะเป็นการซื้อด้วยอารมณ์แทบจะทั้งหมด

2. **SUPER LUXURY** เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตารางเมตรละ 160,000 - 200,000 บาท เช่น ศาลาแดง Residence, Quattro by Sansiri, Q หลังสวน ซึ่งจัดว่าเป็นระดับหรูหรา ห้องขนาดแค่ 50 ตารางเมตรแต่ราคา 8 ล้านบาทขึ้นไป แม้ว่าจะไม่เท่าระดับบนสุดแต่ก็ยังใช้อารมณ์ในการตัดสินใจซื้อ

3. **LUXURY** เป็นอาคารชุดพักอาศัยอยู่ระดับสูงสุด ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 130,000 - 160,000 บาทต่อตารางเมตร เช่น Ivy, The Address, Keyne by Sansiri, The River, The Crest

4. **HIGH CLASS** เป็นอาคารชุดพักอาศัยชั้นสูง ส่วนมากจะทำเลดี เกาะแนวรถไฟฟ้า วัสดุเกรดเยี่ยม ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 100,000 - 130,000 บาทต่อตารางเมตร เช่น The Room, Rhythm, Onyx, Equinox, IDEO บางตึก, Condolette Light

5. **UPPER CLASS** เป็นอาคารชุดพักอาศัยชั้นดีทำเลไม่ห่างจากรถไฟฟ้ามาก ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 80,000 - 100,000 บาทต่อตารางเมตร เช่น The Seed, Life, Blocs 77, IDEO บางตึก

6. **MAIN CLASS** เป็นเกรดอาคารชุดพักอาศัยที่นิยมทำกันมาก เน้นตลาดกลุ่มใหญ่ของลูกค้ำระดับกลาง ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 60,000 - 80,000 บาทต่อตารางเมตร เช่น The Key, The Base, Aspire, Centric, The Tree, Casa Condo, Chataeu in Town

7. **ECONOMY** เป็นอาคารชุดพักอาศัยชั้นประหยัด ที่นิยมกันมากเช่นกันเน้นทั้งกลุ่มลูกค้ำระดับกลางและคนทำงานเริ่มต้น อาคารชุดพักอาศัยราคาล้านบาทต้นๆ ส่วนใหญ่จะอยู่ใน ECONOMY CLASS ทั้งสิ้น ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 45,000 - 60,000 บาทต่อตารางเมตร เช่น U Delight, Lumpini Ville, dcondo, 624 Condolette, The Niche

8. **SUPER ECONOMY** เป็นอาคารชุดพักอาศัยชั้นประหยัด มีไม่กี่บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้ เพราะต้องทำให้ต้นทุนต่ำจริง ๆ ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 30,000 - 45,000 บาทต่อตารางเมตร เช่น Lumpini Condo Town, Regent Home

### **บริษัทซีบีอาร์อี ประเทศไทย (CBRE Thailand)**

ซีบีอาร์อี เป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดหมวดหมู่อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครออกเป็น 6 จำพวก ตามราคาต่อตารางเมตร การจัดหมวดหมู่นี้ขึ้นอยู่กับจำนวนสูงสุดของห้องในโครงการที่อยู่ในเกณฑ์

ตารางที่ 4 แสดงหมวดหมู่ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัย (CBRE Thailand,2561)

ซูเปอร์ลักซ์ชัวร์	สูงกว่า 350,000 บาทต่อตรม.	ระดับบน-กลาง	100,000-149,999 บาทต่อตรม.
ลักซ์ชัวร์	250,000-349,999 บาทต่อตรม.	ระดับกลาง	70,000-90,000 บาทต่อตรม.
ระดับสูง	150,000/249,999 บาทต่อตรม.	ระดับล่าง	ต่ำกว่า 69,999 บาทต่อตรม.

อาคารชุดพักอาศัยที่จัดอยู่ในระดับสูง (high end) หรือสูงกว่ามีคุณสมบัติร่วมดังต่อไปนี้

- 1) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้ง่าย
- 2) อยู่ในย่านที่ดีและมีความปลอดภัยสูง ให้ความเป็นส่วนตัวสูง แก่ผู้อยู่อาศัย
- 3) มีการออกแบบอาคารที่ดี รวมถึงผังอาคารและการตกแต่งภายในที่ดี
- 4) มีมาตรฐานการก่อสร้างที่ดีและมีการใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง
- 5) มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบวงจร เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส
- 6) มีลิฟต์เพียงพอและมีระบบเชิงกลและไฟฟ้าที่ดี (M&E system)
- 7) มีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ
- 8) มีที่จอดรถอย่างเพียงพอ

การแบ่งราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในลักษณะดังกล่าวอาจจะมีการแบ่งกลุ่มประเภทของอาคารชุดพักอาศัยต่าง ๆ ได้หลากหลาย เนื่องจากมีปัจจัยหลายอย่างส่งผลต่อระดับราคา อาทิทำเลที่ตั้ง ขนาดโครงการ รูปแบบของอาคาร ชื่อเสียงของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตัวอย่าง เช่น อาคารชุดพักอาศัยระดับกลางจับตลาด ลูกค้ำระดับกลาง (main class) ที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า อาจมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่สูงเท่ากับอาคารชุดพักอาศัยระดับสูง (upper class) ที่อยู่ในทำเลไม่ติดกับระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า เป็นต้น

#### ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Information Center)

อ้างอิงจากการสำรวจดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาดพบว่า การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดพักอาศัยใหม่ ในกลุ่มระดับราคาต่าง ๆ มีการปรับเปลี่ยนของราคาต่อตารางเมตรดังนี้

1. กลุ่มระดับราคาลักซ์ชัวร์ ราคาสูงกว่า 200,000 บาท ต่อตารางเมตร
2. กลุ่มระดับราคาสูง ราคา 120,001 – 200,000 บาท ต่อตารางเมตร
3. กลุ่มระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง ราคา 80,000 – 120,000 บาท ต่อตารางเมตร
4. กลุ่มระดับราคาปานกลาง หรือ ราคา 50,000 – 80,000 บาท ต่อตารางเมตร
5. กลุ่มระดับราคาล่าง ราคาไม่เกิน 50,000 บาท ต่อตารางเมตร

### บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด บริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์

กล่าวว่าจะระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยในตลาดกรุงเทพฯชั้นใน ปี 2561 คาดว่าจะปรับตัวขึ้นอีกอย่างน้อย 11% ในขณะที่ตลาดกรุงเทพฯชั้นใน และตลาดรอบนอก ราคาจะปรับตัวขึ้นอีกประมาณ 5-6% ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยของตลาดปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 8% ปี 2561 จะเห็นแนวโน้มในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยทุกประเภท เข้าไปอยู่ในซอยเล็กเป็นตึก 7-8 ชั้นมากขึ้น เนื่องจากที่ดินริมถนนใหญ่หายาก และราคาจะยังคงขยับตัวสูงขึ้นอีกอย่างต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาความเคลื่อนไหวของตลาดอาคารชุดพักอาศัย โดยแบ่งตามประเภทราคาแล้ว โดยแบ่งเป็น 5 ประเภท คือ

1. Super Luxury ช่วงระดับราคา 200,000 – 290,000 บาท/ตร.ม.
2. Luxury ช่วงระดับราคา 200,000 – 290,000 บาท/ตร.ม.
3. Hi-End Market ช่วงระดับราคา 110,000 – 190,000 บาท/ตร.ม.
4. Mid-Market ช่วงระดับราคา 75,000 – 110,000 บาท/ตร.ม.
5. City Condo ระดับราคาต่ำกว่า 75,000 บาท/ตร.ม.

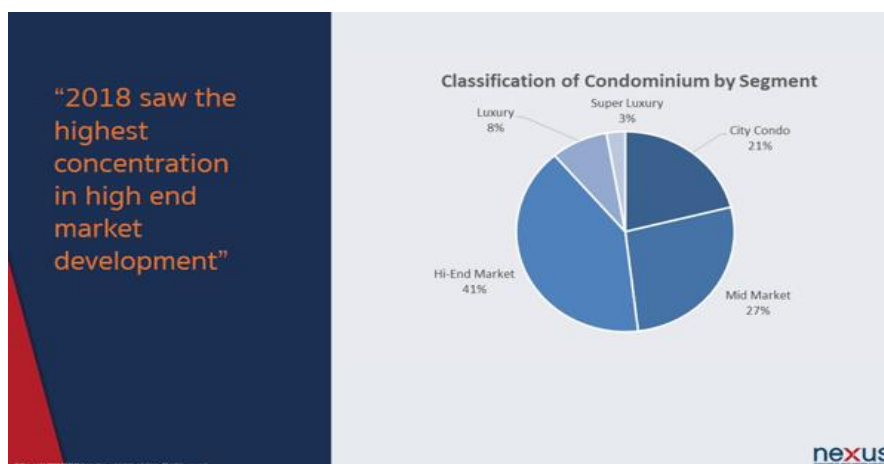
ภาพที่ 10 การจัดหมวดหมู่ของตลาดอาคารชุดพักอาศัย ปี 2561 (เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด 2561)



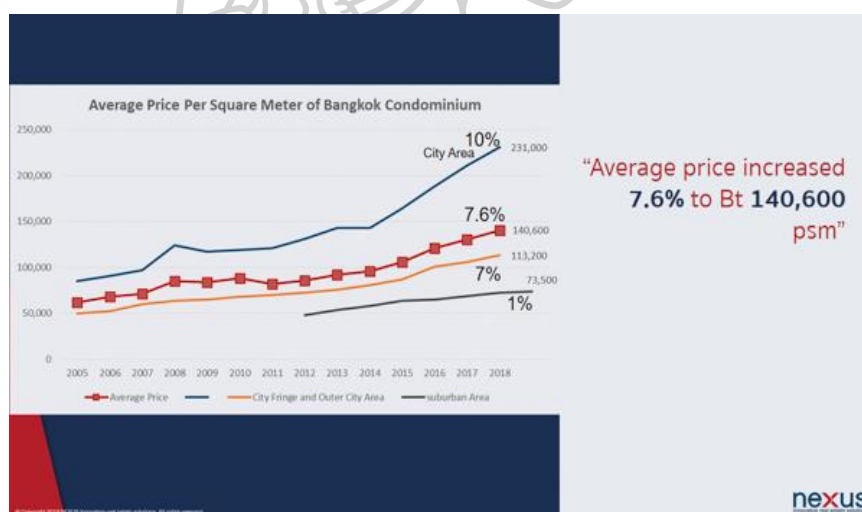
ซึ่งภาพรวมในปีที่ผ่านมาอาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับบน (Hi-End Market) มีสัดส่วนคิดเป็น 41% ของทั้งหมด ตามมาด้วยตลาดอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (Mid-Market) คิดเป็น 27% และอันดับที่ 3 เป็นของอาคารชุดพักอาศัยประเภท City Condo คิดเป็น 21% ของตลาด ทั้งนี้เกิดจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องพัฒนาสินค้าในราคาที่สูงขึ้น



ภาพที่ 11 ภาพรวมตลาดอาคารชุดพักอาศัยในปี 2561(เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด 2561)



ภาพที่ 12 การปรับตัวราคาอาคารชุดพักอาศัยในปี 2561 (เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด 2561)



จากภาพที่ 12 จะเห็นได้ว่า ราคาอาคารชุดพักอาศัยมีการปรับตัวสูงขึ้นในทุกทำเล โดยราคาปรับขึ้นเฉลี่ยอยู่ที่ 7.6% ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยใจกลางเมืองมีการปรับขึ้นสูงสุดอยู่ที่ 10% (อยู่ที่เฉลี่ย 231,000 บาท/ตร.ม.) ในขณะที่ตลาดรอบใจกลางเมืองปรับขึ้น 7% (อยู่ที่เฉลี่ย 113,200 บาท/ตร.ม.) ส่วนตลาดรอบนอกปรับราคาขึ้นเพียง 1% (อยู่ที่เฉลี่ย 73,500 บาท/ตร.ม.) เท่านั้น

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ได้วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า ดังนี้

**1. ตลาดอาคารชุดพักอาศัยซูเปอร์ลักซ์วรีและตลาดลักซ์วรี(Super Luxury, Luxury)** ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และรายใหม่ ให้ความสนใจกับตลาดนี้ แนวโน้มด้านราคา คาดว่าจะยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อจะขยายวงกว้างออกไปยังตลาดต่างชาติ โดยกลุ่มต่างชาตินี้จะมีทั้งที่ซื้อไว้ลงทุนและซื้อไว้เพื่อเป็นที่บ้านหลังที่สองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการเข้ามาของต่างชาตินั้น นอกจากจะเข้ามาในฐานะผู้ซื้อแล้ว ยังเข้ามาในภาพของผู้ร่วมทุนอีกด้วย ซึ่งทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในตลาดระดับนี้ ช่วยทำให้ผู้ซื้อเกิดความเชื่อมั่นได้มากยิ่งขึ้นตามไปด้วย

**2. ตลาดอาคารชุดพักอาศัยระดับบน (Hi-End Market)** ผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่ ยังคงเป็นรายใหญ่ที่หาซื้อที่ดินทำเลดีรถไฟฟ้ากลางเมืองได้ แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยราคาอาคารชุดพักอาศัยในตลาดนี้จะมีผู้ซื้อในวงจำกัด

**3. ตลาดอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (Mid-Market)** ยังคงเป็นโครงการที่อยู่บริเวณรอบใจกลางเมือง อยู่ใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งจะเป็นตลาดที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีรายได้ที่มั่นคง ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริง ทำให้ผู้พัฒนาสินค้ามีความจำเป็นที่จะต้องพัฒนา ให้ตอบรับกับรูปแบบการใช้ชีวิตของคนกลุ่มนี้ได้อย่างแท้จริง

**4. ตลาดซีทีอาคารชุดพักอาศัย (City Condo)** เงื่อนไขด้านราคายังคงเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจของผู้ซื้อ ดังนั้น ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ควรต้องบริหารต้นทุนให้ดี เพื่อให้ได้ราคาขายที่ดี ทั้งยังต้องพิจารณาไปจนถึงเรื่องเงื่อนไขการจ่ายเงินของลูกค้า และการผ่อนชำระกับทางธนาคารที่ไม่กระทบกระเทือนค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อมากนัก

ผู้วิจัยสรุปได้ว่า การแบ่งส่วนแบ่งตลาด (Segmentation) การแบ่งส่วนแบ่งตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (STP Analysis) เลือกแบ่งตามจิตวิทยาตามฐานะทางสังคม หรือรูปแบบการดำเนินชีวิต แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

**1. กลุ่มชนชั้นสูง (Upper Class)** กลุ่มผู้มีระดับรายได้สูงในสังคม มีตำแหน่งหน้าที่ได้รับการยกย่องในสังคมหรือมาจากวงศ์ตระกูลที่มีชื่อเสียง เป็นที่รู้จักในวง สังคมระดับสูง กลุ่มชนชั้นสูงในประเทศไทยนิยมจะอยู่ใจกลางเมืองที่เป็นย่านเก่าแก่ เช่น สุขุมวิทช่วงต้นๆ พหลโยธินช่วงต้นๆ ย่านสีลม โดยอยู่ในบ้านเดี่ยวที่ ปลูกบนที่ดินของตนเอง ปัจจุบันด้วยราคาที่ดินที่สูงขึ้น คนกลุ่มนี้ส่วนหนึ่งทำการขายที่ดินแล้วย้ายออกไปอยู่หมู่บ้านจัดสรรระดับบนที่มีราคาขายเกิน 10 ล้านบาทหรืออยู่ในอาคารชุดพักอาศัยที่มีระดับราคาเกิน 10 ล้านบาท กลุ่มชนชั้นสูงเป็นตลาด ของที่พักตากอากาศในย่านหัวหินและเขาใหญ่ ซึ่งเป็นค่านิยมของคนกลุ่ม ระดับบนที่นิยมมีบ้านพักหรืออาคารชุดพักอาศัยตากอากาศไว้สำหรับครอบครัว

**2.กลุ่มชนชั้นกลางบน (Upper-Middle Class)** เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ค่อนข้างสูง ประสบความสำเร็จในด้านการงานและทางธุรกิจ แต่ยังไม่ได้รับการยอมรับในด้านชื่อเสียง วงศ์ตระกูล เท่ากับ

กลุ่มชนชั้นสูง คนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่เพิ่งสะสมความร่ำรวยมาไม่เกิน 1-2ชั่วอายุคน และส่วนใหญ่จะเป็นการยกระดับ สถานะมาจากกลุ่มคนชั้นกลาง ทำให้รสนิยมในการใช้ชีวิตยังไม่เป็นที่ยอมรับของกลุ่มชนชั้นสูง ส่วนใหญ่ได้แก่ พนักงานระดับบริหารขององค์กรขนาดกลางถึงใหญ่ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางขึ้นไป คนกลุ่มนี้เป็นตลาดหลักของโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยช่วง 20-30 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจของไทยที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้คนชั้นกลางจำนวนมาก สถานะขึ้นมาเป็นชนชั้นกลางบนและเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับชั้นทาง สังคมใหม่ของเขา ตลาดหลักของคนชั้นกลางบนได้แก่ บ้านเดี่ยวชานเมือง ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นในเมืองและอาคารชุดพักอาศัยระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป

**3.กลุ่มชนชั้นกลาง (Middle Class)** เป็นกลุ่มผู้มีระดับรายได้ปานกลางในสังคม ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัท ข้าราชการระดับกลาง ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย คนกลุ่มนี้มีความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินจำกัด เป็น ตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดหรือทาวน์เฮ้าส์ ชานเมืองที่มีราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ด้วยข้อจำกัดของราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ ทำให้ที่อยู่อาศัยของคนในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร หรือ ปริมณฑลหรืออยู่ในส่วนภูมิภาค

**4. กลุ่มชนชั้นล่างหรือระดับรากหญ้า (Lower Class)** คนกลุ่มนี้มีจำนวนมาก ที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ๆ เป็นกลุ่มที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี มีรายได้ต่ำ ส่วนใหญ่เป็นจ้างรายวันหรือคนงานในโรงงานอุตสาหกรรมหรือ พนักงานระดับล่างหรือค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ คนกลุ่มนี้โอกาสน้อยในการเข้าถึง สินเชื่อเพื่อการเคหะในระบบของธนาคารพาณิชย์

## 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย

ความหมายเรื่องที่อยู่อาศัย นักเศรษฐศาสตร์มองว่าเป็น “สินค้า” ซื้อได้ขายได้มี “ราคา” เป็นตัวเชื่อม และเป็นสินค้าพิเศษที่ทำหน้าที่ถึง 2 ประการ (รศ.มานพ พงศทัต, 2539) คือ

1. เป็นสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Product) ใช้แล้วหมดไป หรือเสื่อมสภาพไป
2. เป็นสินค้ำลงทุน (Investment Product) หรือ (Capital Goods) คือ ซื้อแล้วได้มูลค่าสูงขึ้น กำไรมากขึ้น เช่น ซื้อที่ดิน ซื้อที่อยู่อาศัย เมื่อขายจะได้ราคาสูงขึ้น และได้อธิบายเพิ่มเติมว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยมี 2 ประการคือ ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) เป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ ความต้องการฉาบฉวย (Housing Want) เป็นความต้องการที่แม้จะได้ที่อยู่อาศัยมาใหม่ก็ยังสามารถอยู่ตามอัตภาพเดิมได้

เกณฑ์ในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์

รศ.มานพ พงศทัต กล่าวว่า สิ่งที่สำคัญที่สุด ไม่ว่าจะอยู่ในสภาวะใดจะต้องพิจารณา 3 ประการนี้เป็นหลัก ได้แก่

1.ที่ตั้ง จะต้องอยู่ไม่ไกลจากที่ทำงานของสามีหรือภรรยา บางทีอาจจะต้องเลือกให้ใกล้โรงเรียนลูก

2.ราคา จะต้องเหมาะสมกับตัวสินค้า ต้องเปรียบเทียบราคาสินค้าชนิดใกล้เคียงกัน และต้องดูกำลังผ่อนดาวน์ต้องอย่าเกิน ร้อยละ 20-25 ของรายได้หลักแต่ละเดือน

3.คุณภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก พิจารณามาตราวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้าง และการพิจารณาพื้นที่ส่วนกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง อาทิเช่น สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ร้านค้า เป็นต้น นั่นคือ 3 ประการหลัก ซึ่งในสภาวะการณ์ปัจจุบันจะยังไม่พอ ต้องพิจารณาเพิ่มอีก 3 ประการ ซึ่งถือว่าเป็นระดับรอง คือ

4.ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์คือใคร เป็นมืออาชีพที่ทำงานต่อมายาวนานแค่ไหน ผลงานเป็นที่ยอมรับหรือไม่ และมีความรับผิดชอบต่อสัญญาและสถานะมั่นคงเพียงใด

5.สถาบันการเงินเป็นใคร ธนาคารหรือสถาบันที่สนับสนุนโครงการมีความน่าเชื่อถือมากแค่ไหนและใครเป็นผู้สนับสนุนให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยที่เท่าใด

6.สร้างเสร็จไปแล้วแค่ไหนโครงการที่จะซื้อจะมีใบอนุญาตจัดสรรก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้วหรือไม่ ซึ่งเป็นที่แน่นอนว่าโครงการที่แล้วเสร็จหรือใกล้เสร็จย่อมได้เปรียบ

ผู้ซื้อหรือผู้ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งได้ 3 ประเภท ได้แก่

1. ซื้อเพื่ออยู่อาศัย (Real Buyer) คือ ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง เป็นผู้ซื้อเป็นบ้านหลังแรก (First Time Home Buyer)

2. ซื้อเพื่อการลงทุน (Investor หรือ Saving & Capital Gain) คือ ผู้ซื้อที่ซื้อไว้ลงทุน ยอมโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของตัวเอง เพื่อปล่อยเช่า หรือเก็บไว้ให้ลูกหลาน

3. ซื้อเพื่อเก็งกำไร (Speculators) คือ ผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไร ต้องการขายต่อ ไม่ต้องการโอนกรรมสิทธิ์ ต้องการถือครองไว้ในระยะเวลาสั้นๆหรือซื้อไปจ้องเพื่อขายต่อ

(พัลลภ กฤตยาวิซ,2546) ได้สรุปที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า ทำเลที่ตั้งในเชิงความสามารถในการเข้าออกสู่ที่ทำงาน และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมืองที่มีความสะดวกรวดเร็วจะเป็นตัวแปรที่กำหนดราคาที่สำคัญที่สุด

## 2.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

### 2.5.1 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งคือสถานที่ของโครงการ โดยจากการวิจัยที่ศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งนี้มีความสำคัญมากต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อ โดยทำเลที่ตั้งจะอยู่ใกล้ระบบขนส่งและแวดล้อมไปด้วยแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปโภคครบครัน สอดคล้องกับแนวคิดของ (Alonso, 1976) ที่ยืนยันว่ามูลค่าที่ดินจะขึ้นอยู่กัระยะทางที่เชื่อมต่อกับจุดสำคัญ เช่น สถานที่ราชการ สถานที่ทำงาน

และการคมนาคม นอกจากนี้ในงานวิจัยของ (Levine, 1988) พบว่าปัจจัยที่สำคัญของทำเลที่ตั้งของโครงการคือเวลาที่ใช้ในการเข้าถึงที่งาน นอกเหนือจากการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและถนนสายหลัก และสำหรับงานวิจัยที่เจาะจงในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ได้มีการศึกษาและให้ความสำคัญด้านปัจจัยทำเลที่ตั้งในระดับที่สำคัญมากที่สุด (สิริมาสและคณะ, 2548) อีกทั้งยังมีการศึกษาที่ได้พบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการซื้ออาคารชุดพักอาศัยที่มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ไกลระบบขนส่งมวลชนไม่เกิน 500 เมตร (สมเชาว์ ตัณฑเทอดธรรม, 2548)

### 2.5.2 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

นอกเหนือจากทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญแล้วยังพบว่าม้งงานวิจัยได้กล่าววว่าที่ที่ตั้งที่นั้น รวมไปถึงสภาพแวดล้อมรอบ ๆ ทำเลที่ตั้งโครงการต้องมีสภาพที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย (พิชัย สันติวงศ์, 2541) ถึงแม้ว่าผู้บริโภคจะต้องการโครงการที่มีทำเลที่ตั้งง่ายต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน แต่ถ้าโครงการนั้น ๆ มีทำเลที่ตั้งอยู่กลางชุมชนที่เต็มไปด้วยสิ่งก่อสร้าง ทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัว ทำให้โดนจำกัดเนื้อที่ ก็มักจะได้รับการตอบสนองที่ไม่ดีนัก ที่อยู่อาศัยที่ดีจะต้องมีความสามารถในการให้ความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย โครงการที่มีระบบความปลอดภัยที่ดีจะส่งผลทางบวกต่อความพึงพอใจของผู้บริโภค ทั้งนี้สภาพแวดล้อมนั้น ๆ ควรที่จะมีสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัย

### 2.5.3 ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

ราคาของผลิตภัณฑ์สำหรับผู้บริโภค หรือการเปรียบเทียบคุณค่า (Value) กับราคาของผลิตภัณฑ์ (Price) ถ้าคุณค่า (Value) ที่ได้รับในความรู้สึกสูงกว่าก็จะตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์นั้น ๆ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ, 2541) จึงเป็นที่มาของโครงการที่ตกแต่งครบครันรวมเฟอร์นิเจอร์พร้อมเข้าอยู่อาศัยที่เอื้อกับการส่งเสริมการขายของโครงการ และจากการศึกษาของ (ศุภภักดิ์ นทีวัฒนา, สุกิตต์ ธิติธนสารและ ศิริชาติ วงศ์ภากร, 2552) พบว่าโครงการจะประสบความสำเร็จนั้นจะต้องมีการออกแบบผลิตภัณฑ์และรายการส่งเสริมการขายที่ตอบโจทย์กับกลุ่มเป้าหมาย ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงควรใส่ใจการออกแบบและการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางสำหรับประกอบกิจกรรมใช้สอยส่วนรวมกัน และพื้นที่สีเขียวให้เพียงพอเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเอื้อสำหรับทุกคนที่อยู่อาศัย รวมถึงทำเลที่ตั้ง สวยงาม ทันสมัย (ปกกฤษณะ กสิบุตร, 2556)

### 2.5.4 ปัจจัยเรื่องราคา

ระดับราคาเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับกลางส่วนใหญ่เลือกที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัย ในย่านชานเมือง เนื่องจากมีราคาไม่สูงมากนัก เหมาะกับกำลังซื้อ นอกจากนี้ปัจจัยเรื่องราคายังพบว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่มีความต้องการเงินโอนชำระเงินดาวน์น้อยและมีระยะผ่อนนาน (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2549)



สำหรับปัจจัยอื่นที่มีผลกระทบต่อการศึกษาชื้ออาคารชดพักอาศัย มีอีกหลายปัจจัย เช่น คุณภาพผู้ประกอบการ ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน สภาพแวดล้อมที่มีปลอดภัย

ทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค (The Stages of the Buying Decision Process) สามารถแบ่งได้ 5 ขั้นตอน ตามแนวคิดของ (Kotler and Keller, 2012) ดังนี้

ขั้นที่ 1 ตระหนักถึงปัญหา (Problem Recognition) คือ จุดที่กระบวนการตัดสินใจซื้อเริ่มต้นขึ้นจากปัญหาหรือความต้องการ ซึ่งอาจถูกกระตุ้นจากสิ่งเร้าภายใน หรือสิ่งเร้าภายนอก เช่น การเห็นโฆษณา

ขั้นที่ 2 การค้นหาข้อมูลข่าวสาร (Information Search) ผู้บริโภคที่ได้รับการกระตุ้นจากปัญหาหรือความต้องการขั้นแรกมาแล้วมีแนวโน้มที่จะค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้านั้น ๆ โดยสามารถจำแนกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับ heightened attention ที่ผู้บริโภคจะมีการเปิดรับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้ามากขึ้น และในระดับ active information search ที่บริโภคจะค้นคว้าหาข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ไม่ว่าจะเป็น การค้นคว้าทางอินเทอร์เน็ต การสอบถามข้อมูลจากผู้รู้ ตลอดจนการเข้าไปยังจุดขายเพื่อเรียนรู้เกี่ยวกับสินค้านั้น ๆ มากขึ้น โดยแหล่งที่ผู้บริโภคจะได้รับข้อมูลมากที่สุดคือแหล่งข้อมูลการค้า ได้แก่ สื่อการโฆษณา พนักงานขาย

ขั้นที่ 3 การประเมินทางเลือก (Evaluation of Alternatives) เมื่อผู้บริโภคได้ข้อมูลของผลิตภัณฑ์มาแล้วในขั้น 2 ก็จะนำข้อมูลมาประมวลผล โดยนำหลายๆปัจจัยมาเป็นเกณฑ์ในการเปรียบเทียบ เพื่อหาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่าที่รับรู้ (perceived value) สูงที่สุด ผู้ผลิตสามารถเลือกพัฒนาในจุดที่ทำให้เกิดความได้เปรียบเหนือผลิตภัณฑ์ของคู่แข่งในสายตาของผู้บริโภคนั่นเอง

ขั้นที่ 4 การตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) หลังจากพิจารณาในขั้นที่ 3 ผู้บริโภคยอมเลือกผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่าที่รับรู้ (perceived value) สูงที่สุด แต่จะมีปัจจัยที่เข้ามาแทรกระหว่างสิ่งที่ตั้งใจจะซื้อกับการตัดสินใจด้วยกัน 2 ปัจจัย ได้แก่ทัศนคติของผู้อื่น (Attitudes of Others) จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคโดยขึ้นกับ ความรุนแรงของความคิดเห็นที่ผู้อื่นมีผลต่อผลิตภัณฑ์นั้น ๆ และระดับแรงจูงใจที่ผู้บริโภคจะทำตามบุคคลเหล่านั้น โดยการตัดสินใจซับซ้อนมากขึ้น มีความเห็นที่หลากหลาย และผู้บริโภคต้องทำตามความคิดเห็นของทุกคนปัจจัยที่เกิดจากสถานการณ์ไม่คาดคิด (Unanticipated Situational Factors) จะมีผลต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภค เช่น มีสิ่งอื่นที่จำเป็นมากกว่า

ขั้นที่ 5 พฤติกรรมหลังการซื้อ (Post purchase Behavior) หลังจากซื้อผลิตภัณฑ์มาแล้วนั้น ผู้บริโภคจะได้รับประสบการณ์ ทั้งความพอใจ และไม่พอใจ อันเป็นผลมาจากความคาดหวังในตัวผลิตภัณฑ์ โดยความพึงพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อคุณค่าที่ได้รับอยู่เหนือระดับความคาดหวังและจะเกิดความ



ผิดหวัง หากคุณค่าของผลิตภัณฑ์ต่ำกว่าที่คาดหวังไว้ ซึ่งเกิดผลตามมา ได้แก่ การตัดสินใจซื้อซ้ำหรือการบอกต่อไปสู่บุคคลอื่น อันจะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของผู้อื่นดังกล่าวไว้ในขั้นที่ 4 ต่อไป

## 2.6 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

(Alonso, 1976) อธิบายว่าการเลือกที่พักอาศัยในเมืองมีความสำคัญกับราคาที่ดิน คือใจกลางเมืองที่ดินจะราคาสูงกว่าบริเวณอื่น และราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างไกลเมืองออกไป มีผลทำราคาที่พักอาศัยลดลง (พิโรตม พิริยฤทธิ์, 2560 อ้างถึง William Alonso and et al, 1964)

(Ryan, 1999) อธิบายว่าการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคมขนส่ง เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประเมินมูลค่าของแหล่งที่พักอาศัยและการเข้าถึงโครงการเป็นปัจจัยในการเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อแหล่งที่พักอาศัย (กิตติพงษ์ พงษ์ไพโรจน์, 2554 อ้างถึงใน Ryan 1999)

วารสารนักประเมินราคาไทย กำหนดว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดโดยรวมทั้งอาคารประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งอาคาร รูปแบบอาคาร คุณภาพก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารและชุมชนจำนวนชั้นหรือความสูงอาคาร การบริหารส่วนกลาง สภาพคล่องในการซื้อขาย อัตราการเข้าอยู่อาศัย อายุของอาคาร และสภาพของอาคารโดยรวม

การศึกษาของกิริยาและโชติวุฒิ ซึ่งได้ทำการวิจัยลักษณะที่เป็นตัวกำหนดของราคาอาคารชุดพักอาศัยใน กรุงเทพมหานคร ผลปรากฏว่าคุณลักษณะที่มีผลต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ที่ตั้งโครงการ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ตำแหน่งชั้น ขนาดที่ดิน จำนวนห้องชุดในโครงการ ชื่อเสียงเจ้าของ ปริมาณที่จอดรถ ระยะเวลาแล้วเสร็จ ขนาดห้องชุด จำนวนห้องนอน เพอร์นิเจอร์ และค่าส่วนกลาง(กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหลลาไพโรจน์, 2555)

(เอื้องทิพย์ จงวัฒนะสินสุข, 2548) ศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อการจำแนกกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัยระดับคุณภาพสูง ปานกลางและต่ำ โดยใช้หลักสถิติการจำแนกประเภท โดยมีหลักการวิเคราะห์ 2 ประการคือ วิเคราะห์จากจำนวนกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัยที่มีการจัดกลุ่มไว้แล้ว และใช้พยากรณ์ทำนายอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ว่าจะอยู่ในกลุ่มคุณภาพใด ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อการจำแนกอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 ระดับ มีเพียง 8 ตัวแปร ได้แก่ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ระยะห่างจากทางขึ้นทางด่วน จำนวนที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ความสามารถในการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องชุดมีการแบ่งห้อง และการรักษาความปลอดภัยโดยคนใช้กุญแจแบบการ์ด

## 2.7 แนวคิดด้านคุณภาพ

นิยามของคุณภาพ ในด้านของคุณภาพได้กล่าวว่า คุณภาพ (Quality) เป็นส่วนประกอบสำคัญอย่างหนึ่งในการตัดสินใจ ที่จะซื้อหรือใช้บริการสินค้านั้นๆ มีผู้ให้คำนิยามไว้ดังนี้

(ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ, 2541) ให้ความหมาย คุณภาพ (Quality) เป็นรูปร่างและลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือการบริการ ที่สามารถตอบสนองความจำเป็นตามที่กำหนดไว้

(กตัญญู หิรัญสมบุรณ์, 2544) ให้ความหมาย คุณภาพ (Quality) คือ ลักษณะหรือคุณสมบัติของสินค้าและบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

1. การปฏิบัติงานได้ (Performance) ผลิตภัณฑ์ต้องสามารถใช้งานได้ตามหน้าที่
2. ความสวยงาม (Aesthetics) ผลิตภัณฑ์ต้องมีรูปร่าง, ผิวสัมผัส, กลิ่น, รสชาติ, สี สีสันที่ดึงดูดใจลูกค้า
3. คุณสมบัติพิเศษ (Special Features) ผลิตภัณฑ์ควรมีลักษณะพิเศษที่โดดเด่น แตกต่างจากผู้อื่น
4. ความสอดคล้อง (Conformance) ผลิตภัณฑ์ควรมีลักษณะที่โดดเด่น แตกต่างจากผู้อื่น
5. ความปลอดภัย (Safety) ผลิตภัณฑ์ควรมีความเสี่ยงอันตรายในการใช้น้อยที่สุด
6. ความเชื่อถือได้ (Reliability) ผลิตภัณฑ์ควรใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ
7. ความคงทน (Durability) ผลิตภัณฑ์ควรมีอายุใช้งานที่ยาวนานในระดับหนึ่ง
8. คุณค่าที่รับรู้ (Perceived Quality) ผลิตภัณฑ์ควรสร้างความประทับใจ และมีภาพพจน์ที่ดีในสายตาลูกค้า
9. การบริการหลังการขาย (Service After Sale)

นิยามของคุณภาพ คำว่า “คุณภาพ” หมายถึง รูปลักษณ์และคุณลักษณะของสินค้าหรือบริการซึ่งแสดงถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นความต้องการแจ้งหรือความต้องการโดยนัย (Kerner, 2006)

คุณภาพของงานก่อสร้าง หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่เป็นไปตามแบบก่อสร้างและข้อกำหนดพื้นฐานต่าง ๆ ตรงตามเงื่อนไขของการออกแบบ และข้อกำหนดพื้นฐานทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมถึงการที่สามารถใช้งานงานได้จริงโดยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้งานหรือความพึงพอใจของผู้ว่าจ้าง

(Atkinson, 1964) ได้ให้นิยามของคุณภาพของกระบวนการผลิตสินค้า ประกอบด้วยคุณลักษณะ 10 ประการดังนี้

1. การทราบถึงความต้องการของลูกค้า
2. การออกแบบที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า
3. การผลิตที่ไร้ข้อผิดพลาด หรือข้อบกพร่อง
4. การสั่งซื้อส่วนชิ้นส่วนและการประกอบติดตั้งที่น่าเชื่อถือ
5. การมีคู่มือในการใช้งาน
6. รับรองความปลอดภัยและสินค้า

7. การบรรจุหีบห่ออย่างเหมาะสม
8. การจัดส่งที่ตรงเวลา
9. การบริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ
10. การตอบสนองต่อเสียงตอบรับที่มีต่อสินค้า

(ศรันย์ อินทรพรหม, 2546) ได้ให้ความหมายของคุณภาพงานอาคาร หมายถึง การก่อสร้างอาคารที่ถูกต้องตามแบบและรายการประกอบแบบ รวมถึงการสร้างความปลอดภัยให้กับเจ้าของงาน โครงการสร้างอาคาร

(จิรพรรณ ดลรัศม์, 2549) ได้ให้ความหมายของคุณภาพ หมายถึง การผลิตหรือการบริการที่ทำให้ผลงานบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งใจไว้สามารถตอบสนองความต้องการลูกค้า และสร้างความปลอดภัยให้กับลูกค้าโดยสามารถไปใช้งานตามวัตถุประสงค์ได้ และสามารถผลิตให้ได้งานที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

การควบคุมคุณภาพ

เป็นกระบวนการทดสอบ ตรวจสอบ และปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ผลที่ได้จากการก่อสร้างมีคุณภาพตามที่กำหนดไว้ในรูปแบบรายงานก่อสร้าง และเงื่อนไขสัญญา ภายใต้งบประมาณและกำหนดเวลาที่ทางเจ้าของกำหนดไว้

กระบวนการควบคุมคุณภาพ ประกอบด้วย

1. การกำหนดมาตรฐานของวัสดุและผลของการก่อสร้างโดยทั่วไปมักจะรับไว้ในรายการข้อกำหนด
2. การทดสอบหรือตรวจสอบเพื่อเปรียบเทียบมาตรฐาน
3. การแก้ไขในกรณีที่มีงานมีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน
4. การปรับปรุงมาตรฐาน

การควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้าง ทำได้ 2 ขั้นตอนใหญ่ ได้แก่

1. ระหว่างการออกแบบ เป็นการเลือกวัสดุและวิธีการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพ และออกแบบให้ถูกต้องได้มาตรฐาน ตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ

2. ระหว่างการก่อสร้าง เป็นควบคุมงานให้ตรงตามรูปแบบและรายการข้อกำหนดโดยควบคุมคุณภาพวัสดุที่นำมาใช้ควบคุมฝีมือแรงงานในการทำงานก่อสร้างและตรวจสอบผลงานก่อสร้างที่สร้างเสร็จแล้วองค์ประกอบของคุณภาพในงานก่อสร้าง

1. ลักษณะของคุณภาพ ได้แก่ สิ่งที่ใช้พิจารณาคุณภาพของวัสดุหรืองานก่อสร้างที่ต้องการควบคุมคุณภาพ เช่น ขนาด สี ความแข็งแรง

2. คุณภาพของการออกแบบและการจัดทำรายการก่อสร้าง เป็นการกำหนดคุณภาพของงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม ควรกำหนดมาตรฐานให้เหมาะสมกับงานเพราะว่า การใช้

มาตรฐานที่มีกสูงจะทำให้ค่าสร้างสูงแต่ค่าดูแลรักษาต่ำ ในทางตรงกันข้ามการใช้มาตรฐานที่ต่ำทำให้ค่าก่อสร้างต่ำแต่ค่าดูแลรักษาสูง

3. คุณภาพของการทำงานตามข้อกำหนด ได้แก่การควบคุมการทำงานให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการก่อสร้าง โดยทั่วไปมีหลักการในการตัดสินใจดังนี้

- 3.1 งานโครงสร้าง ให้ยึดหลักความแข็งแรงและความปลอดภัย
- 3.2 งานสถาปัตยกรรม ให้ยึดหลักความสวยงามและเจ้าของงานพอใจ
- 3.3 งานระบบ ให้ยึดหลักที่ว่าระบบต้องสามารถใช้งานได้ตามที่ออกแบบไว้

## 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยทำการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการวิจัย ดังนี้

2.8.1 (วุฒินันท์ เอื้อภัทรเศรษฐ์, 2552) เรื่อง การศึกษาความพึงพอใจทางด้านคุณภาพในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยมีเนียมระดับกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะทำการศึกษาเกี่ยวกับองค์ประกอบทางด้านคุณภาพ ที่มีผลต่อความพึงพอใจในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยจำแนกองค์ประกอบทางด้านคุณภาพที่ทำการวิจัยออกเป็น 3 องค์ประกอบ คือ องค์ประกอบทางด้านลักษณะรูปแบบห้องชุด องค์ประกอบทางด้านวัสดุและการใช้งาน และองค์ประกอบทางด้าน การให้บริการของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการออกแบบสอบถาม ซึ่งมุ่งเน้นถึง องค์ประกอบทางด้านคุณภาพที่กล่าวมาข้างต้น และดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ที่เป็นเจ้าของห้องชุดภายในโครงการ จำนวน 405 ตัวอย่างจาก 3 โครงการ และนำผลมาวิเคราะห์ทางสถิติ

ผลการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งโครงการ เป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัย รองลงมาคือลักษณะรูปแบบห้องชุด และน้อยที่สุดเป็นเรื่องวัสดุและการใช้งาน ตามลำดับสิ่งที่เจ้าของห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยต้องการมากที่สุดคือ การได้มาซึ่งคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ดี ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพของวัสดุและฝีมือแรงงาน ซึ่งแตกต่างจากคุณภาพของลักษณะรูปแบบห้อง

สรุปผลการศึกษาพบว่า

1. การวิจัยนี้ได้ข้อมูลที่แท้จริงซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากเจ้าของห้องชุดภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผลการวิจัยพบว่าองค์ประกอบทางด้านคุณภาพของวัสดุและการใช้งานมีระดับความพึงพอใจต่ำสุดหมายถึงคุณภาพเรื่ององค์ประกอบทางด้านคุณภาพของวัสดุและการใช้งานมีค่าต่ำสุดด้วย
2. การทำวิจัยครั้งต่อไปควรจะศึกษาและขยายผลของกลุ่มประกอบการ ว่ามีแนวความคิดในการให้ความสำคัญในองค์ประกอบทางด้านต่าง ๆ อย่างไร หรือโครงการที่ต่างจากเรื่องนี้

2.8.2 (กรกฎ กุฎีศรี, 2553) ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้ากรณีศึกษา โครงการ ไอทีโอมิทซ์ พหลโยธิน และ ไอทีไอคว พญาไท

การวิจัยนี้ศึกษาสภาพสังคมเศรษฐกิจส่วนบุคคลของผู้ตัดสินใจซื้อ ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 ตัวอย่าง ผลการวิจัยพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เพศชาย รายได้ต่อเดือน มากกว่า 200,000 บาท บุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อส่วนใหญ่คือ คู่สมรส ในส่วนปัจจัยในการตัดสินใจทางการตลาด ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญเรียงลำดับได้แก่ การมีพื้นที่ส่วนกลางที่จัดเป็นระบบ 2.สภาพแวดล้อมของส่วนกลางโล่งโปร่ง และ 3. รูปแบบของห้องพักอาศัยและคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์ในการซื้อแบ่ง 3 กลุ่มได้แก่ 1.เพื่อนการลงทุน 2.เพื่อเก็งกำไร 3. เพื่อให้คนในครอบครัวอยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่าซื้อเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรรวมกันถึง 56 % มากกว่าอยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง หากยังมีการซื้อการลงทุนและเก็งกำไรเป็นจำนวนมากผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ควรระมัดระวังสภาวะอาคารชุดพักอาศัยล้นตลาด

#### สรุปผลการการศึกษา

1. การศึกษานี้เป็นการศึกษาโครงการห้องชุดพักอาศัยสองโครงการ ไม่ได้แยกศึกษาเปรียบเทียบแต่ละโครงการ ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเปรียบเทียบโครงการที่คล้ายกันหรือโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อทราบความแตกต่างของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยว่าเหมือนหรือต่างกันอย่างไร
2. อาจจะศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางจากรถไฟฟ้ากับราคา ที่ผู้ตัดสินใจซื้อต้องจ่ายเพิ่ม เพราะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะสามารถกำหนดราคาขายได้อย่างเหมาะสม ไม่เสียโอกาสทางกำไร

2.8.3 (ศุภสวัสดิ์ รอดเจริญ, 2556) การเปรียบเทียบที่มีผลต่อปัจจัยการตัดสินใจซื้อระหว่างอาคารชุดพักอาศัยมีเนียม IDEO VERVE กับ อาคารชุดพักอาศัยมีเนียม THE RHYTHM ณ สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส อ่อนนุช

การวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยเลือกวิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครอบคลุมและมีความสมบูรณ์ของเนื้อหา กลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม โดยเก็บจากกลุ่มตัวอย่างคือผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย IDEO VERVE อ่อนนุช และอาคารชุดพักอาศัย THE RHYTHM อ่อนนุช จำนวนทั้งสิ้น 400 คนโดยการแบ่งเก็บข้อมูล อาคารชุดพักอาศัยละ 200 คน และนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติโดยการวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ความถี่ร้อยละค่าเฉลี่ยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและสถิติอ้างอิง (Inferential Statistics) โดยการใช้การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของสองกลุ่มตัวอย่าง คือเพศหญิงและเพศชาย โดยวิธีการ Independent Sample t-test และ การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยมากกว่าสองกลุ่มตัวอย่างโดยวิธีการ One-way ANOVA และสถิติสหสัมพันธ์อย่างง่ายของเพียร์สัน (Pearson correlation coefficient)



ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีช่วงอายุ 21-30 ปี มากที่สุดสถานภาพโสดมีจำนวนมากที่สุด มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีมากที่สุด อาชีพที่มากที่สุดคือพนักงานบริษัทเอกชน โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 20,001-25,000 บาท ปัจจัยการตลาดด้านราคามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย ในขณะที่ปัจจัยทางการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ด้านสถานที่และด้านการส่งเสริมการตลาด ตลอดจนปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ และปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอกไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย

สรุปผลการศึกษาพบว่า

1. ในด้านผลิตภัณฑ์ ห้องอาคารชุดพักอาศัยควรมีการตกแต่ง และสามารถตอบสนองผู้ซื้อที่เป็นคนสมัยใหม่และประโยชน์ใช้สอยให้ครอบคลุมมากที่สุดสำหรับการเตรียมความพร้อมในการใช้ชีวิตแต่ละวันได้ และส่งผลต่อภาพลักษณ์ของผู้อาศัยด้วย ในการวิจัยต่อไปการศึกษา โดยเน้นเรื่องคุณภาพของผลิตภัณฑ์ เช่น ด้านคุณภาพอาคารชุดพักอาศัย ศึกษาว่าห้องชุดรูปแบบใดที่ผู้บริโภคต้องการ รวมทั้งวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพเนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นจำนวนมาก ต้องศึกษาว่ามีมาตรฐานหรือไม่ ผู้จะส่งผลต่อยอดขายและส่วนแบ่งทางตลาดที่มากขึ้นด้วย

2. ผลจากการศึกษาเปรียบเทียบที่สามารถนำไปใช้ได้ในอนาคต เช่น สามารถศึกษาด้านการออกแบบต่อแต่งห้องพัก พื้นที่ใช้สอยหรือลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อ ของกลุ่มเป้าหมายว่าเน้นกลุ่มใด

2.8.4 (วิริญจ วชิรปรัชญา, 2557) แนวทางการพัฒนาโครงการของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กับการใช้งานของผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส กรณีศึกษา สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และสถานีกรุงธนบุรี

การวิจัยนี้ศึกษาแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าของผู้ประกอบอสังหาริมทรัพย์ และศึกษาลักษณะสภาพเศรษฐกิจสังคม การใช้งานและการเลือกที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสมและตอบสนองผู้อยู่อาศัย โดยกำหนดรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า 3 สถานี โดยใช้กรณีศึกษาจากกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในรัศมีให้บริการของรถไฟฟ้าบีทีเอสที่มีจำนวนมากที่สุด คือ สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และสถานีกรุงธนบุรี โดยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ จำนวน 4 บริษัท แบบสอบถามผู้พักอาศัยจำนวน 400 คน

ผลการศึกษาพบว่า ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการใกล้รถไฟฟ้า เนื่องมาจากรถไฟฟ้าช่วยดึงดูดผู้บริโภคได้ดี แต่เนื่องจากที่ดินใกล้รถไฟฟ้าเริ่มหายาก และมีราคาสูง ทำให้ผู้และผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเลือกซื้อที่ดินระยะไกลออกไปหรือออกแบบห้องให้มีขนาดเล็กลง เนื่องจากราคาต่อตารางเมตรของอาคารชุดพักอาศัยใกล้รถไฟฟ้ามีราคาค่อนข้างสูง เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถซื้อได้ และเพิ่มที่ส่วนกลางมาทดแทน ที่ตั้งใกล้รถไฟฟ้าเป็นปัจจัยหลักในการ



พัฒนาโครงการของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และการเลือกพักอาศัยของผู้พักอาศัย ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีการลดขนาดห้องและไปเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น

สรุปผลการศึกษาพบว่า

1. การใช้งานส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาให้ แต่มีการลดพื้นที่ห้องพักให้เล็กลงเพื่อที่จะให้ผู้บริโภคซื้อได้ เนื่องจากราคาต่อตารางเมตรของอาคารชุดพักอาศัยใกล้รถไฟฟ้ามีราคาค่อนข้างสูง โครงการที่มีราคาสูงยิ่งต้องมีพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นไปด้วย

2. การสำรวจความแตกต่างของผู้อาศัยและการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการผู้ที่พักอาศัยประเภท ผู้ซื้ออาคารพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า มองทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยได้เสมอ รองลงมาคือรูปแบบห้อง

2.8.5 (วิศิษฎ์พงศ์ พยัคคานนท์, 2559) กระบวนการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์บริเวณพื้นที่พร้อมพงษ์และทองหล่อ กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา โครงการเหล่าทองหล่อ 13 โครงการบิทรนิค สุขุมวิท 32 และโครงการคราม สุขุมวิท 26

อาคารชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาสูงเฉลี่ย 280,000-500,000 บาทต่อตารางเมตร ผู้ซื้อเป็นกลุ่มคนที่มีลักษณะเฉพาะและจำนวนน้อย ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสนใจผลิตสินค้าอย่างต่อเนื่อง งานวิจัยนี้มุ่งหมายศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ กระบวนการตัดสินใจซื้อ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้ซื้อจำนวน 142 ตัวอย่าง จำแนกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อเก็บเป็นทรัพย์สิน และสุ่มตัวอย่างมาสัมภาษณ์จำนวน 36 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ทั้ง 3 โครงการมีอาชีพธุรกิจส่วนตัวรายได้ 200,000-300,000 บาท ในกระบวนการซื้อ มี 5 ขั้นตอน ขั้นตอนที่สำคัญคือการแสวงรับข่าวสารของผู้ซื้อ ทั้งนำข้อมูลไปเสนอถึงที่ และรับส่งดูห้องตัวอย่าง ในขั้นตอนตระหนักถึงความต้องการซื้อ ผู้ซื้อเพื่อพักอาศัยและซื้อเพื่อเก็บทรัพย์สินต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ผู้ซื้อเพื่อการลงทุนต้องการอาคารชุดพักอาศัยที่สามารถขายได้รวดเร็วกว่าบ้านแนวราบ ผู้ซื้อทั้ง 3 กลุ่ม มีการเปรียบเทียบกับโครงการอื่นก่อนซื้อ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ 3 อันดับแรก ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้งสามารถเข้าออกโครงการได้หลายทาง และมีแนวโน้มราคาที่ดินจะสูงขึ้น ด้านราคา ด้านวัสดุที่ใช้ก่อสร้างภายในห้องชุด โดยเฉพาะเรื่องยี่ห้อวัสดุที่มีชื่อเสียงระดับโลกและความสะดวกในการหาอะไหล่มาเปลี่ยน

สรุปผลการศึกษาพบว่า

1. อาคารชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ เป็นประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่มีเอกลักษณ์ แตกต่างจากประเภทอาคารชุดพักอาศัยทั่วไป ผู้ซื้อจะมี 3 กลุ่ม ซื้อเพื่ออยู่อาศัย ซื้อเพื่อการลงทุน และ เก็บเป็นทรัพย์สิน

2. ส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย พิจารณาปัจจัยทั้งด้านทำเลที่ตั้ง ผลิตภัณฑ์ ราคา และวัสดุก่อสร้างภายในห้องชุดโดยเฉพาะการที่ต้อง ใช้วัสดุที่มีชื่อเสียง

3. กระบวนการตัดสินใจซื้อ คือขั้นตอนในการเลือกซื้อสินค้าจากสองทางเลือกขึ้นไป ผู้ซื้อมัก ต้องตัดสินใจเลือกสินค้าต่าง ๆ และบริการอยู่เสมอ ได้แก่ การแสวงหาข้อมูล กระประเมินทางเลือก การตัดสินใจซื้อ การศึกษาเปรียบเทียบในพื้นที่อื่น ๆ เพื่อการพัฒนาโครงการต่อไป

### ข้อสรุปเทียบวิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จะเห็นว่าผลการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย จะแบ่งเป็นการทำ แบบสอบถามในเรื่องปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย และสอบถามผู้พักอาศัยในโครงการใน เรื่องพฤติกรรมการอยู่อาศัยและการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ ซึ่งจะเจาะ กลุ่มตัวอย่างเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยในประเภทเดียวกัน ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน หรือโครงการใดโครงการหนึ่ง

ความแตกต่างในการศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เมื่อเทียบกับวิทยานิพนธ์ที่ผ่านมา คือ การศึกษา และเปรียบเทียบการใช้วัสดุและคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูง ในภาพรวมจะทำการ ด้วยวิธีเก็บข้อมูล จำนวน 9 โครงการ จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากมูลค่า การลงทุนสูงสุดในปี 2561 โดยแบ่งตามส่วนแบ่งทางการตลาดราคาขายต่อตารางเมตร เรียงลำดับ จากมากไปน้อย จำแนกเป็น 3 กลุ่ม แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผล โดยเจาะจงเป็นโครงการใดโครงการ หนึ่งหรือทำเลใดทำเลหนึ่งเป็นพิเศษ เพื่อให้เห็นข้อแตกต่างระหว่างระดับราคา ในแง่ของวัสดุแต่ละ โครงการ

งานวิจัยนี้แสดงให้เห็นความแตกต่างของอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละระดับทั้งด้านทำเล ราคา วัสดุ งานวิจัยนี้สามารถนำประโยชน์ไปใช้ทั้งสองฝ่ายที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งกลุ่มลูกค้าผู้ลงทุน เพื่อนำไปสู่ การตัดสินใจ รวมถึงการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้พัฒนายิ่งขึ้นไป ในแข่งขันที่เข้มข้นขึ้น

### บทที่ 3

#### วิธีดำเนินการวิจัย

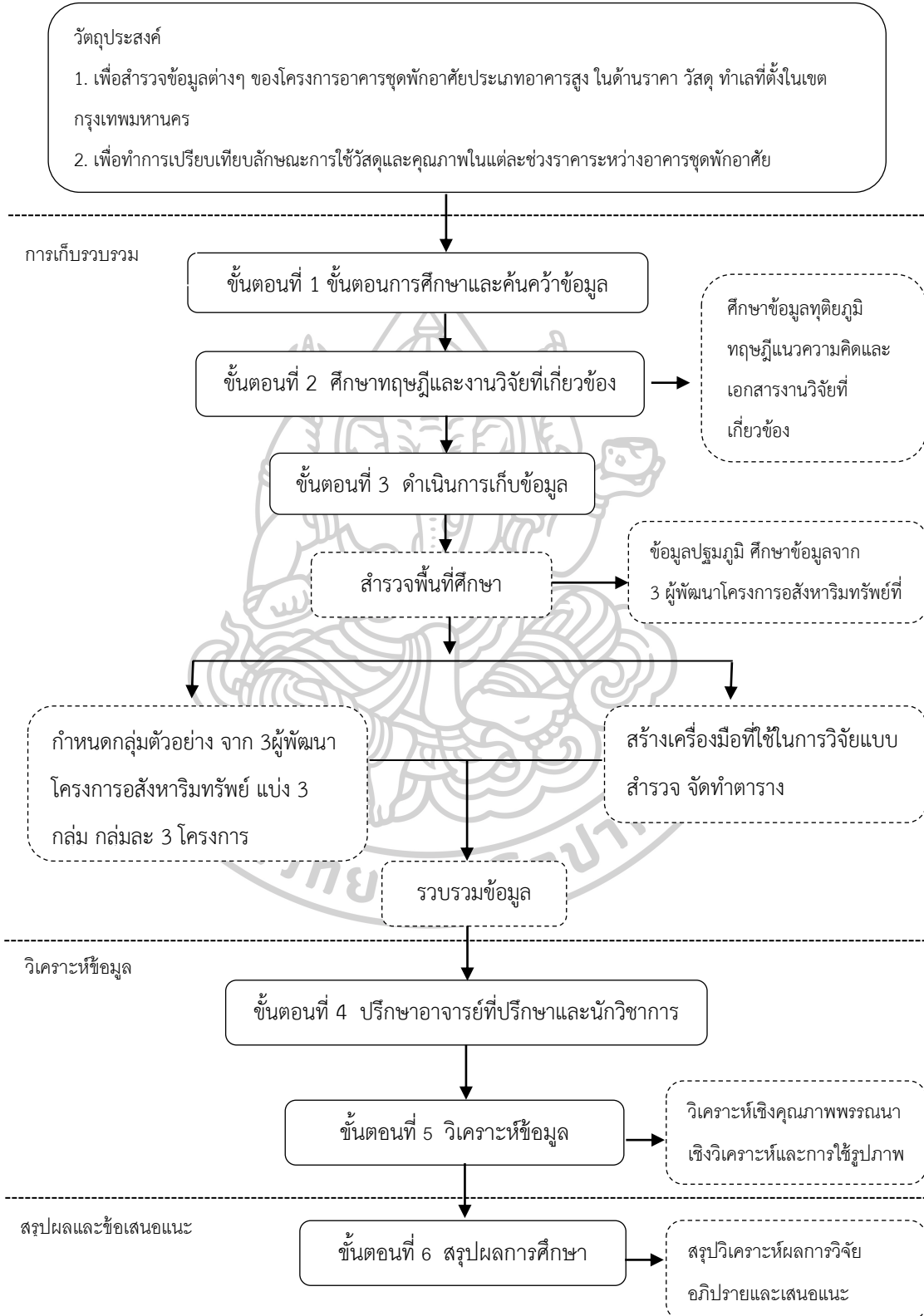
การศึกษการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง  
กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ในบทนี้จะกล่าวถึง ระเบียบวิธีการศึกษา เพื่อ  
ทำการศึกษา โดยประชากรและกลุ่มตัวอย่าง เครื่องมือ และสถิติที่ใช้ในการศึกษามีดังนี้

- 3.1 กระบวนการดำเนินงาน
- 3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.6 การเลือกและวิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง
- 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา



### 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

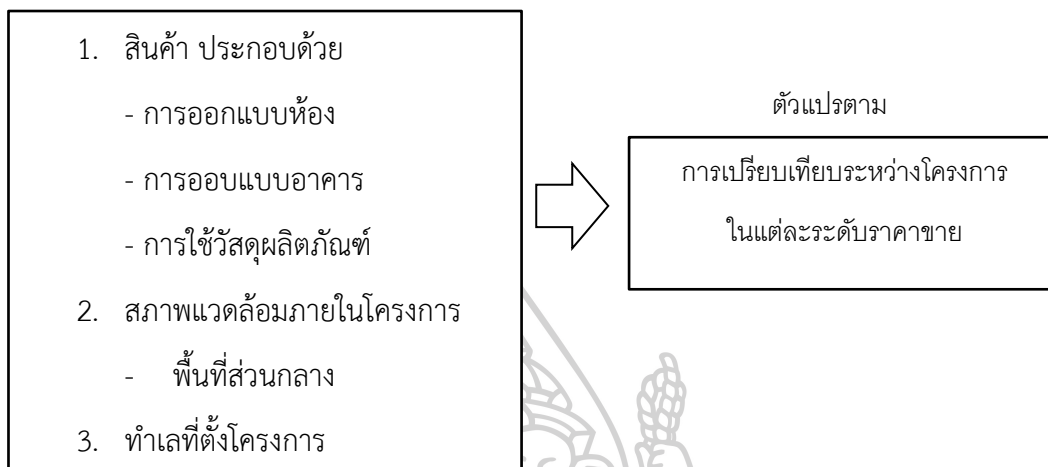
ภาพที่ 13 ขั้นตอนวิธีการศึกษาการออกแบบของผู้วิจัย



### 3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย

ภาพที่ 14 กรอบแนวความคิดในการวิจัย การออกแบบของวิจัย

ตัวแปรต้น



การวิจัยนี้ทำการศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูง กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยด้วยวิธีเก็บข้อมูล จำนวน 9 โครงการ จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งตามส่วนแบ่งทางการตลาดจำแนกเป็น 3 กลุ่ม แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผล โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling)

### 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในวิจัย

แบบสังเกต (Observation form) การสังเกตโดยตรงทำให้ได้ข้อมูลที่เป็นจริงมากเพราะเป็นการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เพื่อหาข้อมูลไปเป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบที่เหมาะสมตามความต้องการในการใช้งานต่อไป

แบบสำรวจ (Surveys) กำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 3.4.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ( Secondary Data )

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ วารสาร จากห้องสมุด เอกสารสิ่งตีพิมพ์ เอกสารทางวิชาการต่าง ๆ และสืบค้นข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต ที่เกี่ยวข้องกับแนวคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การค้นคว้าจากอินเทอร์เน็ตจากเว็บไซต์ของแต่ละบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

และข้อมูลเบื้องต้นของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยกำหนดตัวแปรในการเก็บข้อมูลดังนี้ อาคารชุดพักอาศัยระดับกลางถึงบน เป็นอาคารประเภทอาคารสูงจาก 3 ทำเลที่ตั้ง โดยเลือกจาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับการลงทุนสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท, 2.บมจ.เอพี ไทยแลนด์, 3. บมจ. แसनสิริ ซึ่งแบ่งตามระดับราคาเริ่มต้นจากมากไปน้อยตั้งแต่

กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร

#### 3.4.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

พื้นที่ชั้นเขตของกรุงเทพมหานครจะมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แตกต่างออกไปจึงทำให้ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีการปรับตัวและจุดเด่นของโครงการที่แตกต่างกันออกไปจากสำรวจและการสังเกตการณ์ 3 ทำเล ที่เลือก ได้แก่

- 1.โซน A ทองหล่อ-เอกมัย
- 2.โซน B จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว
- 3.โซน C พระราม 9-รามคำแหง

#### 3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการแบบเจาะจง ( Purposive sampling ) จากบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงสุดในปี พ.ศ. 2561 รวม 3 บริษัท ได้แก่

- 1.บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทแसनสิริ จำกัด (มหาชน)

ทำการศึกษาจำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดโครงการในระยะเวลาตั้งแต่ปี 2560-2562 มีที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งตามระดับราคาขายต่อตารางเมตรจำนวน 3 กลุ่ม เรียงลำดับจากช่วงราคามากไปหาน้อยตามลำดับ ดังนี้

กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร



กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร

### 3.6 การเลือกและวิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยนี้ มีการเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดโครงการในระยะเวลาตั้งแต่ปี 2560-2562 จาก การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงสุด มีที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพมหานคร รวม 3 บริษัท ได้แก่ บริษัทพญาเกษมเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน), บริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) จำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ

### 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ(Qualitative Research) ด้วยกระบวนการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยเบื้องต้นทางผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษา ตามระเบียบ วิธีการวิจัยหรือกระบวนการวิจัย (Methodology) โดยใช้กระบวนการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสาร โดยทบทวนจากแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้อง โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์ โดยการพรรณนา เพื่ออธิบายข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ในประเด็นต่าง ๆ จากนั้นนำผลมาวิเคราะห์มาอภิปรายและสรุปผล ให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์ และขอความคิดเห็นในการดำเนินการวิจัยจากอาจารย์ที่ปรึกษาและนักวิชาการ

### 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา

ในขั้นตอนนี้เป็นการนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์และประมวลผลมาทำการเสนอผลของการศึกษา ในการวิเคราะห์และเขียนรายงานข้อมูลที่ได้จากการศึกษาจะไม่ใช้ข้อมูลตัวเลข แต่จะเป็นข้อมูลเชิงพรรณนาที่มี รายละเอียด และมีการอ้างอิงถึงโดยตรงเกี่ยวกับที่มาของข้อมูลไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าหรือข้อมูลทางเอกสาร

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ข้อมูลและผลการศึกษา

การศึกษากาใช้วัสดุและคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ในชั้นกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล จากเอกสารการวิจัยนี้ มีการเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จากโครงการที่เปิดโครงการในระยะเวลาตั้งแต่ปี 2560-2562 แบ่งการศึกษาข้อมูลดังนี้

#### 4.1 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.1.1 บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

4.1.2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

4.1.3 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

#### 4.2 ทำเลที่ตั้ง

#### 4.3 อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

#### ตารางที่ 5 แสดงกรณีศึกษา

กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร					
ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	สถานะการก่อสร้าง	ราคาเริ่มต้น	ราคาเฉลี่ย/ตร.ม. ทั้งโครงการ
1.	The Reserve	บมจ. พกษา เรียลเอสเตท	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	10 ลบ.	250,000 บาท/ตร.ม.
2.	Vittorio	บมจ.เอพี ไทยแลนด์	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	30 ลบ.	350,000 บาท/ตร.ม.
3.	The Monument	บมจ. แสนสิริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	31 ลบ.	350,000 บาท/ตร.ม.
กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร					
ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	สถานะการก่อสร้าง	ราคาเริ่มต้น	ราคาเฉลี่ย/ตร.ม. ทั้งโครงการ
1.	The Privacy	บมจ. พกษา เรียลเอสเตท	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	3.29 ลบ.	141,000 บาท/ตร.ม.
2.	Life Ladprao	บมจ.เอพี ไทยแลนด์	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	3.0 ลบ.	140,000 บาท/ตร.ม.
3.	The Line	บมจ. แสนสิริ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	4.2 ลบ.	139,000 บาท/ตร.ม.
กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร					
ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	สถานะการก่อสร้าง	ราคาเริ่มต้น	ราคาเฉลี่ย/ตร.ม. ทั้งโครงการ
1.	The Tree	บมจ. พกษา เรียลเอสเตท	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.2 ลบ.	97,000 บาท/ตร.ม.
2.	Life asoke rama 9	บมจ.เอพี ไทยแลนด์	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	2.75 ลบ.	110,000 บาท/ตร.ม.
3.	The Base Garden	บมจ. แสนสิริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.19 ลบ.	99,000 บาท/ตร.ม.

#### 4.1 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย

##### 4.1.1 บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

##### นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

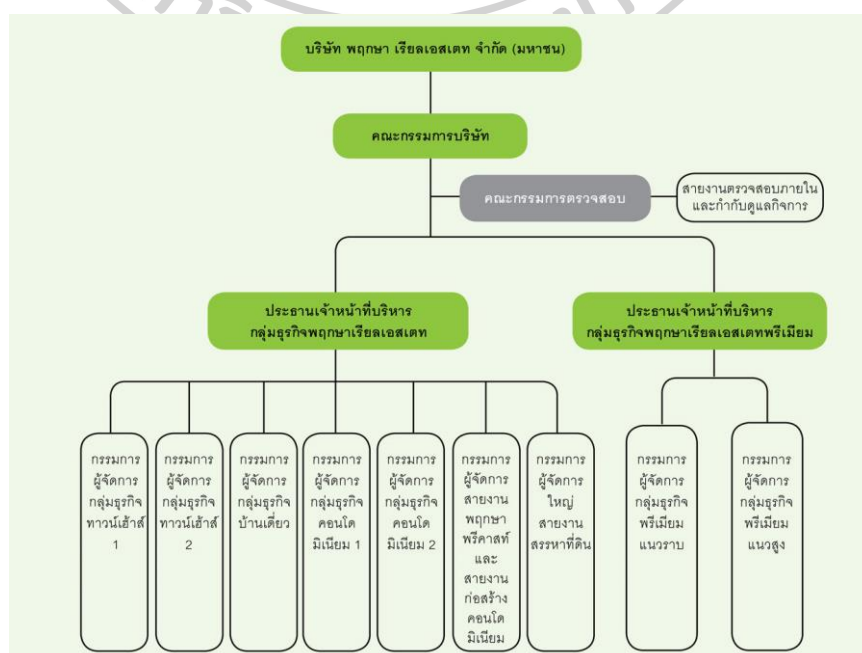
**วิสัยทัศน์** พุกษา โฮลดิ้ง มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ที่มีธุรกิจและบริการที่หลากหลายเพื่อตอบสนองรูปแบบการดำเนินชีวิตสมัยใหม่และสามารถตอบโจทย์ทุกความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน

**พันธกิจ** พุกษา โฮลดิ้ง มุ่งมั่นช่วยเหลือลูกค้าเต็มเต็มความฝัน ด้วยการส่งมอบความสุขและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่ทันสมัย เพื่อสมาชิกทุกคนในครอบครัว

##### เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

1. ขยายธุรกิจหลักในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และขยายฐานไปยังกลุ่มลูกค้าฐานรายได้ใหม่
2. ขยายตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปยังต่างประเทศ
3. เสริมสร้างธุรกิจที่เกื้อหนุนกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของแบรนด์และความพึงพอใจ สูงสุดให้กับลูกค้า
4. ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring income)
5. มุ่งพัฒนาองค์กรที่มีความเป็นมืออาชีพ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

ภาพที่ 9 ผังโครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ก.ล.ต., 2561)



**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการโดย บริษัท พุกกาเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ในทำเลที่มีศักยภาพและการเจริญเติบโตสูง นอกจากนี้ได้ขยายสินค้าแนวราบและอาคารชุดพักอาศัยในระดับ (Premium) ไปในกลุ่ม ตลาดระดับราคาสูง เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดที่อยู่อาศัยในระดับบน พร้อมปรับปรุงภาพลักษณ์ของแบรนด์ให้เกิด ความชัดเจนในการบริหารของแต่ละกลุ่มธุรกิจมากยิ่งขึ้นเพื่อให้ธุรกิจยั่งยืน มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และรักษาสถานะ ทางการเงินที่มั่นคง ปัจจุบัน บริษัท พุกกาเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีการแยกการประกอบธุรกิจหลักเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่ม ธุรกิจทาวน์เฮ้าส์ กลุ่มธุรกิจแนวสูง และกลุ่มธุรกิจพรีเมียม ซึ่งเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

#### **อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)**

**กลุ่มธุรกิจแนวสูง** ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดและโครงสร้างรายได้จากการเล็งเห็นการเปลี่ยนแปลงของความต้องการ ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลอย่างรวดเร็ว ประกอบกับระบบการขนส่งสาธารณะที่เปลี่ยนแปลง เช่น โครงการ รถไฟฟ้าทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูงมาก กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือกลุ่มผู้มี รายได้ระดับน้อยถึงปานกลาง กลุ่มธุรกิจแนวสูงได้มีการพัฒนารูปแบบโครงการภายใต้ตราสินค้าดังกล่าว ซึ่งมีระดับราคา ตั้งแต่ 0.7 ล้านบาท จนถึง 5 ล้านบาท โดยภายหลังปี 2555 ที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวจากภาวะน้ำท่วม และมีความต้องการที่อยู่อาศัยตามเส้นทางที่มีการก่อสร้างทางเดินรถไฟฟ้า ความต้องการมีบ้านหลังที่ 2 เพื่ออยู่อาศัยเป็นครั้งคราว และการ เดินทางเข้ามาทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เพิ่มขึ้น กลุ่มธุรกิจแนวสูง จึงได้เข้าสู่กลุ่มลูกค้าที่เน้นทำเลย่านใจกลางเมือง หรือทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า หรือแนวรถไฟฟ้าในอนาคต เช่น สาทร สะพานควาย จรัลสนิทวงศ์ฯลฯ โดยกลุ่มธุรกิจแนวสูง จะเน้นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคา 1-2 ล้านบาท และราคา 2-3 ล้านบาท เนื่องจากแนวโน้มของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคา ดังกล่าวเป็นตลาดที่มีแนวโน้มการขยายตัวในอัตราสูงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กลุ่มธุรกิจแนวสูงจะขยายตลาดโครงการ อาคารชุดพักอาศัยระดับราคา 3-5 ล้านบาท และมีทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้า ตลาดอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีขนาดร้อยละ 6 ของส่วนแบ่งตลาดที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย และ กลุ่มธุรกิจแนวสูงมีส่วนรายได้จากอาคารชุดพักอาศัยประมาณร้อยละ 26 ของรายได้่อสังหาริมทรัพย์

**กลุ่มธุรกิจพรีเมียม** กลุ่มธุรกิจ พกษา เรียลเอสเตท พรีเมียม ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการในระดับพรีเมียม โดยเฉพาะในกลุ่ม ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกลุ่มเป้าหมายของสินค้าคือลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้ระดับค่อนข้างสูงทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ตลาดสินค้าพรีเมียมในปัจจุบันมีขนาดประมาณร้อยละ 35 ของมูลค่าตลาดรวมที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ด้วยศักยภาพของตลาดพรีเมียม การเติบโตของกลุ่มธุรกิจ พกษา เรียลเอสเตท พรีเมียม นับเป็นการเติบโต ของธุรกิจใหม่ที่จะผลักดันการเจริญเติบโตของพกษาฯ ในอนาคต ซึ่งถึงแม้จะเริ่มเข้าตลาดปีแรกในปี2560 ก็สามารถ เปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องจนถึงปี2561ได้ถึง 8 โครงการ และทำยอดขายรวมของกลุ่มธุรกิจเกือบ 7,000 ล้านบาท ในปี 2561 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13 ของยอดขายรวมของพกษาฯ และมีส่วนแบ่งการตลาดคิดเป็นร้อยละ2ของส่วน แบ่งตลาดที่อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัย และมียอดขายรู้ รายได้รวมของกลุ่มธุรกิจเกือบ 2,000 ล้านบาท ในปี2561 และยังมีแผนการเปิดโครงการและรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต กลุ่มธุรกิจ พกษา เรียลเอสเตท พรีเมียม ใช้จุดแข็งในการพัฒนาโครงการด้วยหลักการ เน้นจุดขายในแต่ละโครงการตามทำเลและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภค (Product Differentiation) มีการควบคุมขนาดโครงการและการลงทุนเพื่อกระจายการลงทุนและลดความเสี่ยง สอดคล้องกับ ช่องว่างทางการตลาดที่มีในแต่ละโครงการและพื้นที่ โดยกลยุทธ์ข้างต้นเพื่อรับมือการเปลี่ยนแปลงของตลาดและคู่แข่งซึ่งมีทั้งผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ในธุรกิจ เดียวกันและนอกธุรกิจรวมถึงกลุ่มร่วมทุน (JV) และโครงการ Mix Used ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและอนาคตกลุ่มธุรกิจ พกษา เรียลเอสเตท พรีเมียม มีการพัฒนาโครงการในระดับพรีเมียม โดยเฉพาะโครงการแนวสูงมี การพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ เดอะรีเซิร์ฟ ซึ่งเป็นสินค้าระดับพรีเมียม และแบรนด์ แซปเตอร์ซึ่งเป็นสินค้าพรีเมียมเมส สำหรับกลุ่มชนชั้นกลางซึ่งมีการออกแบบคาแรคเตอร์ตามกลุ่มผู้บริโภค มีจุดขายในรูปแบบโครงการที่แตกต่าง

**คุณภาพ 5 ประการ(5 pillars of quality) ได้แก่**

**ประการที่ 1: CONSTRUCTION** ใส่ใจเทคโนโลยีการก่อสร้างและการผลิต เริ่มจากคุณภาพการก่อสร้างที่เราใส่ใจ ในทุกรายละเอียด Precast เป็นสิ่งหนึ่งที่สะท้อนเรื่องคุณภาพพกษาฯ เป็นผู้บุกเบิกและผู้นำทางด้านเทคโนโลยีก่อสร้าง

**ประการที่ 2: INNOVATION** ใส่ใจ นวัตกรรมที่ทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น พกษาฯ มุ่งมั่นพัฒนาเทคโนโลยีต่างๆ อย่างไม่หยุดยั้ง เช่น Home Automation, Security System และ Elder care นวัตกรรมสำหรับผู้สูงอายุ เป็นต้น



**ประการที่3: PRODUCT DESIGN** ใส่ใจการออกแบบฟังก์ชันที่ใช่สอย เพื่อให้ตรงความต้องการของลูกค้าด้านความสวยงามและการใช้สอยต่างๆ เพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้า

**ประการที่ 4: COMMUNITY** ใส่ใจสังคมน่าอยู่ พกพาฯ ออกแบบสังคมคุณภาพเพื่อให้ลูกค้ามีสังคมและ สิ่งแวดล้อมที่ดี

**ประการที่5: SERVICE** ใส่ใจการบริการที่มีมาตรฐานในทุกขั้นตอน มีการบริการก่อนและหลังการขายด้วย เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญที่ใส่ใจในทุกรายละเอียด

ภาพที่ 10 โครงการอาคารชุดพักอาศัยของพวกษา(ก.ล.ต., 2561)



#### 4.1.2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

##### นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อปี 2534 ในรูปของบริษัทจำกัด โดยใช้ชื่อว่า บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต่อมาในปี 2543 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อ จากเดิม บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เป็นบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้สอดคล้องกับตัวย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับชื่อ ที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปในหมู่ผู้บริโภค รวมทั้งได้เปลี่ยนเครื่องหมายการค้าใหม่ซึ่งแสดงถึงสินค้าของบริษัทที่มีความหลากหลายและ ออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้าให้ได้ดีที่สุด



**วิสัยทัศน์** ในฐานะบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เชี่ยวชาญการออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้ได้ประโยชน์สูงสุด เราจะมุ่งมั่นพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยความคิดสร้างสรรค์ เข้าใจความต้องการอันหลากหลายของคนเมือง และตอบสนองทุกความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้าโดยไม่หยุดนิ่ง ผ่านสินค้าและบริการเพื่อการอยู่อาศัยแบบครบวงจร

**พันธกิจ** การเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนอง เข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และพร้อมที่จะตอบสนองกับความต้องการนั้นๆ อย่างรวดเร็ว

**การประกอบธุรกิจ** กลุ่มบริษัทประกอบด้วย บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) และบริษัทย่อยจำนวน 36 บริษัท โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

- ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ดำเนินธุรกิจประเภทบริหารโครงการ
- ดำเนินธุรกิจประเภทนายหน้าตัวแทน ซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ดำเนินธุรกิจประเภทรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม
- ดำเนินธุรกิจด้านการศึกษา
- ดำเนินธุรกิจบริการ

ภาพที่ 11 แสดงโครงการที่พักอาศัยของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561)



กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพในเขตชุมชนเมืองศูนย์กลาง ทางธุรกิจ ใกล้ระบบขนส่งมวลชนสามารถเดินทางได้สะดวก แต่ละทำเล โดยบริษัทได้มองอย่างลึกซึ้งถึงความต้องการ การใช้ชีวิตที่แตกต่างกันของกลุ่ม บริษัทมีวิธิตัดในการวางตำแหน่งสินค้าทั้ง 16 แปรนต์ในเครือ โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ๆ เพื่อให้สินค้าแต่ละแปรนต์ของบริษัท มีความโดดเด่นเข้าถึงของผู้บริโภคแต่ละกลุ่มได้อย่างชัดเจน โดยแบ่งเป็นประเภท ดังนี้

ภาพที่ 12 การแบ่งประเภทที่หือสินค้าของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561)

AP PORTFOLIO						
LIFESTYLE	AP COLLECTION			AP PREMIUM		
SIMPLISTIC EXPERIENCE	MIND CITY PLENO		Life COO	SIOUIL CLASSE	DISTRICT	
FRESH EXPERIENCE		บ้านกลางเมือง CENTRO BIZTOWN PLENO	RHYTHM aspire			
AESTHETIC EXPERIENCE	CENTRO	BAAN KLANG KRUNG		THE PALAZZO		VITTORIO THE ADDRESS

**Simplistic Experience** มุ่งเน้นอิงกับรูปแบบการใช้ชีวิตที่เรียบง่าย ความสงบ และคุณภาพชีวิตแบบธรรมชาติ

**Fresh Experience** มุ่งเน้นอิงกับรูปแบบการใช้ชีวิตที่มีความโมเดิร์น หลากหลายมิติการชีวิต

**Aesthetic Experience** มุ่งเน้นอิงกับรูปแบบการใช้ชีวิตสุนทรีย์ความคลาสสิก

#### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยสรุปดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6 แสดงโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบ่งตามราคาต่อตารางเมตร (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561)

โครงการ	ประเภท	ช่วงราคา	อายุกลุ่มลูกค้า
VITTORIO	อาคารชุดพักอาศัย	280,000 บาท/ตร.ม.ขึ้นไป	35-50 ปี
The Address	อาคารชุดพักอาศัย	215,000-250,000 บาท/ตร.ม.	25-45 ปี
RHYTHM	อาคารชุดพักอาศัย	120,000-215,000 บาท/ตร.ม.	25-45 ปี
Life	อาคารชุดพักอาศัย	90,000-150,000 บาท/ตร.ม.	25-45 ปี
Aspire	อาคารชุดพักอาศัย	80,000-90,000 บาท/ตร.ม.	23-35 ปี

ตารางที่ 7 แสดงมูลค่าโครงการบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2561)

(หน่วย : ล้านบาท)

	จำนวนโครงการ	จำนวนแปลง	มูลค่าโครงการ	% จำนวนแปลงที่ขาย	มูลค่าโครงการคงเหลือ
<b>กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>					
<b>บ้านเดี่ยว</b>					
The Palazzo	1	30	778	77%	182
Soul	1	30	823	93%	55
Mind	3	203	1,823	76%	484
The City	11	1,237	12,728	35%	8,945
Centro	12	2,499	14,193	39%	8,544
Pleno	1	70	267	56%	118
<b>ทาวน์เฮ้าส์</b>					
บ้านกลางเมือง	20	4,763	25,375	64%	9,702
Pleno	16	4,045	12,732	43%	6,751
District	1	17	259	71%	76
<b>คอนโดมิเนียม</b>					
Vittorio	1	88	3,500	30%	2,466
Rhythm	2	1,317	9,021	89%	878
Life	1	612	2,200	100%	4
Aspire	7	6,194	12,638	53%	6,015
Coo	1	448	663	38%	410
<b>รวมกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย</b>	<b>78</b>				<b>44,630</b>
<b>กลุ่มกิจการร่วมค้า</b>					
คอนโดมิเนียม	11	11,655	51,324	88%	3,788
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>89</b>				<b>48,206</b>

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

### กลยุทธ์ทางการแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกท้าทายวิธีคิดในการทำงานมากขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ รวมถึงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคถือเป็นเรื่องพื้นฐานที่ส่งอิทธิพลต่อการเติบโตของภาคธุรกิจนี้อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ภาพผู้แข่งขันในธุรกิจจากวันนี้เปลี่ยนไปจากเดิมเมื่อ 4-5 ปีที่แล้วที่อาจจะเห็นภาพการแข่งขันที่เป็นเรื่องของปลาใหญ่กินปลาเล็ก แต่ในวันนี้คือ รายใหญ่ที่มีความพร้อมเท่า ๆ กันแข่งขันกันเองอย่างดุเดือด ทั้งในเรื่องของพัฒนานวัตกรรมตัวสินค้า การดูแล คุณภาพสินค้า รวมถึงงานบริหารหลังการขาย ทิศทางการทำงานจากนี้ไป บริษัทยังคงมุ่งสู่เป้าหมายใหญ่ในการนำพา เอพี ก้าวขึ้น สู่การเป็น 1 ใน 3 ของผู้พัฒนาธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ไทย ภายใต้พันธกิจสำคัญ คือ การส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัย ครอบคลุมทุกมิติ ทั้งการคิดค้น นวัตกรรมดีไซน์ใหม่ๆ ให้กับวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย และวางแผนจัดตั้งหน่วยงานพิเศษเพื่อทำ หน้าที่ค้นหา คิดค้น และพัฒนานวัตกรรมที่ส่งเสริม และยกระดับรูปแบบการดำเนินชีวิตสู่ประสบการณ์อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์สู่ วิถีใหม่ๆ อย่างครบถ้วนด้วยคุณภาพ ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย เข้าถึงความหมายของคำว่า คุณภาพชีวิตที่ลูกค้า ต้องการอย่างแท้จริง และยั่งยืนมากยิ่งขึ้น ผ่าน 5 มิติสำคัญ ที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนให้โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารชุดพักอาศัยเอพีประสบความสำเร็จ

**1. STRATEGIC LOCATION เน้นย้ำจุดแข็งในการเป็นหนึ่งเดียวเรื่องทำเลที่ตั้ง** ในทุก ๆ ปีเราจะกระจายการพัฒนา โครงการแนวราบให้ครอบคลุมทุกพื้นที่มากขึ้น ภายใต้วิสัยคิดในการเลือกสรรที่ดิน Location in Location ซึ่งหมายถึงนอกจากทำเลที่ เอพี เลือกพัฒนาจะอยู่ในย่านที่ดีของกรุงเทพมหานคร แล้วที่ตั้งของที่ดินผืนนั้น ๆ ยังต้องอยู่ในจุดที่ดีที่สุดของทำเลนั้นด้วย ต้องสามารถเชื่อมต่อการเดินทางที่หลากหลายรูปแบบ (Multiple Connection) ไม่ใช่เพียงแต่ติดถนนใหญ่ แต่ต้องเชื่อมต่อทางลัด ทางด่วน หรือระบบขนส่งขนาดใหญ่ได้อย่างรวดเร็ว โครงการเอพีเราให้สิ่งทีใครก็ให้ไม่ได้ นั่นคือเรื่องเวลา

**2. MASS CUSTOMIZED DESIGN การรุกรสร้าง ความต่างด้วยการออกแบบสินค้าที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าเฉพาะกลุ่มภายใต้มาตรฐานคุณภาพ** ทีม AP Design Lab ไม่หยุดนิ่งที่จะสร้างความแตกต่าง ทั้งด้านการดีไซน์ และลักษณะการใช้งาน ภายในตัวบ้าน เพื่อตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงมากยิ่งขึ้น ผ่านการนำแนวคิดเรื่อง Design Thinking มาประยุกต์ใช้ เพื่อค้นหาความต้องการแฝงของลูกค้าในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งปัจจุบันเอพีได้พัฒนาแบบบ้านมากกว่า 70 แบบ กระจายอยู่ตามโครงการ บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมในทำเลต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ยังคงร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจมิติซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ปใน การคิดค้นและพัฒนานวัตกรรมดีไซน์ ทั้งในเรื่องของการดีไซน์สเปซภายใน พื้นที่ภายนอก ตลอดจนงานสถาปัตยกรรมของตัวอาคาร ที่เข้าถึงความต้องการอยู่อาศัยในโลกอนาคตไป

**3. นวัตกรรมสเปซและเทคโนโลยี** เรามุ่งมั่นที่จะสร้างความแตกต่างในเรื่องพื้นที่ใช้สอยพร้อมด้วยความสะดวกสบายใน การดำเนินชีวิตภายในโครงการที่อยู่อาศัยแบรนด์เอพี ผ่านการผสานวิสัยทัศน์ เรื่อง AP Digital Community ที่จะเข้ามาส่งเสริมให้ รูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ในโครงการให้

สะดวกสบาย ด้วยการพัฒนาเทคโนโลยีล้ำสมัยภายใต้แนวคิด IOT (Internet of Things) เข้ากับการออกแบบพื้นที่ จากวันนี้ไปการออกแบบพื้นที่จะไม่จำกัดเฉพาะภายในห้องพักอาศัยเท่านั้น แต่ต้องใส่ใจในทุกรายละเอียดของพื้นที่ที่อยู่นอกห้อง โครงการใหม่ ของเอพีจากนี้ไปจะมีรายละเอียดปลีกย่อยที่เรานำเรื่อง IOT เข้ามาคิดร่วมในการ ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเยอะมากเพื่อให้สอดคล้องกับเทรนด์การอยู่อาศัยในอนาคตของคนเมือง

**4. องค์ความรู้และผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยคุณภาพ** การแลกเปลี่ยน "เทคนิค" ต่างๆ ระหว่างเอพีและพันธมิตรทางธุรกิจอย่าง มิตรซูบิซิ เอสเตท กลุ่ม “MEC” จะนำไปในทิศทางที่เจาะลึกมากยิ่งขึ้นในหลายระดับ หนึ่งในนั้นคือการพัฒนา AP Check List ที่ ร่วมกับทีมดีไซน์เนอร์และทีมตรวจสอบคุณภาพงานจากทาง MEC ซึ่ง AP Check List จะเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุม มาตรฐานในการพัฒนาโครงการที่เริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบไปจนถึงการตรวจสอบคุณภาพงาน

**5. การพัฒนาองค์ความรู้ Human Development** ซึ่งเป็นอีกหนึ่งวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นของเอพีในการพัฒนาบุคลากรคุณภาพสู่ วงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงถ่ายทอดประสบการณ์และองค์ความรู้สู่สังคมไทยซึ่งลำพังการเดินไปให้ถึงเป้าหมายได้นั้นนอกจากวิสัยทัศน์ ที่แม่นยำเพียงอย่างเดียวคงไม่พอ ถ้าขาดสินทรัพย์ชิ้นเอกขององค์กรก็คือ คน เพราะ คน คือผู้อยู่เบื้องหลังกระบวนการต่าง ๆ ในองค์กร ตลอดจนการริเริ่มสร้างสรรค์ และพัฒนานวัตกรรมใหม่ที่จะทำให้องค์กรมีความโดดเด่นอยู่เหนือคู่แข่ง ดังนั้นในปีที่ผ่านมา เรายังให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพคนเอพี ผ่านหลักสูตรต่าง ๆ ภายใต้สถาบัน AP Academy ศูนย์การเรียนรู้ครบวงจรด้าน อสังหาริมทรัพย์แห่งแรกในประเทศไทยเพื่อนำมาสู่การส่งมอบสินค้าคุณภาพแก่ลูกค้า นอกจากนั้นแล้ว ในส่วนการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับทางมิตรซูบิซิ เอสเตท โดยมีแผนที่จะพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางอย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบันบริษัทดำเนินนโยบายในการพัฒนาโครงการในทุกผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นที่อยู่อาศัยในระดับกลาง (3-6 ล้านบาท) ถึง กลาง-บน (7-12 ล้านบาท) ทั้งในส่วนที่เป็น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัย อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังมีการขายฐาน ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายครอบคลุมไปยังบ้านเดี่ยวระดับบน (15 ล้านบาทขึ้นไป) และอาคารชุดพักอาศัย/ทาวน์เฮ้าส์ ระดับกลาง-ล่าง (1.8- 3 ล้านบาท)

#### 4.2.3 บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

##### นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

**วิสัยทัศน์** แสตนลิริ บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ด้วยวิสัยทัศน์ในการเติมเต็มประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ มุ่งดำเนินการพัฒนาคุณภาพชีวิตของทุกสไตล์ บ้าน อาคารชุดพักอาศัย และทาวน์เฮาส์ บนความเข้าใจอย่างลึกซึ้งด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่า พร้อมยกระดับความพึงพอใจสูงสุดให้ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทุกฝ่าย

**ภารกิจ** มุ่งมั่นพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัย รวมถึงส่งเสริมกิจกรรมรูปแบบการใช้ชีวิต และประสบการณ์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว พร้อมเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนของคุณ และพร้อมที่จะดูแลคุณทั้งในวันนี้ พรุ่งนี้ และตลอดไป เราจะดำเนินการในฐานะ “ศูนย์รวมการบริการทางอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก” ในประเทศไทย ด้วยการนำเสนอสินค้าและบริการที่รวมเป็นหนึ่งเดียว รวมถึงร่วมมือกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก อีกทั้งผู้ถือหุ้น คู่ธุรกิจ พนักงาน และชุมชน เพื่อสร้างสรรค์ชีวิตที่ดีให้กับทุกคน โดยเราพร้อมที่จะสรรหาสินค้าและบริการที่ดีที่สุดในทุก ๆ ระดับเพื่อตอบสนองต่อทุก ๆ ตลาด ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ

##### กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

1. เน้นการรุกตลาดที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ในระดับราคาต่ำถึงระดับราคาปานกลาง ซึ่งยังมีผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในตลาดนี้จำนวนน้อยราย
2. มุ่งเน้นการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดระหว่างประเทศ เพื่อขยายฐานลูกค้าต่างชาติ
3. รักษาความเป็นผู้นำตลาดด้วยนวัตกรรมด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
4. แสวงหาเครื่องมือใหม่ๆ เพื่อสร้างการเติบโต ผ่านการลงทุนในระดับสากล
5. ปรับปรุงประสิทธิภาพโดยการออกแบบโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อสนับสนุนการทำงานร่วมมือและวิธีการใหม่ในการทำงาน

##### ภาพรวมการประกอบธุรกิจและนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ลักษณะการดำเนินธุรกิจกลุ่มบริษัทแสตนลิริมีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วย โครงการเพื่อขาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ โฮมสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย สำหรับทุกกลุ่มลูกค้าทั้งในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร



และปริมาณตลอดจนจังหวัดต่าง ๆ ที่สำคัญโดยมีโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (พีรี คาสท์) ช่วยสนับสนุนการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ด้วย โครงการเพื่อเช่า ในลักษณะของการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ในรูปแบบการขายสิทธิการเช่าให้แก่ ลูกค้า นอกจากนี้ ยังมีธุรกิจคอมมูนิตี้ รีเทล ภายใต้ชื่อ “ฮาปีโตะ มอลล์” ซึ่งเป็นการเปิดให้ร้านค้าและร้านอาหารเช่า พื้นที่ เพื่อช่วยส่งเสริมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของแสนสิริ
























2. กลุ่มธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งดำเนิน ธุรกิจด้านการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ได้แก่ ธุรกิจบริการด้านการบริหารและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมบริการตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Brokerage Service) การบริหารด้านการขายโครงการ (Sales Management) บริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (Property Development Consultancy) และการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) ธุรกิจบริการตรวจสอบอาคาร (Building Inspection)

3. ธุรกิจการลงทุน แสนสิริกำหนดแผนการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเน้นการลงทุนใน ธุรกิจที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของแสนสิริที่มุ่งให้ความสำคัญกับการใช้ชีวิตในอนาคต ครอบคลุมทั้งแนวทางการดำเนินชีวิต การทำงาน การพักผ่อนหย่อนใจ และการเรียนรู้ผ่านเทคโนโลยีและสื่อรูปแบบใหม่ ๆ

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แสนสิริพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮาส์ ซ็อบเฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัย ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ผลิตภัณฑ์ของแสนสิริในทุกระดับราคา ยังคงคุณภาพตามมาตรฐานของแสนสิริ ในปี 2561 แสนสิริได้เน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่แนวสูงที่เพิ่มขึ้น โดยได้เปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 8 โครงการในหลากหลายพื้นที่และหลากหลายระดับราคา มีมูลค่าโครงการรวมมากกว่า 27,800 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2561 แสนสิริเปิดตัวโครงการทั้งหมดรวม 25 โครงการ แบ่งเป็นในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำนวน 20 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัดอีกจำนวน 5 โครงการ

ภาพที่ 13 แสดงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก.ล.ต., 2561)

ระดับราคา	ประเภทผลิตภัณฑ์		
	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์ / ซีโอเฮาส์ / โฮม ออฟฟิศ	คอนโดมิเนียม
สูง	> 20.00 ล้านบาทต่อหน่วย	> 7.10 ล้านบาทต่อหน่วย	> 250,000 บาทต่อตรม.
			 
ปานกลาง	8.00 – 20.00 ล้านบาทต่อหน่วย	3.00 – 7.10 ล้านบาทต่อหน่วย	150,000-250,000 บาทต่อตรม.
	 	  	   
ต่ำ	3.50 – 8.00 ล้านบาทต่อหน่วย	< 3.00 ล้านบาทต่อหน่วย	< 150,000 บาทต่อตรม.
	 	 	     

### การตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์และบริการ

แสนสิริวางกลยุทธ์การสื่อสารทางการตลาดให้ปี 2561 เป็น Best Year Ever ของบริษัทฯ โดยได้สื่อสารความเป็น ที่ของบริษัทฯ ในหลากหลายด้าน อาทิ มูลค่าเปิดตัวโครงการสูงสุดในรอบ 35 ปี การเปิดตัวโครงการภายใต้แบรนด์ใหม่ XT จำนวน 3 โครงการพร้อมกันสูงสุดมูลค่ารวม 21,000 ล้านบาท ยอดขายต่างชาติ 14,000 ล้านบาทที่มีตัวเลขสูงที่สุดเมื่อ เปรียบเทียบกับบริษัท อสังหาริมทรัพย์รายอื่น ตลอดจนถึงที่สุดของบริการและนวัตกรรมเพื่อเติมเต็มและประสบการณ์การอยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งการสื่อสารทางการตลาดดังกล่าวประสบความสำเร็จทำให้แสนสิริได้รับรางวัล The Most Powerful Real Estate Brand จาก TerraBkk และ BrandAge รวมทั้งยังได้รับการจัดอันดับเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่น่าทำงานที่สุดอันดับหนึ่งจาก Work Venture แสนสิริมีกลยุทธ์ที่จะตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของคนหลากหลายกลุ่มและครอบคลุมในทุกระดับราคามากยิ่งขึ้น ด้วยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ทั้งในส่วนทาวน์เฮาส์และอาคารชุดพักอาศัยจากการที่แสนสิริ

เล็งเห็นโอกาส ทางธุรกิจที่จะเติบโตได้มากขึ้น โดยแบรนด์สิริ เพลส เป็นทาว์นเฮาส์ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทซึ่งเป็นกลุ่มราคาใหม่ของ แสนสิริเพื่อรองรับความต้องการของคนที่มีบ้านหลังแรกและอยู่อาศัยใกล้เมือง ทั้งนี้ การเปิดตัว 7 โครงการใหม่มูลค่ารวม 5,800 ล้านบาท ได้รับความสนใจจากลูกค้าเป็นอย่างมากจนมียอดขายกว่าร้อยละ 50 ภายในวันพีเซลส์ ขณะที่แบรนด์ XT อาคารชุดพักอาศัยที่เจาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ได้รับการตอบรับที่ดีเช่นกันด้วยยอดขายกว่า 12,000 ล้านบาท ภายหลังการ เปิดตัวภายในระยะเวลาเพียง 4 เดือน

ตลาดระดับบนที่แสนสิริมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งยังเป็นตลาดที่แสนสิริให้ความสำคัญ ในปี 2561 เพื่อต่อยอด ความสำเร็จของโครงการ Flagship จากโครงการไนน์ตี เอท ไวร์เลส ที่สร้างการรับรู้ด้านแบรนด์ที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ในการพัฒนาโครงการ Super Luxury ระดับสากลได้เป็นอย่างดี โดยได้เปิดตัวโครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ อันเป็น โครงการบ้านเดี่ยวระดับราคา 60-220 ล้านบาท ที่เป็น 1 ใน 5 โครงการ Flagship ของแสนสิริ ซึ่งมาตรฐานในการก่อสร้าง ระดับไฮเอนด์ ผนวกดีไซน์ที่ลงรายละเอียดสามารถทำให้บ้านแสนสิริมียอดขายถึงร้อยละ 75 ภายในระยะเวลา 6 เดือนนับได้ว่าเป็นปรากฏการณ์หนึ่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่โครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury สามารถ ทำยอดขายได้อย่างรวดเร็วในระดับนี้

นอกเหนือจากการเปิดตัวโครงการในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่ได้รับการตอบรับที่ดีแล้ว ตลาดต่างจังหวัดอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดตัวในต่างจังหวัดสามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็วถึง 3 โครงการ คือ โครงการเอดจ์ พัทยา โครงการ ลาคาซิต้า หัวหิน และโครงการเดอะ เบส เซ็นทรัล ภูเก็ต ขณะที่โครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่และภูเก็ตมีผลตอบรับ เกินเป้าหมาย จนทำให้อยอดขายรวมจากตลาดต่างจังหวัดมีจำนวนกว่า 12,000 ล้านบาท เติบโตขึ้นกว่าปีก่อนที่ร้อยละ 51

ปี 2561 เป็นอีกปีที่แสนสิริยังคงให้ความสำคัญกับตลาดต่างชาติ โดยสามารถสร้างยอดขายได้ถึง 14,000 ล้านบาท สูงสุดในรอบ 4 ปีและมากกว่าปีที่ผ่านมาถึงร้อยละ 50 เป็นผลมาจากการเปิดตลาดใหม่เพิ่มขึ้นใน 4 ประเทศ คือ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ เวียดนาม และได้หวัน เพื่อขยายฐานลูกค้าต่างชาติให้กว้างขึ้น รวมทั้งเสริมความแข็งแกร่งในตลาดเดิมด้วยการ เปิดตัวสำนักงานขายเพิ่มเติมที่ประเทศจีน จัดงานสัมมนาเอเจนท์พันธมิตรด้านการขาย ตลอดจนการจัดกิจกรรมทางการ ตลาดในต่างประเทศเพื่อสร้างแบรนด์อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ แสนสิริได้สร้างแบรนด์ผ่านการจับมือเป็นพันธมิตรกับศิลปินระดับโลกและบริษัทชั้นนำในประเทศและ ต่างประเทศมากมาย เพื่อมอบรูปแบบการใช้ชีวิตและประสบการณ์แห่งการใช้ชีวิตที่หลากหลาย ตอบโจทย์ Customer Insights เพราะคนในยุค







ปัจจุบันต้องการประสบการณ์ที่มีความเฉพาะเจาะจงกับความต้องการแบบ Tailor-made มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ เทคโนโลยีเป็นอีกหนึ่งประเด็นสำคัญที่แสนสิริยังคงมุ่งเน้นนำเสนอนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัยใหม่ ๆ ยกระดับ การอยู่อาศัยให้สะดวกสบายและปลอดภัยยิ่งขึ้น ซึ่งเทคโนโลยีจากแสนสิริที่สำคัญในปี 2561 อาทิ Sandee Delivery Bot, Sansiri Smart Condo, Sansiri Command Center และ Smart Move เป็นต้น

Sansiri Green Mission เป็นพันธกิจสำคัญที่แสนสิริประกาศเมื่อปีที่ผ่านมา เพื่อแสดงเจตนารมณ์และความมุ่งมั่น ที่จะเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยเปลี่ยนโลกด้วย Sansiri Green Model ภายใต้แนวคิด Circular Economy โดยมี Green Roadmap เพื่อขับเคลื่อนความยั่งยืนในทุกโครงการใหม่ของแสนสิริ ภายใต้ 4 คำมั่นสัญญาหลัก ได้แก่ 1) Waste Management 2) Energy Saving & Generation 3) Smart Move และ 4) Sustainability นอกจากนั้นแสนสิริยังได้จับมือกับ BCPG นำร่องซื้อขายไฟฟ้าแบบ Peer-to-Peer ด้วย Blockchain Technology ที่ T77 ครั้งแรกในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมี ความมุ่งมั่นที่จะเปลี่ยน Consumer ให้เป็น Prosumer ที่สามารถผลิตไฟฟ้าและแลกเปลี่ยนไฟฟ้าได้เองโดยไม่ผ่านคนกลาง

สำหรับสถานการณ์ตลาดอาคารชุดพักอาศัยในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 มีจำนวนยูนิต เสนอขายอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ 100,029 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 จากช่วงครึ่งแรกของปี 2561 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นสูงสุดจากกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในโซนพื้นที่พญาไท ในด้านราคาขายเฉลี่ยตลาดอาคารชุดพักอาศัยในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 ปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ 221,996 บาทต่อตาราง เมตร จากต้นทุนราคาที่ดินที่สูงขึ้น โดยในพื้นที่พญาไท มีการเพิ่มขึ้นของราคาขายสูงที่สุดมาอยู่ที่ 185,890 บาทต่อตาราง เมตร รองลงมาได้แก่ พื้นที่พหลโยธิน พื้นที่รัชดาภิเษก และพื้นที่สีลม-สาทร ตามลำดับ ทั้งนี้ อาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคา 160,000-199,999 บาทต่อตารางเมตร มีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากความต้องการในตลาดที่ยังตอบรับได้ดี ในขณะที่กลุ่มระดับ ราคาสูงกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร และระดับราคา 50,000-70,000 บาทต่อตารางเมตรมีแนวโน้มลดลง

ในด้านยอดขายโดยรวมของตลาดอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในด้านยอดขายแบ่งตามกลุ่มระดับราคา พบว่า ยอดขายเพิ่มขึ้นในเกือบทุกช่วงราคา เป็นผลมาจากความคืบหน้าในการก่อสร้างรถไฟฟ้าที่ชัดเจนขึ้น ประกอบกับการทยอยดูดซับโครงการ อาคารชุดพักอาศัยพร้อมอยู่ (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก.ล.ต., 2561)

ตารางที่ 8 แสดงการแบ่งกลุ่มระดับราคาอาคารชุดพักอาศัย จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการ  
อสังหาริมทรัพย์จากมากไปน้อย

Price Segment			
Luxury Price > 15 MB		VITTORIO	
Premium Price 10-15 MB	THE RESERVE	THE ADDRESS	THE MONUMENT 
Upscale Price 5-10 MB	CHAPTER 	RHYTHM	XT HAUS Via <sup>34</sup>
Mid-high Price 3-5 MB	THE PRIVACY URBANO EDITOR	Life	THE LINE EDGE
Mid – low Price 2-3 MB	THE TREE FUZE CHAPTER ONE	aspire	BASE
Economy Price 1-2 MB	plum condo	CCM	ดีคอนโด La Casita
Budget Price Price < 1 MB	-	-	-

## 4.2 การศึกษาทำเลที่ตั้ง

### 4.2.1 การแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานครสามารถแบ่งออกเป็น 3 ชั้นเขต คือ เขต กรุงเทพมหานครชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก ซึ่งแต่ละพื้นที่ชั้นเขตจะมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แตกต่างออกไปจึงทำให้ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีการปรับตัวและจุดเด่นของโครงการที่แตกต่างกันออกไป เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจของแต่ละชั้นเขต

#### กรุงเทพมหานครชั้นใน – สุขุมวิท

ชิดลม, เพลินจิต, หลังสวน, วิทญ์, ราชดำริ  
 สยาม, ราชเทวี, พญาไท, พล-อารีย์  
 สีลม, สุรวงศ์, เจริญกรุง  
 สาทร, พระราม 3, พระราม 4  
 สุขุมวิทช่วงต้น ซ.1-21, ซ.2-16, นานา, อโศก  
 สุขุมวิทช่วงกลาง ซ.23-71 , ซ.18-48, พร้อมพงษ์, ทองหล่อ, เอกมัย, พระโขนง  
 สุขุมวิทช่วงปลาย ซ.73-103, ซ.50-68, อ่อนนุช, อดุมสุข

#### กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

รัชดาภิเษก, ห้วยขวาง, พระราม 9, เพชรบุรีตัดใหม่  
 เจริญนคร, สาทร-ตากสิน, วงเวียนใหญ่, ท่าพระ  
 ลาดพร้าว, จตุจักร, รัชโยธิน, รัชวิภา, ดินแดง

#### กรุงเทพมหานครชั้นนอก

ราชพฤกษ์, กัลปพฤกษ์, กาญจนภิเษก  
 มีนบุรี, หนองจอก, ลาดกระบัง, สุขุมวิท, สุวินทวงศ์, ร่มเกล้า  
 รามคำแหง, บางกะปิ, เสรีไทย  
 งามวงศ์วาน, แจ้งวัฒนะ, หลักสี่, ดอนเมือง, บางเขน, วิภาวดีรังสิต, รังสิต  
 เพชรเกษม, บางแค, ตลิ่งชัน, จรัญสนิทวงศ์, ปิ่นเกล้า, บรมราชชนนี  
 เกษตร-นวมินทร์, รามอินทรา, สายไหม, วัชรพล



ขณะที่ผลสำรวจของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทในเครือของบริษัท แสตนลیری (พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2561) ระบุว่า ตลาดอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันยังเติบโต บางทำเลที่มีผู้พัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์เข้าไปแข่งขันกันค่อนข้างมากจนทำให้เริ่มทรงตัว

1. สำหรับในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นใน โซนเพลินจิต-ชิดลม-สีลม-สาทร-สุขุมวิท มีจำนวนทั้งสิ้น 11,148 ยูนิต ยังมีการตอบรับสูง โดยโครงการที่มีอุปสงค์อยู่ในระดับสูงจะเป็นโครงการในช่วงระดับราคากลาง-บน ราคาขายเฉลี่ย 130,000 – 160,000 บาทต่อตารางเมตร

2. สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง โซนพหลโยธิน-พญาไท-พระราม 3-รัชดา มีจำนวนทั้งสิ้น 17,878 ยูนิต พบอุปสงค์ส่วนใหญ่เป็นโครงการในระดับกลางราคา 70,000 – 160,000 บาทต่อตารางเมตร

3. ทำเลพหลโยธิน พบว่า อาคารชุดพักอาศัยที่มีอุปสงค์สูงจะเป็นโครงการในช่วงระดับราคา 130,000 -200,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนอาคารชุดพักอาศัยย่านรัชดาภิเษก โครงการที่มีอุปสงค์สูงจะอยู่ในช่วงราคา 100,000-160,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนโครงการระดับกลาง-บน ในราคา 130,000-160,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นที่น่าจับตามอง

จากการสำรวจตลาดของฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด, 2561) ในปี 2561 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พากันเปิดตัวโครงการใหม่แล้วกว่า 6.57 หมื่นยูนิต รวมมูลค่าการลงทุนกว่า 335,830 ล้านบาท ซึ่งมีหลายทำเลที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจเข้าไปพัฒนาโครงการ

1. สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ปีที่ผ่านมาผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พากันเปิดตัวโครงการใหม่บนทำเลนี้กว่า 7 โครงการ ประมาณ 2,358 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุนกว่า 2.29 หมื่นล้านบาท ไม่ว่าจะเป็น พกษา เปิดโครงการแซปเตอร์ ทองหล่อ 25 ชีวาทัย เปิดชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ เปิดโครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ แกรนด์ แอสเสทฯ เปิดโครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ และที่สำคัญแต่ละโครงการสามารถสร้างยอดขายทั้งจากนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างชาติได้เป็นอย่างดี และบางโครงการมีการปรับราคาขายขึ้นไปสูงกว่า 3.5 แสนบาทต่อตารางเมตร

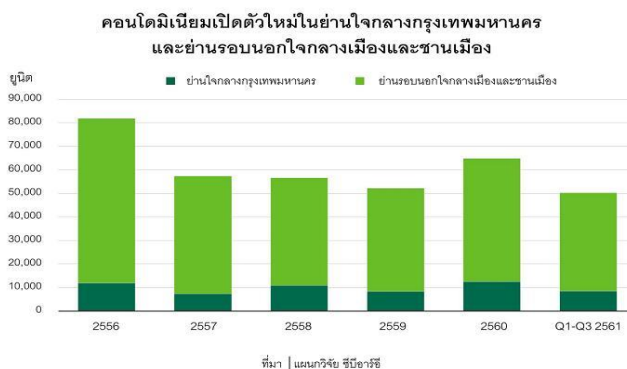
2. พญาไท-ราชเทวี โดยเฉพาะรอบสถานีทั้งสองสถานี คือ พญาไท และราชเทวี พบว่ามีผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยโครงการใหม่บนทำเลนี้แล้วถึง 5 โครงการ ประมาณ 2,716 ยูนิต มูลค่าการลงทุนกว่า 2.27 หมื่นล้านบาท

3. รามคำแหง เป็นอีกย่านที่น่าจับตามองเป็นอย่างมากหลังจากที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เริ่มการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) รวมระยะทาง 22.57 กม. มีอาคารชุดพักอาศัยเปิดใหม่กว่า 4,793 ยูนิต

4. เอกมัย เป็นทำเลที่มีการแข่งขันกันสูงของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ รวมถึงผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์น้องใหม่ที่สนใจเข้าพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยกันอย่างคึกคัก ซึ่งเฉพาะในปี 2561 เปิดตัวกันกว่า 1,636 ยูนิต

5. พระราม 9-รัชดาภิเษก ทำเลร้อนแรง เพราะเป็นทำเลที่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเปิดขายใหม่ต่อเนื่องทุกปี และที่สำคัญโครงการที่เปิดขายใหม่ในทำเลนี้จะมีราคาขายแพงขึ้นทุกปี เนื่องจากราคาที่ดินย่านพระราม 9- รัชดาภิเษกเป็นย่านที่กลุ่มนักลงทุนชาวจีนและประเทศในกลุ่มเอเชียให้ความสนใจ

ภาพที่ 14 แสดงอาคารชุดพักอาศัยเปิดใหม่ระหว่างย่านใจกลางเมืองและชานเมือง (ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (CBRE), 2561)



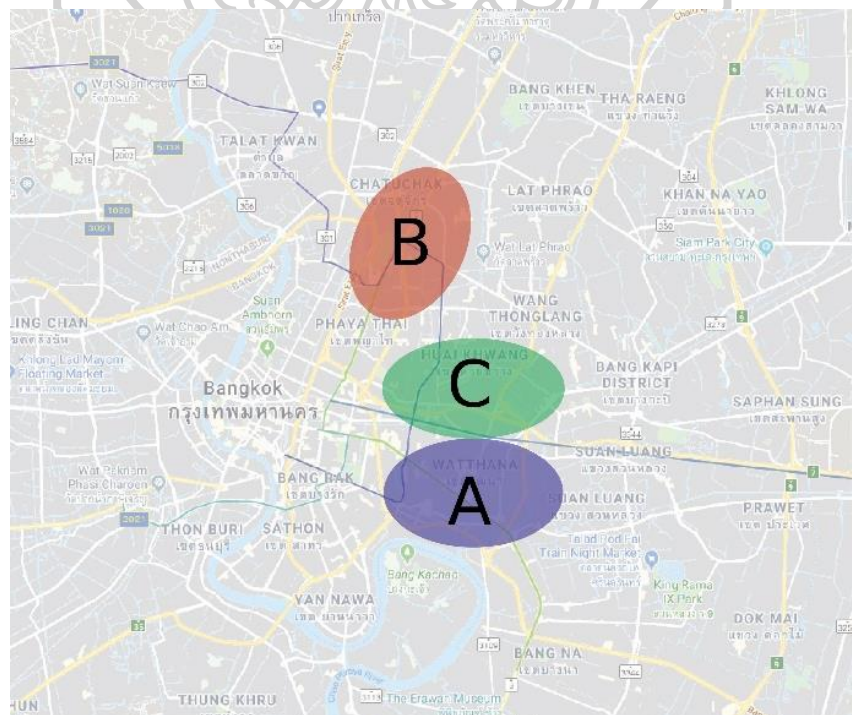
สรุปได้ว่า ปี 2561 ที่ผ่านมา ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเปิดขายใหม่มากถึง 158 โครงการ ประมาณ 65,968 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมกว่า 315,200 ล้านบาท ซึ่งถือว่ามากที่สุดในรอบ 30 ปีที่ผ่านมา โดยแต่ละสถานีของ BTS และ MRT ของการเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยในปี นี้ พบว่ารอบ MRT พระราม 9 เป็นพื้นที่ที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พากันเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยมากที่สุดในปีนี้ 4 โครงการ 4,870 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุนประมาณ 19,970 ล้านบาท รองลงมาคือ MRT ลาดพร้าว 5 โครงการ 2,956 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุน 15,047 ล้านบาท และ MRT ห้วยขวาง ที่ 4 โครงการ 2,914 ยูนิต มูลค่าการลงทุนประมาณ 13,410 ล้านบาท

สำหรับบริเวณโดยรอบสถานีที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พากันเปิดตัวโครงการศึกษาคักที่สุด คือ สถานี BTS ทองหล่อ ที่เหล่าผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พากันเปิดตัวโครงการใหม่ถึง 11 โครงการ 2,777 ยูนิต ด้วยมูลค่าโครงการสูงถึง 40,200 ล้านบาท ตามมาด้วย รอบสถานี BTS เอกมัย 5 โครงการ 1,964 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุนประมาณ 11,530 ล้านบาท และ BTS อโศก ที่ 5 โครงการเช่นเดียวกัน ประมาณ 1,272 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุนประมาณ 16,970 ล้านบาท ซึ่งคาดการณ์ว่าสำหรับในปี 2562 นี้ไม่ว่าจะเป็น BTS ทองหล่อ เอกมัย อโศก รวมถึง MRT พระราม 9 และลาดพร้าว จะยังคงเป็นสถานีที่เหล่าผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังคงสนใจมองหาที่ดินไว้เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยกันอย่างต่อเนื่องในปี 2562

#### 4.2.2 การเลือกทำเลในการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกทำเลที่จะศึกษาได้แก่ 1. โซน A พื้นที่ ทองหล่อ-เอกมัย, 2. โซน B พื้นที่ จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว, 3. โซน C พื้นที่ พระรามเก้า-รามคำแหง โดยพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) และมีการพัฒนาพื้นที่รถไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต

ภาพที่ 15 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา



## 1. โซน A พื้นที่ ทองหล่อ-เอกมัย

ถ้าพูดถึงศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ถนนสุขุมวิทจะถูกกล่าวถึงเป็นอันดับต้นๆ และนับว่าเป็นเขตธุรกิจสำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เพราะนอกจากจะเป็นแหล่งรวมบริษัททั้งเล็กและใหญ่แล้ว ยังมีแหล่งรวมความทันสมัยตามรูปแบบการใช้ชีวิตของคนเมืองที่มีความเจริญ ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้า ที่มีแบรนด์ชั้นนำระดับโลก ร้านอาหาร รวมไปถึงที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยระดับบนซึ่งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าของถนนสุขุมวิทที่ได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการ ซึ่งเห็นได้จากจำนวนอาคารชุดพักอาศัยสร้างใหม่ที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบันที่มีจำนวนมากถึง 40% เมื่อเทียบกับทำเลอื่น ๆ โดยทำเลแนวสุขุมวิทที่มีความเจริญสูงสุด ได้แก่ พร้อมพงษ์, ทองหล่อ, เอกมัย โดยสังเกตได้จากความหนาแน่นของแหล่งอำนวยความสะดวก รวมไปถึงราคาขายต่ออาคารชุดพักอาศัยเปิดใหม่ซึ่งปัจจุบันมีราคาขายต่อเกินกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร ศักยภาพทำเลย่านนี้มีความพร้อมสรรพทางด้านรูปแบบการใช้ชีวิตที่ครบครัน เป็นแหล่งที่พักอาศัย แหล่งรวมร้านค้า ร้านอาหาร ศูนย์การค้ามากมาย ที่ตอบสนองทุกมิติของการใช้ชีวิต และมีความสะดวกสบายในด้านการคมนาคมที่มีทั้งถนนและรถไฟฟ้าเชื่อมต่อภายในใจกลางกรุงเทพมหานคร ทำให้ที่ดินบนถนนทองหล่อมีความต้องการในระดับสูง และเป็นเป้าหมายสำคัญในการพัฒนาโครงการระดับลักซ์ชัวร์มาอย่างต่อเนื่อง

## 2. โซน B พื้นที่ จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว

จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว เป็นหนึ่งในทำเลที่ต้องจับตามอง เนื่องจากมีศักยภาพเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในเขตกรุงเทพมหานครโซนเหนือ ปัจจุบันเป็นจุดตัดรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดิน และมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายทั้งที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะเกิดขึ้นในอนาคตอีกหลายสาย จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว คือ พื้นที่สำคัญว่าด้วยศักยภาพที่เกิดจากหลายปัจจัยที่จะทำให้ทำเลนี้ดึงดูดกลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยแหล่งใหม่ที่เดินทางสะดวกและแวดล้อมด้วยสังคมและชุมชนที่ตอบโจทย์ทุกรูปแบบการใช้ชีวิตเนื่องจากทำเล จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว มีความพร้อมในทุกด้านเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว คือเป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งพักผ่อน แหล่งงาน เดินทางสะดวก มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงานหลายอาคาร สวนสาธารณะ สถาบันการศึกษา ที่อยู่อาศัย และมีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการ ในอนาคตการพัฒนาด้านคมนาคม ทั้งสถานีกลางบางซื่อ และรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต

ที่เปิดให้บริการในปี 2563 ทำเลนี้ เป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่มากขึ้นไปอีก ขณะเดียวกันการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบก็มีอยู่มากเช่นกัน คาดการณ์ว่าในอนาคตพื้นที่บริเวณนี้จะทวีความคึกคักและเป็นศูนย์กลางคมนาคมที่สำคัญของกรุงเทพมหานครอีกด้วย















### 3. โซน C พื้นที่ พระรามเก้า -รามคำแหง

การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง พระรามเก้าเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เป็นทำเลที่มีอาคารชุดพักอาศัยใหม่เกิดขึ้นมากมาย แต่ไม่ใช่ทุกโครงการที่จะสามารถตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยได้ ทำเลย่านพระรามเก้า-รามคำแหง ถือว่ามีศักยภาพในอนาคต ปัจจุบันผังเมืองในย่านนี้เป็นสีส้มหรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ทำเลบริเวณพระรามเก้า, รามคำแหง, ประดิษฐ์มนูธรรม (เอกมัย-รามอินทรา) และศรีนครินทร์ นับเป็นทำเลศักยภาพแห่งใหม่ของการพัฒนา เนื่องจากใกล้ตัวเมืองและเป็นเขตรอยต่อของย่านธุรกิจ ย่านรัชดา, พระรามเก้า, ทองหล่อและสุขุมวิท อีกทั้งใกล้สถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์, โมเตอร์เวย์, ทางด่วนฉลองรัช และทางด่วนศรีรัช โดยทำเลนี้ยังใกล้ห้างสรรพสินค้าเดอะไนน์พระราม9, เดอะมอลล์รามคำแหง และโรงพยาบาลชั้นนำอย่าง โรงพยาบาลสมิติเวชศรีนครินทร์, โรงพยาบาลรามคำแหง รวมถึงสถานศึกษาสำคัญ เช่น มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด, โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าถึง 3 สายที่เข้ามาเติมเต็มความสมบูรณ์ให้กับทำเลนี้ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง (คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2563), รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน บางซื่อ-หัวหมาก (คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2563) และรถไฟฟ้าสายสีส้ม ตลิ่งชัน-มีนบุรี (คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2566)



### 4.3 โครงการที่ศึกษา

ภาพที่ 16 แสดงการแบ่งกลุ่มโครงการ A B+ และ B

	A			B+			B		
									
Developer									
มูลค่าโครงการ	1,827 ล้านบาท	3,500 ล้านบาท	6,500 ล้านบาท	3,691 ล้านบาท	7,600 ล้านบาท	4,900 ล้านบาท	2,553 ล้านบาท	9,000 ล้านบาท	2,280 ล้านบาท
ราคาเริ่มต้น	10 ล้านบาท	30 ล้านบาท	31 ล้านบาท	3.29 ล้านบาท	3.0 ล้านบาท	4.20 ล้านบาท	2.20 ล้านบาท	3.29 ล้านบาท	2.19 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ย/ตร.ม.	250,000 บาท	350,000 บาท	350,000 บาท	141,000 บาท	140,000 บาท	139,000 บาท	97,000 บาท	110,000 บาท	99,000 บาท
จำนวนชั้น	26 ชั้น	28 ชั้น	45 ชั้น	34 ชั้น	A 45 ชั้น B 46 ชั้น	32 ชั้น	33 ชั้น	A 42 ชั้น B 45 ชั้น	36 ชั้น
ระดับฝ้าเพดาน	2.7-3.0 เมตร	3.0-6.35 เมตร	3.0 เมตร	2.5,2.75,5.8	2.55 เมตร	2.55 เมตร	2.7 เมตร	2.6 เมตร	2.55 เมตร

จากภาพที่ 16 สามารถสรุปดังนี้แบ่งตามส่วนแบ่งทางการตลาดจำแนกเป็น 3 กลุ่ม งานวิจัยนี้เก็บข้อมูลจำนวน 9 โครงการ จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1.บมจ.

พฤกษา เรียลเอสเตท, 2.บมจ.เอพี ไทยแลนด์, 3. บมจ. แอสสิริ จาก 3 ทำเลที่ตั้ง ได้แก่

- 1.กลุ่ม A โซน A พื้นที่ทองหล่อ-เอกมัย,
- 2.กลุ่ม B+ โซน B พื้นที่ จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว,
- 3.กลุ่ม B โซน C พื้นที่ พระรามเก้า-รามคำแหง

ซึ่งแบ่งตามระดับราคาเริ่มต้นจากมากไปน้อยตั้งแต่

- 1.กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร
- 2.กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร
3. กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร



#### 4.3.1 กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร

ที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสำหรับตลาดในกลุ่มนี้สามารถกล่าวได้ว่าราคาไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยสำคัญ คือ เรื่องของศักยภาพในทำเลและความมีคุณภาพของสินค้า แนวโน้มด้านราคายังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อจะขยายวงกว้างออกไปยังตลาดต่างชาติ โดยกลุ่มต่างชาตินี้จะมียกที่ซื้อไว้ลงทุน และซื้อไว้เพื่อเป็นที่พักหลังที่สองเพิ่มมากขึ้น โครงการที่ศึกษาได้แก่

ตารางที่ 9 แสดงกลุ่ม A

กลุ่ม A อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร					
ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	สถานะการก่อสร้าง	ราคา เริ่มต้น	ราคาเฉลี่ย/ ตร.ม.
1.	The Reserve	บมจ. พลุกษา เรียล เอสเตท	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	10 ลบ.	250,000 บาท/ตร.ม.
2.	Vittorio	บมจ.เอพี ไทยแลนด์	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	30 ลบ.	350,000 บาท/ตร.ม.
3.	The Monument	บมจ. แสนลิริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	31 ลบ.	350,000 บาท/ตร.ม.

ภาพที่ 17 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม A



## 1.โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (The Reserve Thonglor)

ภาพที่ 18 แสดงโครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560)

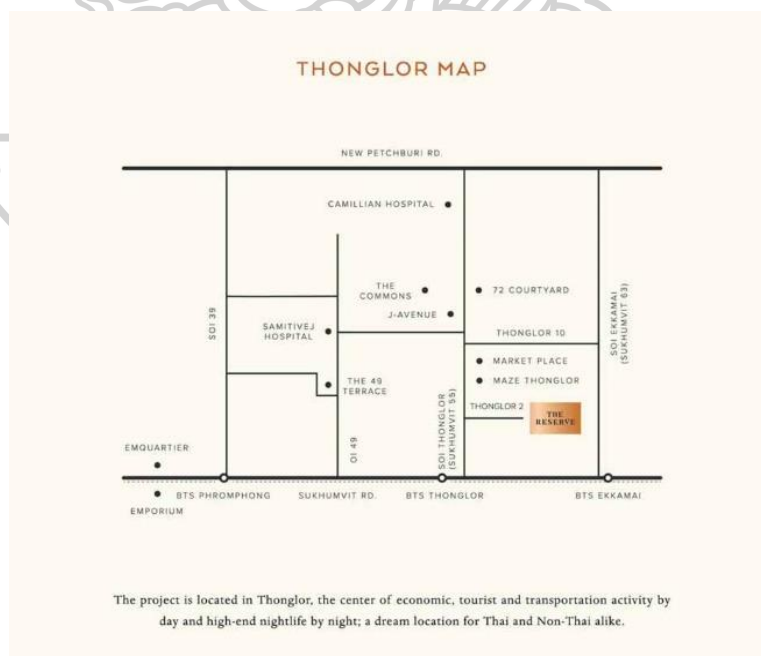


แนวความคิดในการออกแบบ อาคารชุดพักอาศัยหรูระดับบน ชูแนวความคิดการออกแบบ  
สร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด เพื่อให้โครงการนี้เป็นโครงการที่ดีที่สุดที่ย่านทองหล่อเป็นโครงการแรก  
ที่จับกลุ่มลูกค้าระดับบน ออกแบบภายใต้แนวคิด “RESERVE YOUR NATURE” จุดเด่นอยู่ที่ Creek  
Garden และบรรยากาศแบบ Micro Climate ที่ทำให้โครงการมีความแตกต่าง ร่มรื่นและน่าอยู่  
ท่ามกลางสี่สັນของใจกลางเมือง ลูกค้าจะได้สัมผัสธรรมชาติผสมผสานอยู่ทุกส่วนของโครงการ ตัว  
อาคารออกแบบให้มีเส้นสายสไตล์โมเดิร์น ใช้สีเทาและวัสดุโลหะทองแดง เพื่อเพิ่มความหรูหรา  
ทันสมัยมีรสนิยมแบบคนรุ่นใหม่ และยังมีมอบความเป็นส่วนตัวด้วยจำนวนชั้นละ 5 ห้อง

เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ช.ทองหล่อ 2 เขตวัฒนา
ขนาดที่ดิน	1-1-40.7ไร่
จำนวนชั้น	26 ชั้น
จำนวนอาคาร	1 อาคาร แยกอาคารจอดรถ 8 ชั้น 1 อาคาร จอดรถได้ 100%
จำนวนห้อง	110 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	2 ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	Q3/2560

คาดว่าจะแล้วเสร็จ	Q3/2562
ประเภทห้อง/ขนาดห้อง	1 ห้องนอน ขนาด 43.94-58.15 ตารางเมตร เริ่มต้น 10 ล้านบาท 2 ห้องนอน ขนาด 70.86-76.77 ตารางเมตร เริ่มต้น 17 ล้านบาท Penthouse 121.71 ตร.ม.
ฝ้าเพดานสูง	3.0 เมตร/ส่วนที่มีงานระบบ(แอร์) สูง 2.70 เมตร
ที่จอดรถ	100%
ราคาขายเริ่มต้น	4.59 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 250,000บาท/ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	Double Volume Lobby Loung สวนพักผ่อน สระว่ายน้ำระบบเกลือ สระว่ายน้ำเด็ก ฟิตเนส เข้า-ออกระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด

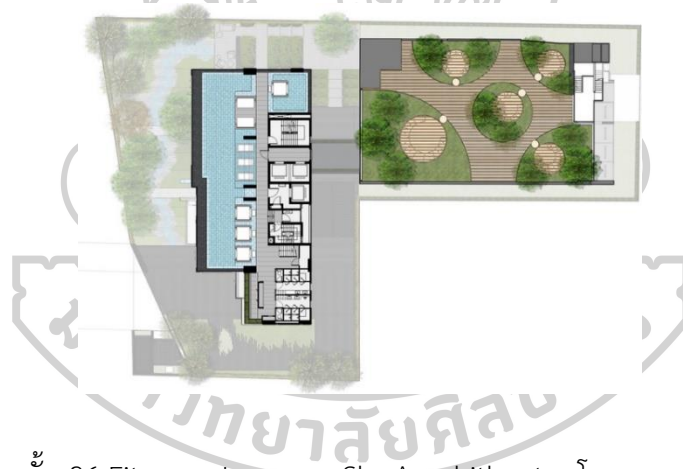
ภาพที่ 19 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560)



ภาพที่ 20 แสดงผังบริเวณ โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560)



ภาพที่ 21 แสดงชั้น 25 เป็นพื้นที่ facility สระว่ายน้ำ steam room โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560)



ภาพที่ 22 แสดงชั้น 26 Fitness , Lounge , Sky Amphitheatre โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560)



ภาพที่ 23 แสดงบรรยากาศจำลองบริเวณสระว่ายน้ำ โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560)



ภาพที่ 24 แสดงบรรยากาศจำลองบริเวณ Lobby โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560)



ภาพที่ 25 แสดงจำลองบรรยากาศจำลองห้องออกกำลังกาย โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560)





ภาพที่ 26 แสดงผังห้องตัวอย่างขนาด 2 ห้องนอน โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ (Pruksa, 2560)



ภาพที่ 27 แสดงผังห้องตัวอย่างขนาด 1 ห้องนอน โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ(Pruksa, 2560)





## 2. เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ (The Monument Thong)

ภาพที่ 28 แสดงโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแอสสิริ จำกัด มหาชน, 2560)



อาคารชุดพักอาศัยนี้เป็นโครงการที่มีความน่าสนใจหลายอย่าง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของงานดีไซน์ การเลือกใช้วัสดุ ที่ทางแอสสิริเลือกมาสื่อสารความ Luxury แอสสิริเรียกสไตล์การออกแบบนี้ว่า MONOLITH ซึ่งคำนี้รากศัพท์มาจากคำว่า Monolithos ในภาษากรีกโบราณ เป็นการผสมระหว่างคำว่า Monos ที่แปลว่า Single และคำว่า Lithos ที่แปลว่า Stone โดยความหมายรวมๆ จะสามารถแปลออกมาได้ว่า เป็นอาคารที่ตั้งตระหง่านออกมาอย่างโดดเด่น เป็นอิมเมจเดียวกับตึกที่มีชื่อเสียงหลายแห่งของโลก อย่างเช่น Millennium Hilton New York, Seagram Building, 432 Park Avenue in New York และ Al Sharq Tower เป็นต้น

เจ้าของโครงการ	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับ BTS
ที่ตั้งโครงการ	ซอย ทองหล่อ เขตวัฒนา
ขนาดที่ดิน	2 ไร่
จำนวนชั้น	45 ชั้น
จำนวนอาคาร	1 อาคาร แยกอาคารจอดรถ 8 ชั้น 1 อาคาร จอดรถได้ 100%
จำนวนห้อง	127 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	4 ยูนิต
สถานะโครงการ :	สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ปี 2562

ประเภทห้อง/ขนาดห้อง 2 ห้องนอน 2ห้องน้ำ ขนาด 124.25 ตารางเมตร  
 3 ห้องนอน 3ห้องน้ำ ขนาด 252.25 ตารางเมตร  
 Penthouse 1 ขนาด 508.75 ตร.ม.  
 Penthouse 1 ขนาด 520.75 ตร.ม.  
 Duplex Penthouse ขนาด 662.00 ตร.ม.

ฝ้าเพดานสูง 3.0 เมตร

ที่จอดรถ 100%

ราคาขายเริ่มต้น ราคาเริ่มต้นปัจจุบัน ปี 2019 ห้อง 2 Bed 2 Bath ขนาด 124.25 ตร.ม.  
 ราคา 30 ล้านบาท / หรือตร.ม.ละ 241,449 บาท  
 ห้อง 3 Bed 3 Bath ขนาด 252.25 ตร.ม. ราคา 90 ล้านบาท / หรือตร.ม.  
 ละ 356,789 บาทปี 2019 ห้อง Penthouse ราคา 3XX ล้านบาท

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร ประมาณ 350,000บาท/ตารางเมตร

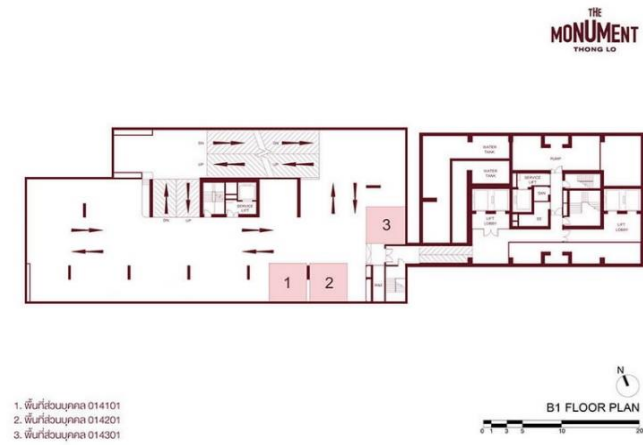
สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น คลับเฮ้าส์ ฟิตเนส

ระบบรักษาความปลอดภัย ล็อบบี้, พื้นที่เนกประสงค์, สวนสนุกสำหรับเด็ก,ห้อง โยคะ, สนาม  
 สำหรับสัตว์เลี้ยง, Chauffeurs' Lounge, Butler Service, บริการรถลิμουซีน, บริการรับจอดรถยนต์

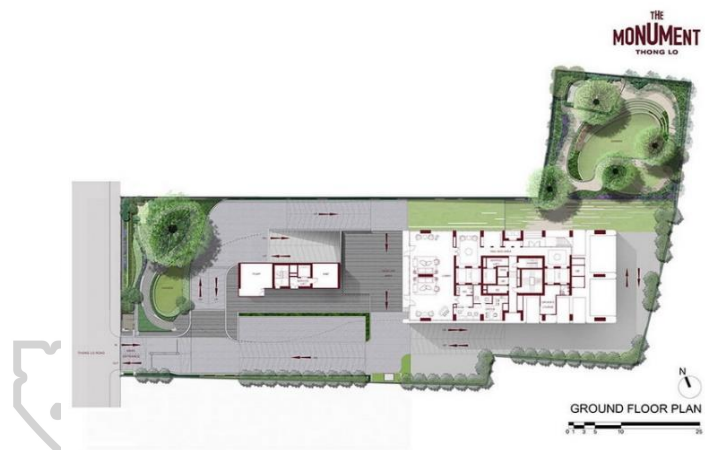
ภาพที่ 29 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน,  
 2560)



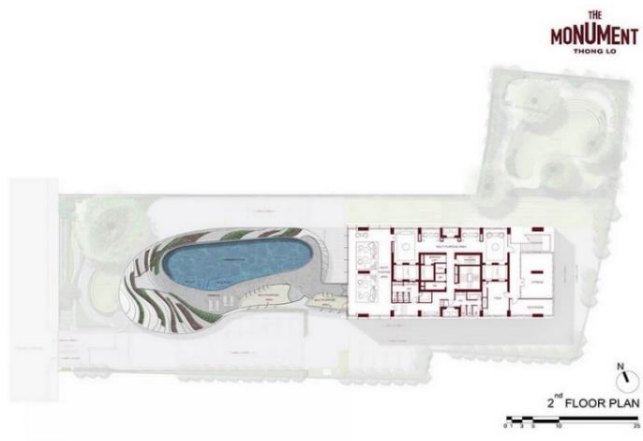
ภาพที่ 30 แสดงผังพื้นที่ชั้น B1 เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560)



ภาพที่ 31 แสดงผังบริเวณ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560)



ภาพที่ 32 แสดงผังพื้นที่ชั้น 2 เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560)



ภาพที่ 33 แสดงผังห้อง 2A เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560)



ภาพที่ 34 แสดงภาพทัศนียภาพภายในโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ (บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560)



ภาพที่ 35 แสดงภาพทัศนียภาพพื้นที่ส่วนกลางโครงการ เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ(บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน, 2560)





### 3. โครงการวิทโตริโอ (VITTORIO)

ภาพที่ 36 แสดงโครงการวิทโตริโอ (AP (Thailand), 2560)

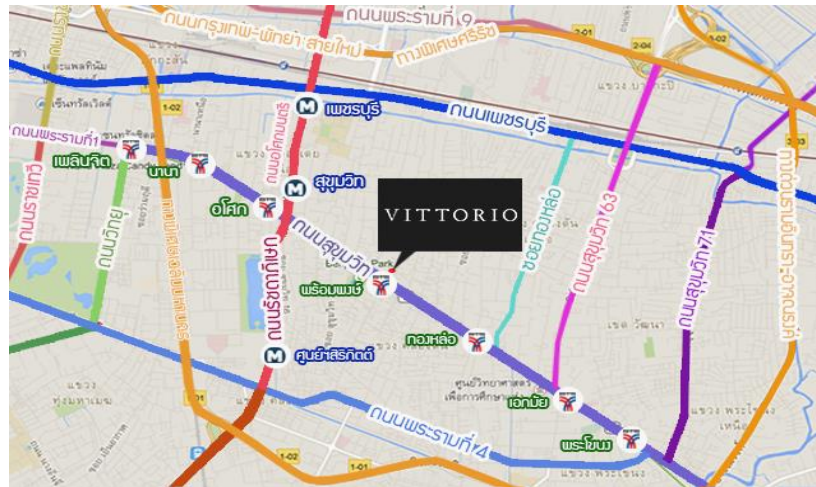


การออกแบบตัวอาคารถูกพัฒนามาจากสถาปัตยกรรมยุค Classic ที่มีการใช้รูปทรงเรขาคณิต เน้นแนวแกนและความสมมาตร มาผสมผสานกับความโมเดิร์น เรียบหรูแบบ Timeless Design โดยใช้สไตล์ Modern Classic ในการออกแบบ โดยผู้ออกแบบได้รับแรงบันดาลใจจากหอศิลป์ อุฟฟิซี (Uffizi) ในเมืองฟลอเรนซ์ของอิตาลี ผู้พัฒนาโครงการได้ให้ความสำคัญกับการเลือกวัสดุคุณภาพทั้งภายในและภายนอกเพื่อรังสรรค์รูปลักษณ์และความรู้สึกคลาสสิกแบบสมัยใหม่

เจ้าของโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	เขตวัฒนา
ขนาดที่ดิน	1-2-93 ไร่
จำนวนชั้น	28 ชั้น
จำนวนอาคาร	142 คันคิดเป็น 161% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
จำนวนห้อง	88 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	4 ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	มิถุนายน 2556
สร้างเสร็จ	กรกฎาคม 2561
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จพร้อมอยู่
ประเภทห้อง/ขนาดห้อง	Vittorio Villa 2 Bedroom : 100-140 ตร.ม. 80 ยูนิต Duplex Este 2 Bedroom : 167 ตร.ม. 6 ยูนิต Parazzo Vittorio Penthouse 3 ชั้น : 270-306 ตร.ม. 2 ยูนิต

ฝ้าเพดานสูง	3.0 - 6.35 (Duplex) เมตร
ที่จอดรถ	ที่จอดรถประมาณ 142 คันคิดเป็น 161% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
ราคาขายเริ่มต้น	31 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 350,000บาท/ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	

ภาพที่ 37 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ โครงการวิทโตริโอ (AP (Thailand), 2560)



ภาพที่ 38 แสดงผังบริเวณ โครงการวิทโตริโอ (AP (Thailand), 2560)



GROUND FLOOR PLAN



ภาพที่ 39 แสดงทัศนียภาพโครงการวิตรีโอ (AP (Thailand), 2560)



ภาพที่ 40 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการวิตรีโอ (AP (Thailand), 2560)



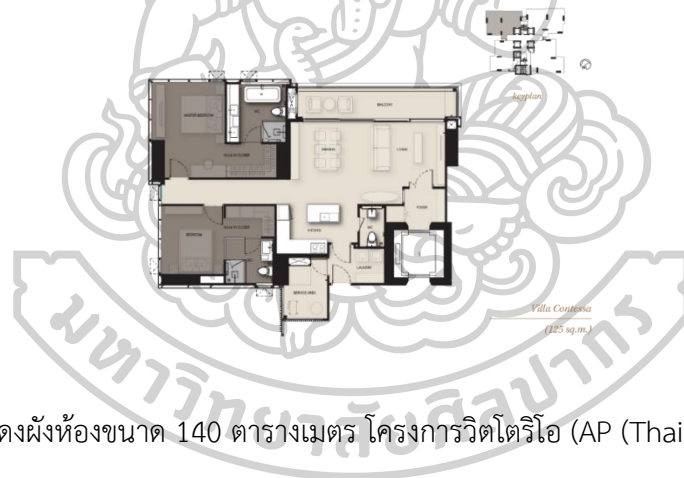
ภาพที่ 41 แสดงสระน้ำ สปาบำบัด (Arno Vitality Pool) โครงการวิตรีโอ (AP (Thailand), 2560)



ภาพที่ 42 แสดงผังห้องขนาด 100 ตารางเมตร โครงการวิตโตริโอ (AP (Thailand), 2560)



ภาพที่ 43 แสดงผังห้องขนาด 125 ตารางเมตร โครงการวิตโตริโอ (AP (Thailand), 2560)



ภาพที่ 44 แสดงผังห้องขนาด 140 ตารางเมตร โครงการวิตโตริโอ (AP (Thailand), 2560)



ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A








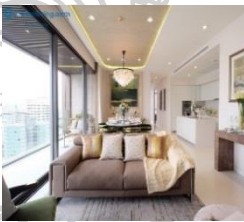

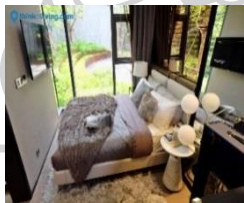


ข้อมูลโครงการ			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
ภาพ			
เจ้าของโครงการ	บมจ.พฤษภา เรียวเอสเตท	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์)	แสนสิริ ร่วมทุนกับ บีทีเอส
สถานะ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	สร้างเสร็จแล้ว	สร้างเสร็จแล้ว
ลักษณะห้องที่ได้	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	สร้างเสร็จพร้อมอยู่	สร้างเสร็จพร้อมอยู่
เริ่มก่อสร้าง	ไตรมาส 3/2560	มิถุนายน 2556	มกราคม 2560
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ไตรมาส 3/2562	กรกฎาคม 2561	-
ขนาดที่ดิน	1-1-40.7 ไร่	1-2-93 ไร่	2 ไร่
จำนวนอาคาร	1อาคาร	1อาคาร	1อาคาร
ความสูง	26 ชั้น	28 ชั้น	45 ชั้น
จำนวนยูนิต/จำนวนหลัง	110 ห้อง	88 ห้อง	127 ห้อง
จำนวนลิฟต์โดยสาร	ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว ลิฟท์บริการ 1 ตัว	ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว ลิฟท์บริการ 1 ตัว ลิฟท์จ้อดรถ 1 ตัว	ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว ลิฟท์บริการ 1 ตัว
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	5 ห้อง	4 ห้อง	4 ห้อง
ลักษณะห้อง	-	-	-
studio	-	-	-
1 bedroom	43.94 – 58.15 ตร.ม.	-	-
2 bedroom	70.86 – 76.77 ตร.ม.	100-140 ตร.ม.	124.25 ตร.ม.
3 bedroom	-	-	252.25 ตร.ม.
Duplex	-	167 ตร.ม.	662.00 ตร.ม.
ประเภทอื่นๆ	Penthouse 121.71 ตร.ม.	Penthouse 270-306 ตร.ม.	Penthouse 508.75 ตร.ม.-520.75 ตร.ม.
จำนวนร้านค้า	-	-	-
ราคาเริ่มต้น	10 ล้านบาท	31 ล้านบาท	30 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ย /ตร.ม.	250,000 บาท/ตร.ม.	350,000 บาท/ตร.ม.	350,000 บาท/ตร.ม.
ค่าส่วนกลางและกองทุน	130 บาท/ตร.ม.	120 บาท/ตร.ม.	95 บาท/ตร.ม./เดือน

ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
ระดับฝ้าเพดาน	2.70 ม.-3.0 ม.	3 - 6.35 (Duplex) เมตร	3 เมตร
EIA	อยู่ระหว่างดำเนินการ	ผ่านแล้ว	ผ่านแล้ว
ที่ตั้งโครงการ	ซอยทองหล่อ 2 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา	ช.สุขุมวิท 39 ถ.สุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.
โซนที่อยู่	สุขุมวิทช่วงกลาง	เขตวัฒนา	ซอยทองหล่อ เขตวัฒนา
จำนวนที่จอดรถ	110 คัน	142 คัน พร้อมที่จอดรถ Supercar	-
เปอร์เซ็นต์ที่จอดรถ	100% ของจำนวนห้อง	161% แบบไม่รวมจอดซ้อนคัน	192% จอดได้ห้องละ 1 – 2 คัน
ขนส่งสาธารณะ	รถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	รถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์ ถ.สุขุมวิท ถ.เพชรบุรี	รถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สถานีทองหล่อ.สุขุมวิท.ถ.เพชรบุรี
สิ่งอำนวยความสะดวก	Double Volume Lobby Lounge ส่วนพักผ่อน สระว่ายน้ำระบบเกลือ ฟิตเนสเข้า-ออกระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชม.	Galleria Medici : ล็อบบี้สุดหรู เป็นส่วนตัว Club Kinetic : ฟิตเนส ชั้น 28 Arno Vitality Pool : ธาราบำบัด 3 มิติ ชั้น 28 Vittorio Concierge : บริการระดับโรงแรม 5 ดาว	Lobby Fitness Room Swimming Pool With Kids' pool Garden Area 1,000 sq.m. Multi Purpose Area Kids' Amusement Area Yoga Room / Dogs' Park / Chauffeurs' Lounge Butler Service / Limousine Service / Valet Parking Private Lift Access Card Control
จุดเด่นโครงการ	เป็นอาคารชุด ระดับ Luxury ชูแนวคิดการออกแบบ สร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดในความเป็นธรรมชาติ ที่แทรกอยู่ในตัวอาคารได้อย่างลงตัว	ที่สุดแห่งการใช้ชีวิตระดับมาสเตอร์พีซ ใจกลาง The Em District ภายใต้แนวคิด 'Living in the Masterpiece' ที่สุดของที่สุดในทุกมิติ	The Monument Thong Lo อาคารชุดพักอาศัยหรูย่านทองหล่อ "Luxury Is Space" คั่นพบนิยามของความหรูหรารูปแบบใหม่บนทองหล่อ 2 ห้องนอน เริ่ม 30 ล้าน



## ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

ตัวอย่างห้อง			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
ประเภทห้อง	2 ห้อง ขนาด 74.09 ตร.ม.	2 ห้องนอน ขนาด 140 ตร.ม.	2 ห้องนอน ขนาด 124.25 ตร.ม.
ผังห้อง			
			
			
			
	ห้องนี้จะเป็นแบ่งเป็น 3 ส่วน เริ่มจากเข้ามาในห้องจะเจอกับ โชนรับประทานอาหารที่เชื่อมกับ Living Area ขนาดใหญ่ สามารถเข้าห้องน้ำรับแขกตรงนี้ได้ ซึ่งสามารถปิดประตูกัน ส่วนอาบน้ำได้ ไปเชื่อมยังห้องนอนเล็ก ส่วนห้องนอนใหญ่ จะกินพื้นที่ 1/3 ของห้อง กว้างขวาง มีพื้นที่ Walk in Closet ก่อนเข้าห้องน้ำ ซึ่งภายในห้องน้ำแยกส่วนแห้ง และเปียกในตัวมีอ่างอาบน้ำให้	ให้ความสำคัญเรื่องความเป็น ส่วนตัวของลูกบ้านเป็นหลัก โดยทุกห้องจะมี Private Lift ก่อนเข้าห้องจะมีโถงเล็กๆสำนั๊งพักคอย ภายในห้องมีการจัดผังแบบ Day Life /Night Life แยกส่วนกิจกรรมเช่นนั่งเล่น รับประทานอาหาร และส่วนพักผ่อนออกจากกัน ทุกห้องจะมีพื้นที่เซอร์วิส (Back of House) พื้นที่ส่วนบริการที่แยกต่างหาก และมีแยกลิฟต์ที่ใช้เฉพาะเจ้าหน้าที่บริการ	นอกจากลิฟต์มาก็จะเจอ Foyer เป็นส่วนต้อนรับก่อน สามารถทำประตูกันเพื่อให้เกิดความเป็นสัดส่วนมากขึ้นได้ พื้นที่ในบ้านจะถูกแบ่งออกเป็น 2 โชน โดยตั้งแต่หน้าโถงลิฟต์ตรงกลางห้องแล้วไปทางซ้ายมือจะเป็นโชนพื้นที่ใช้งานร่วมกัน เป็น Common area ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่นั่งเล่น โต๊ะทานอาหาร และครัว ซึ่งพื้นที่ทุกฟังก์ชันจะได้รับแสงธรรมชาติจากช่องหน้าต่างที่ยาวตลอดแนวส่วนพื้นที่นั่งเล่นเห็นอย่างนี้ก็ถูกออกแบบให้เป็นพื้นที่ Semi Outdoor



## ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

วัสดุห้องครัว / ส่วนเตรียมอาหาร (pantry)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมโนเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
พื้น			
	โซนครัว พื้นจะเป็นกระเบื้องลายหินอ่อน ซึ่งจะทำให้ทำความสะอาดง่าย	พื้นปูด้วย Composite Marble ขนาด 60 x 60 cm	พื้นหินอ่อน
ผนัง	Wall paper	White painted wall	White painted wall
ชุดครัว			
	ชุดครัวโครงการให้ตามจริงเป็น Built-in เข้ามมเป็นรูปตัว L หน้าบานจะมีทั้งลามิเนตลายไม้และกระจกเงาสลับกันลัดไปด้านซ้าย ที่ผนังกระจกสามารถเปิดได้เป็นที่เก็บเครื่องปรุงอาหารด้านล่างเป็นช่องสำหรับวางเครื่องซักผ้าหน้าได้พอดี หรือสามารถปรับเป็นตู้เก็บของ เพราะโครงการมีชั้นวางมาให้ และชุดเครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเป็นแบบ Multi function ของ Gorenje ที่ Design by Phillippe Starck	ครัวออกแบบมาเป็นครัวเปิด ชุดครัวเราได้ตามในท้องตัวอย่างเลย โดยเคาน์เตอร์เป็นรูปตัวแอล มีพื้นที่ด้านหน้าที่สามารถจัดครัวแบบเกาะกลาง (Island Kitchen) ได้ หน้าบานตู้เป็น Metallic White Glass ทางฝั่งนี้เป็นตู้เย็นแบบ Built-in ของ Siemens และ เต้าอบของ GAGGENAU	ชุดตู้ Built in และโต๊ะไอส์แลนด์ หินอ่อน ส่วนสุดท้ายคือพื้นที่ครัวไทยที่อยู่ด้านในสุด มีชุดตู้ Built in เตรียมไว้ให้พร้อม

ตารางที่ 10 การเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

วัสดุห้องครัว / ส่วนเตรียมอาหาร (pantry)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเม้นท์ ทองหล่อ The monument thonglor
ผนังเคาน์เตอร์			
	ผนังชุดครัวมีการติดกระจกเป็นกระจกดำ Euro Grey มีการซ่อนไฟ LED ไปตามใต้ชุดตู้	ผนังด้านหลัง (Backsplash) กรูด้วยกระเบื้อง ทำความสะอาดง่าย	ด้วยหินอ่อนสีขาว Calacatta Belgia
Top เคาน์เตอร์			
	ปูด้วยหิน Quartz และยังมีข้อดีไม่เก็บกักเชื้อโรค	Top เป็นหิน Quartz หน้าบานตู้เป็น Metallic White Glass	เคาน์เตอร์ครัวตกแต่งด้วยหินอ่อนสีขาว Calacatta Belgia
เครื่องดูดควันและเตาไฟ			
	ยี่ห้อ gorenje ซึ่งจะเป็นแบบชุดเตาไฟฟ้า 4 หัว กระจกเงาระบบสัมผัสทั้งหมดเครื่องดูดควันที่ออกแบบ โดย Philippe Stark ให้สามารถปรับการใช้งานเป็นเครื่องกรองอากาศได้ด้วย	เตาไฟฟ้าและเครื่องดูดควันได้ของ GAGGENAU	เครื่องใช้ไฟฟ้า ตู้เย็นและเตาไฟฟ้า ยี่ห้อ Smeg, Binova kitchenware from Italy
อ่างล้างจาน			
	Blanco ทั้งชุด โดยอ่างเป็นวัสดุทำจากหินแกรนิตจึงให้ความทนทานทั้งความร้อน	อ่างล้างจานเป็นแบบที่เลื่อน Top ที่อยู่ด้านบนมาปิดเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย	ก๊อกน้ำจาก Gessi

ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

วัสดุห้องน้ำ			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
พื้น	 ภายในห้องน้ำ ปูด้วยกระเบื้องลายหินอ่อน แยกส่วนเปียกและส่วนแห้ง ที่เชื่อมทางเข้าออกทั้งสองทาง	 พื้นเป็นหิน Quartz ขนาด 60x60 ส่วนผนังกรูหิน Compose Marbke ขนาด 60x60 cm. และ โมเสกสีขาว	 ภายในตกแต่งด้วยกระเบื้องแกรนิตโต้ลายหินอ่อนสีขาว
สุขภัณฑ์	 พื้นที่ส่วนแห้ง ให้สุขภัณฑ์ American Standard รุ่น wall hung และที่ผนังด้านหลังสุขภัณฑ์ ให้หินอ่อนจริงสีเทาเข้ม	 โถสุขภัณฑ์ได้ของ Kohler พร้อมติดตั้งอุปกรณ์มาให้พร้อม รอบๆมีระยะเวลาใช้งานที่สะดวก	 สุขภัณฑ์ภายในทั้งหมดจะเป็นของ Cotto พร้อมโถสุขภัณฑ์แบบอัตโนมัติ
	 อ่างล้างหน้าลอยตัว ตัวอ่างล้างหน้า โครงการให้ของ Lavenz สีขาว ก๊อเป็นโลหะ ชุบโครเมียม	 อ่างล้างหน้าได้ของ Kasch มีขนาดใหญ่พอสมควร ด้านล่างมีชั้น	 อ่างล้างหน้าเป็นหินอ่อนแท้
ชุดอาบน้ำ	 พื้นที่ส่วนเปียก Hansgrohe Hand shower พร้อมช่องวางอุปกรณ์อาบน้ำแบบเจาะช่องในผนัง	 หน้าต่างชุดฝักบัวและ Rain Shower ของ Grohe	 พื้นที่อาบน้ำและกันเป็นฉากกันอาบน้ำกระจกนิรภัย Tempered Glass



ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
พื้น			
	พื้นห้องปูด้วย Engineer wood สีน้ำตาลอ่อนเชื่อมจากห้อง living สู່ห้องนอนทั้งสองห้อง	เป็น พื้นไม้ Engineering Wood ส่วนทางเดิน	เป็น พื้นไม้ Engineering Wood ส่วนห้องนอน
ผนัง/ฝ้าเพดาน			
	ด้านบนฝ้าเพดาน มีการครอบฝ้าเอาไว้ให้สำหรับส่วนเตรียมติดตั้งรางของผ้าม่าน และเพื่องานระบบแอร์และท่อต่างๆ	ฝ้าเพดานภายในแบบฉาบเรียบทาสี และมีฝ้าหลุมบางพื้นที่ มีการครอบฝ้าบางส่วนเพื่องานระบบแอร์และท่อต่างๆ	ฝ้าเพดานภายในแบบฉาบเรียบทาสี มีการครอบฝ้าบางส่วนเพื่องานระบบแอร์และท่อต่างๆ
ประตู			
	เป็นประตูไม้ลามิเนตสีน้ำตาลอ่อนมาพร้อม Digital Door lock ของ Yale รุ่นใหม่ล่าสุด เป็นระบบ Push & Pull ทางขวามือจะเป็นตัว VDO Door Phone ของ Bticino ที่สามารถโทรเข้ามาในห้องแบบเห็นหน้าได้	ประตูทางเข้าห้องเป็นแบบบานเปิดคู่ มีบานใหญ่ 1 บาน และบานเล็กอีก 1 บาน พอเปิดทั้งสองบานแล้วจะได้ช่องเปิดขนาดใหญ่ Digital Door Lock ทางโครงการให้เป็นของ Ving Car	ประตูทางเข้าห้อง เมื่อออกจากลิฟต์แล้วจะเจอกับส่วน Foyer เป็นพื้นที่ต้อนรับ และจะมีประตูระแนงไม้บางเลื่อนกันเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
หน้าต่าง			
	กรอบอลูมิเนียม Powder Coat เป็นหน้าต่างบานใหญ่เป็นชุดมีกระจกบานกระทุ้งและบานติดตาย	กรอบอลูมิเนียม Powder Coat เป็นหน้าต่างบานใหญ่เป็นชุดมีกระจกบานกระทุ้งและบานติดตาย	กรอบอลูมิเนียม Powder Coat เป็นหน้าต่างบานใหญ่เป็นชุดมีกระจกบานกระทุ้งและบานติด

ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม A (ต่อ)

วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
ระเบียง			
	พื้นที่ของระเบียงจะลดระดับลงมาเล็กน้อย เป็นกระเบื้อง homogeneous ผิวด้านแผ่นใหญ่ รวาระเบียงเป็นกระจกนิรภัยสีชาดำเข้มมูม	พื้นที่ของระเบียงลดระดับลงมาเล็กน้อย รวากันตกเป็นกระจกใส	พื้นที่ระเบียงขนาดใหญ่ พื้นและฝ้าปิดผิวด้วยไม้ ผืนทั้ง 3 ด้าน เป็นกระจก สามารถเปิดปิดได้ เป็นพื้นที่ semi outdoor
ฝ้าเพดาน			
	ฝ้าเพดานของระเบียงตกแต่งเป็นแนวระแนงไม้สีเทาจะเห็นไฟเพดานเป็นดาวน์ไลท์ LED และมีส่วนท่อระบายมาจากครัว	ฝ้าเพดานส่วนระเบียงเป็นระแนงอลูมิเนียม ไฟเพดานเป็นดาวน์ไลท์	ฝ้าเพดานส่วนระเบียงปิดผิวด้วยไม้ ไฟเพดานเป็นดาวน์ไลท์
เครื่องปรับอากาศ			
	เครื่องปรับอากาศภายในห้องได้แบบฝังฝ้าเพดาน	เครื่องปรับอากาศภายในห้องได้แบบฝังฝ้าเพดาน	เครื่องปรับอากาศภายในห้องได้แบบฝังฝ้าเพดาน
ปลั๊ก/สวิตช์			
	ใช้ระบบ Home Automation ซึ่งสั่งการต่างๆผ่าน Smart Phone สวิตช์และปลั๊กไฟของ ART DNA ส่วนปลั๊กเป็นแบบ Universal	ปลั๊กและสวิตช์เป็นของ Schneider	ยี่ห้อ Legrand แบบรดของฝรั่งเศส



## วิเคราะห์ผลการศึกษา

ตารางที่ 11 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม A

1.ด้านวัสดุ		
เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
<p>1.วัสดุของพื้นที่ใหม่มาแบบจัดเต็มความคุ้มค่าทีเดียว เริ่มจากความสูง 3 เมตรมี drop ฝ้าบริเวณครัวและห้องน้ำ 30 ซม.</p> <p>2.บานประตูไม้ขนาดใหญ่ Over Size สีน้ำตาลอ่อนพร้อม Digital Door Lock ของ YALE รุ่นใหม่ล่าสุด เป็นระบบ Push &amp; Pull ที่ประตูมี Personal mail box ซ่อนไว้ ติดประตูทางเข้ามี VDO Door Phone, Home Automation, Emergency Phone, ปลั๊กไฟ Universal ของ ART DNA,</p> <p>3.พื้นในห้องเป็น Engineering Wood 12 mm. กับพื้นครัวปูด้วยกระเบื้องลายหินอ่อนสีขาวขนาด 80x80 ซม. ชุดครัว Built-In หน้าบานลามิเนต แต่ Hob&amp;Hood&amp;Oven ของ gorenje ดีไซน์โดย PHILIPPE STARCK, Sink Blanco, ที่อปเคาน์เตอร์ครัวหินควอทซ์,</p> <p>4.ตู้เย็น Built-In,แอร์ที่ห้องจะเป็นแบบ ฝ้าฝ้าเพดาน VRV แยกcompressor ไปไว้ที่พื้นที่ Service ส่วนกลาง ไฟเป็นแบบ Strip เป็นการเดินไฟในห้องด้วยเส้นไฟ LED</p> <p>5.ประตูทางออกกระเบื้องเป็นประตูกระจก insulate บานเลื่อนสูงถึงฝ้า ซึ่งกระจก Insulated นี้เป็นกระจก 2 ชั้น ราวกระเบื้องเป็นกระจกนิรภัยสีขาวดำเข้ามุม</p> <p>6. ห้องน้ำเล็ก American Standard + LAVENZ ส่วนของห้องน้ำ Master เป็น TOTO Washlet + LAVENZ + Hansgrohe อีกทั้งที่ผนังยังตกแต่งด้วยหินอ่อน Cheta Grey Stone</p>	<p>1.พื้นที่ส่วนกลางมีการคัดสรรวัสดุ ตกแต่งที่พิเศษอย่างเช่นหินอ่อน Palissandro Bluette ที่จัดว่ามี ความงาม หายากด้วยสีและลวดลายที่สวยงาม และได้ร่วมกับ Alexander Lamont แบนด์ เฟอร์นิเจอร์ระดับ Luxury ที่สร้างสรรค์ผลงาน Craftsmanship หรืองานศิลปะที่ทำด้วยมือ</p> <p>2.ส่วนในห้องพักอาศัยวัสดุได้ตั้งนี้ ผนังฉาบเรียบทาสี พื้นปูด้วย Composite Marble ขนาด 60 x 60 cm. ฝ้าเพดานสูง 3 เมตร ไดแอร์เป็นระบบฝ้าฝ้าเพดาน</p> <p>3.ชุดครัวได้ตามในห้องวัสดุเคาน์เตอร์ ปิดผิวด้วยลามิเนตสีขาว Top เป็น หิน Quartz หน้าบานตู้เป็น Metallic White Glass ส่วนผนัง ด้านหลัง (Backsplash) กรุด้วย กระเบื้อง เตาไฟฟ้าและเครื่องดูดควันได้ของ GAGGENAU ตู้เย็นแบบ Built-in ของ Siemens และ เตาอบ ของ GAGGENAU</p> <p>4.ห้องน้ำพื้นเป็นหิน Quartz ขนาด 60x60 cm. ส่วนผนังกรุหิน Compose Marbke ขนาด 60x60 cm. และ โมเสกสีขาว อ่างล้างหน้า ได้ของ Kasch โถสุขภัณฑ์ได้ของ Kohler ชุดฝักบัวและ Rain Shower ของ Grohe</p>	<p>1.ห้องแบบ 2 ห้องนอน มีขนาดอยู่ที่ 124.25 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเพียง 4 ห้องต่อชั้น เท่านั้น นอกจากนี้ยังมีลิฟต์ส่วนตัวอีก 2 ตัว ด้วย ถือว่ามีความเป็นส่วนตัวมากๆ พื้นถึงฝ้า สูงถึง 3 เมตร และมีส่วนที่ทรอปจาก เครื่องปรับอากาศแบบฝังฝ้าอยู่ที่ 2.7 เมตร ห้องรับแขกและห้องครัวทางโครงการจะให้พื้นปูด้วยหินอ่อน white venus พื้นห้องนอนพื้นไม้ Engineering Wood ส่วนผนังและฝ้า เพดานจะฉาบเรียบทาสี พร้อมได้ไฟดาวนไลท์ แบบฝังฝ้า</p> <p>2. กระจกหน้าต่างของโครงการนี้เป็นกระจก Insulated Laminate Low-E ที่มีคุณสมบัติ ป้องกันความร้อนได้มากถึง 50% ป้องกันรังสี UV 90% และป้องกันเสียงรบกวนจาก ภายนอกได้มากถึง 30%</p> <p>3.โดยเคาน์เตอร์ครัวจะให้มาเป็นครัว built-in ของ Binova นำเข้าจากอิตาลี มีอ่างล้างจาน ขนาดใหญ่ของ Franke และชุดเตาไฟฟ้าของ Smeg ห้องแบบ 3 ห้องนอน เคาน์เตอร์ครัว ตกแต่งด้วยหินอ่อนสีขาว Calacatta Belgia</p> <p>4.ห้องนอน Master มีขนาดค่อนข้างใหญ่ ภายในห้องนอน Master ยังมี Walk-in Closet ห้องน้ำของห้องนอน Master เป็น กระจกกรอบด้าน</p> <p>5.ห้องน้ำตกแต่งด้วยกระเบื้องแกรนิตโต้ลาย หินอ่อนสีขาว แต่อ่างล้างหน้าเป็นหินอ่อนแท้ ส่วนสุขภัณฑ์ภายในทั้งหมดจะเป็นของ Cotto พร้อมโถสุขภัณฑ์แบบอัตโนมัติ</p> <p>6.มี Home Automation แบนด์ระดับโลก อย่าง Legrand จากฝรั่งเศสติดตั้งมาให้ด้วย</p>

ตารางที่ 11 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม A (ต่อ)

2. ด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม		
เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
<p>1.การออกแบบส่วนของอาคารเป็นรูปแบบ Modern ที่ใช้โทนสีอาคารเป็นสีเทาตัดกับสีน้ำตาลออกทองแดง ดูสวยดีเข้ากับยุคสมัย ราคาของอาคารชุดนี้ถือเป็นระดับบน (ULTIMATE CLASS) แบ่งเป็นอาคาร 2 อาคาร คือ อาคารที่พักอาศัยและอาคารจอดรถอาคารสูง 26 ชั้น ห้องทั้งหมด เพียง 110 ห้องจึงมีความส่วนตัวค่อนข้างสูง ส่วนที่ด้านหลังเป็นอาคารที่จอดรถสูง 7 ชั้น มี roof top ที่ชั้น 8 ที่จอดรถช่องจอดประมาณ 110 คันคิดเป็น 100% ของจำนวนห้องพัก</p> <p>2. การออกแบบห้องพัก มีจำนวน ห้องที่ค่อนข้างน้อย และใน 1 ชั้นก็มีเพียง 5 ห้องแต่ละห้องมีจุดเด่นในเรื่องของการเป็นห้องมุมทุกห้อง มีลิฟท์โดยสาร 2 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว พร้อมพื้นที่งานระบบแยกส่วน โดยมีแบบห้องให้เลือกกัน 3 แบบ</p> <p>1 ห้องนอน ขนาด 43.94-58.15 ตร.ม. มีเพียง 44 ห้อง (Sold Out)</p> <p>2 ห้องนอน ขนาด 70.86-76.77 ตร.ม. ห้องแบบที่เยอะที่สุด 65 ห้อง</p> <p>3. Duplex 121.71 ตร.ม. เพียง 1 ห้อง ชั้น 23-24 (Sold Out)</p> <p>3.พื้นที่ส่วนกลาง สำหรับโครงการ High Rise ที่มีแค่ 110 ห้องเท่านั้น เริ่มจาก Ground Floor : Lobby, Concierge Lounge ที่แบบ High Ceiling, Creek Garden สวนหย่อมที่มีทางน้ำ Water Channel ชั้น 25 มี Marble Pool ระบบเกลือ ยาว 24 เมตร, Kids Pool, Jacuzzi Bed, Pool Deck และ Steam Room, ชั้น 26 มี Fitness, The Reserve Lounge / Sky Amphitheatre</p>	<p>1.โครงการวิตโตริโอ สุขุมวิท 39 เหมาะกับคนที่มองหาคอนโดระดับ ULTIMATE CLASS ใจกลางเมืองในย่านพร้อมพงษ์ ออกแบบโดยผสมผสาน งานศิลปะเข้ากับการใช้ชีวิต มีความเป็นส่วนตัวด้วยจำนวนห้องพักเพียง 88 ห้องนอกจากนี้ยังมีการออกแบบวางผังให้ลูกบ้านมีความเป็นส่วนตัวสูงสุด</p> <p>2.การออกแบบตัวอาคาร ถูกพัฒนามาจากสถาปัตยกรรมยุค Classic ที่มีการใช้รูปทรงเรขาคณิต เน้นแนวแกนและความสมมาตร มาผสมผสานกับความโมเดิร์น เรียบหรูแบบ Timeless Design โดยใช้สไตล์ Modern Classic ในการออกแบบตัวโครงการมีการคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวทั้งระบบรักษาความปลอดภัย การสร้าง Space ที่ปิดล้อม</p> <p>3.การวางผังห้องพักให้ไม่มีผนังด้านใดเลยที่ติดกันเลยทำให้มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ช่วยลดเสียง ความร้อน และยังช่วยระบายอากาศได้ ทั้ง 4 มุมของตัวอาคารเป็นตำแหน่งที่ตั้งของห้องพักอาศัย จึงทำให้เป็นห้องมุมทุกห้อง มีการแยกพื้นที่ Back of House และ มี Private Lift เพื่อให้ความเป็นส่วนตัวอย่างเต็มที่ ภายในห้องมีการจัดผังแบบ day life /night life แยกส่วนกิจกรรมออกจากส่วนพักผ่อน ทำให้โครงการมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว</p> <p>4.พื้นที่ส่วนกลางมี VITTORIO Concierge คือโถงสำหรับต้อนรับแขกได้กำหนดให้พื้นที่สูงชันของชั้นบนสุดเป็นพื้นที่สำหรับห้องออกกำลังกาย ชาวน่า ห้องอบไอน้ำ สกายเลาจน์ และ สระน้ำสปาบำบัด (hydro therapy)</p>	<p>1.ตัวโครงการคอนโดเป็นอาคารสูง 45 ชั้น (177 เมตร) ถือว่าเป็นอาคารที่สูงที่สุดบนถนนทองหล่อในปัจจุบัน</p> <p>แสนสิริเรียกสไตล์การออกแบบนี้ว่า MONOLITH แปลออกมาได้ว่า เป็นอาคารที่ตั้งตระง่านออกมาอย่างโดดเด่น</p> <p>2.ทั้งโครงการมีเพียง 127 ห้อง และ จำนวนห้องต่อชั้นสูงสุดเพียง 4 ห้อง ซึ่ง 4 ห้องต่อชั้นนี้จะเป็นในส่วนของห้องแบบ 2 ห้องนอน ส่วนห้องแบบ 3 ห้องนอนจะมีจำนวนห้องต่อชั้น เพียง 2 ห้องเท่านั้น ขนาดของห้อง มีให้เลือกด้วยกัน 3 แบบ คือ 2 ห้องนอนขนาด 124.5 ตารางเมตร พื้นถึงฝ้าสูง 3 เมตร</p> <p>3 ห้องนอนขนาด 252.25 ตารางเมตร พื้นถึงฝ้าสูง 3.3 เมตร ลานบาท เริ่มที่ชั้น 29-40 และ Penthouse ขนาด 508.75 – 662 ตารางเมตร พื้นถึงฝ้าสูง 4 เมตร เริ่มที่ชั้น 41-44</p> <p>3.การออกแบบห้องจุดเด่นของโครงการนี้จะอยู่ที่ให้พื้นที่ภายในห้องไม่ต่างจากการอยู่บ้านเดี่ยว ให้ห้องน้ำในทุกๆ ห้องนอนให้ฟิลลิ่งเหมือนกับการอยู่บ้าน</p> <p>5.ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้ตอบโจทย์การใช้งานใกล้เคียงกับบ้านที่สุดและมีพื้นที่สีเขียวขนาดกว่า 1,000 ตรม. โดยเก็บรักษาต้นจามจุรีที่อยู่กับที่ดินเดิมมาเป็นเวลานานกว่า 50 ปี เอาไว้ รวมถึงมี Dog Park ที่ออกแบบขึ้นมาพิเศษบริเวณสวนด้านหน้าสำหรับครอบครัวที่มีสัตว์เลี้ยง พร้อมเป็นส่วนตัวด้วยการจัดเส้นทางใช้งานเฉพาะสำหรับสุนัขโดยสัญจรผ่านทางลิฟต์เซอร์วิสในโครงการมีบริการ Exclusive service 24 ชั่วโมง อาทิ บริการบัตเลอร์ประจำโครงการ, บริการ Valet Parking สระว่ายน้ำที่มาพร้อมกับสระเด็กและสระน่าน้ำ ตั้งอยู่บนอาคารสูง 10 เมตร กว้าง 9.5 เมตร และยาว 28 เมตร ปูด้วยหิน White Cloud ที่ดูเข้ากันได้ดีกับสวนและต้นไม้ต่างๆ</p>

ตารางที่ 11 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม A (ต่อ)

3.ด้านทำเลและการเดินทาง		
เดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ The Reserve Thonglor 2	วิตโตริโอ สุขุมวิท 39 Vittorio sukhumvit 39	เดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ The monument thonglor
<p>1.โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ อยู่ในซอยสุขุมวิท 55 หรือซอยทองหล่อ 2 ซึ่งเป็นซอยทองหล่อ 2 นี้เป็นซอยตันมีต้นไม้ใหญ่ให้ร่มเงาตลอดซอย ด้วยตัวทำเลถือว่าเป็นแหล่งที่ได้รับค่านิยมมาก มีความอุดมสมบูรณ์ภายในตัวเองสูง และเป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นของการใช้ชีวิตแบบคนเมืองที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยใจกลางเมือง</p> <p>2. ซอยสุขุมวิท 55 สามารถทะลุเชื่อมไปยังถนนเส้นสำคัญ อย่างเพชรบุรี อโศก ถนนพระรามที่ 4 หรือทางด่วนเข้าสู่มอเตอร์เวย์ ก็มีซอยลัดที่เชื่อมไปถึงได้อย่างง่ายดายและสามารถวิ่งไปถึงซอยข้างเคียงได้อย่างชวยเอกมัยและซอยพร้อมพงษ์</p> <p>3.สถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อที่ใกล้ที่สุด ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทช่วงต้นซอยทองหล่อ ตำแหน่งของโครงการอยู่ห่างจากตัวสถานีประมาณ 480 เมตร ยังอยู่ในระยะเดินได้โครงการมี Shuttle Car Service to BTS ทองหล่อให้ด้วย</p> <p>4.ศักยภาพในอนาคต ในอนาคตอันใกล้ บนถนนทองหล่อ ก็จะมีโครงการรถไฟฟ้าโมโนเรลสายสีเทา วัชรพล-ท่าพระ ที่มีจำนวนสถานีบนย่านทองหล่อถึง 4 สถานี คือ สถานีทองหล่อ สถานีทองหล่อ 10 สถานีแจ่มจันทร์ และสถานีเพชรบุรี-ทองหล่อ ด้วยศักยภาพของย่านทองหล่อที่พร้อมพร้อมในการใช้ชีวิต จึงเหมาะกับการเป็นย่านพักอาศัยใจกลางเมืองสำหรับทุกคนในครอบครัว</p>	<p>1.โครงการ วิตโตริโอ มีจุดเด่นอยู่ตรงที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองย่านพร้อมพงษ์ในซอยสุขุมวิท 39 ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ ตั้งอยู่ใจกลางย่านสุขุมวิทระหว่างเอ็มดีสทริกและทองหล่อ สำหรับความอุดมสมบูรณ์เป็นทำเลที่มีครบทุกอย่างยังพร้อมพร้อมไปด้วยร้านอาหารและเครื่องดื่มทุกระดับไล่เรียงตั้งแต่สตรีทฟู้ดไปจนถึงร้านอาหารระดับไฮเอนด์ตลอดย่านใจกลางสุขุมวิท รวมไปถึงห้างสรรพสินค้าอีกมากมาย</p> <p>2.การเดินทางโดยใช้รถไฟฟ้า โครงการอยู่ในซอยสุขุมวิท 39 ห่างจากถนนสุขุมวิทเพียง 100 เมตร มีทางลัดที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนใหญ่หลายสาย นอกจากนี้หากเข้าซอยสุขุมวิท 26 แล้วออกถนนพระราม 4 ก็จะพบกับจุดขึ้น-ลงทางด่วน สามารถเข้าเมือง หรือไปต่างจังหวัดได้สะดวกมากขึ้น</p> <p>3.รถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์ ที่อยู่ไม่ไกลจากโครงการสามารถเดินถึงได้</p> <p>4..ศักยภาพในอนาคต ปัจจุบันหากพูดถึงเขตเศรษฐกิจ CBD อันดับหนึ่งและเป็นที่สุดทำเลทองของกรุงเทพมหานคร คงหนีไม่พ้นบริเวณสุขุมวิทตอนต้น (สีลม สาทร อโศก) ในอนาคตอันใกล้ บนถนนทองหล่อ ก็จะมีโครงการรถไฟฟ้าโมโนเรลสายสีเทา วัชรพล-ท่าพระ ที่มีจำนวนสถานีบนย่านทองหล่อถึง 4 สถานี</p>	<p>1.โครงการเดอะโมนูเมนต์ ทองหล่อ ตั้งอยู่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 55 หรือซอยทองหล่อแต่จะอยู่ไปทางฝั่งถนนเพชรบุรีมากกว่าติดกับสำนักงานเขตวัฒนา หากเข้ามาจากทางถนนเพชรบุรีข้ามสะพานลงมาจะเจอกับโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ดังนั้นจึงเป็นทำเลที่เน้นใช้รถยนต์เป็นหลัก</p> <p>2. การเดินทางโดยใช้รถไฟฟ้า สามารถใช้เส้นทางจากถนนเพชรบุรีเพื่อเข้าเมืองไปทางอโศกหรือราชเทวีและสามารถไปขึ้นทางด่วนรวมอินทราที่ด้านพระราม 9 เพื่อเข้าหรือออกเมืองก็สะดวกเช่นกัน</p> <p>3.รถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ โดยตัวสถานีจะอยู่ห่างจากตำแหน่งที่ตั้งโครงการประมาณ 2.4 km</p> <p>4. ด้านความอุดมสมบูรณ์ของทำเลซอยทองหล่อนั้น ถือเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย เป็นย่านธุรกิจร้านค้า เป็นแหล่งช้อปปิ้ง และร้านอาหารอร่อยๆ ระดับบน (Hi-end) มากมายทองหล่อจึงเป็นย่านที่สะท้อนความเป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภครุ่นที่มีกำลังซื้อสูงด้วยราคาที่ดินของถนนเส้นนี้มีราคาสูงมากๆเรียกได้ว่าเป็นทำเลใจกลางเมืองที่มีความอุดมสมบูรณ์ครบครันเลยทีเดียว</p> <p>5. Navigator/Shuttle บริการรถรับส่งพร้อมคนขับรด นอกจากนี้ยังมีบริการรถลีมูซีนสำหรับลูกบ้านที่สามารถเรียกใช้บริการได้แบบเป็นครอบครัว และมีบริการรับจอดรถยนต์ (Valet Parking) อีกด้วย</p>

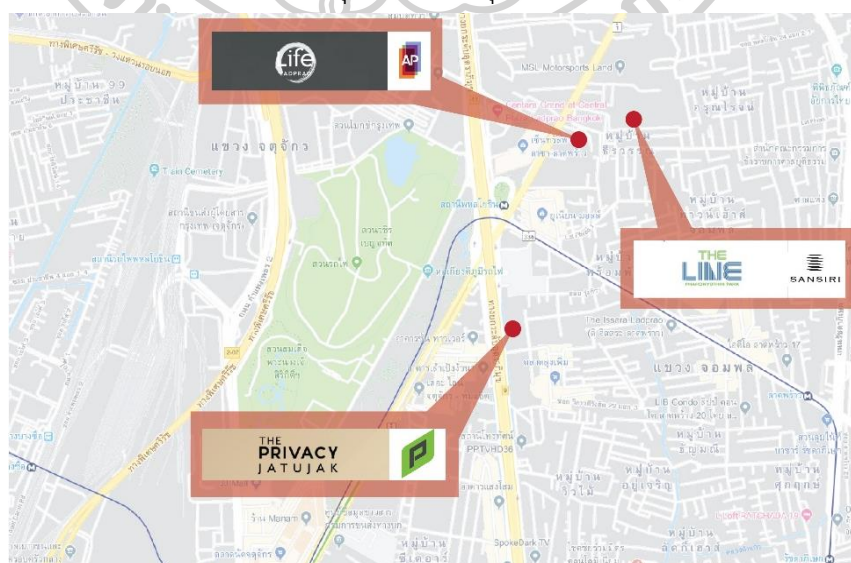
#### 4.3.2 .กลุ่ม B+ อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร

อาคารชุดพักอาศัยมีราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร อาคารชุดพักอาศัยระดับนี้เป็นกลุ่มที่มีฐานผู้ซื้อใหญ่ที่สุด โดยเฉพาะกลุ่มพนักงานวัยทำงาน หรือกลุ่มที่เพิ่งสร้างครอบครัว ยังไม่มีภาระในการผ่อนชำระหนี้สิน และมองหาที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นของตนเอง เป้าหมายของกลุ่มนี้ คือ ต้องการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานตามแนวรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว โครงการที่ศึกษาได้แก่

ตารางที่ 12 แสดงกลุ่ม B+

กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 120,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร					
ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	สถานะการก่อสร้าง	ราคา เริ่มต้น	ราคาเฉลี่ย/ตร. ม.
1.	The Privacy	บมจ. พฤกษา เรียล เอสเตท	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	3.29 ลบ.	141,000 บาท/ ตร.ม.
2.	Life Ladprao	บมจ.เอพี ไทยแลนด์	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	3.0 ลบ.	140,000 บาท/ ตร.ม.
3.	The Line	บมจ. แอสเสริ	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	4.2 ลบ.	139,000 บาท/ ตร.ม.

ภาพที่ 45 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม B+





## 1.โครงการเดอะไพรเวซี จตุจักร (THE PRIVACY JATUJAK)

ภาพที่ 46แสดงโครงการเดอะไพรเวซี จตุจักร(บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



อาคารชุดพักอาศัยกลางเมืองที่ออกแบบเพื่อความเป็นส่วนตัวในการใช้ชีวิต ภายใต้แนวคิดที่อยากให้คุณได้ สัมผัสมนต์เสน่ห์ใหม่ แห่งการใช้ชีวิต LIVE THE ENCHANTING MOMENT ซึ่งมีที่มาจากมุมมองว่า จตุจักร คือ หนึ่งในทำเลแห่งอนาคตที่รายล้อมด้วยระบบขนส่งมวลชนหลากหลาย อาคารสำนักงานชั้นนำมากมาย และยังจัดเป็นทำเลที่มีมนต์เสน่ห์เฉพาะตัว ด้วยการออกแบบที่สวยงามและเลือกใช้วัสดุระดับคุณภาพตอบโจทย์ทุกรูปแบบของผู้พักอาศัย

เจ้าของโครงการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	เขตจตุจักร
ขนาดที่ดิน	3-0-25.5 ไร่
จำนวนชั้น	34 ชั้น
จำนวนอาคาร	2 อาคาร
จำนวนห้อง	288 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	22 ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	เมษายน 2562
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	มิถุนายน 2564
ประเภทห้อง/ขนาดห้อง	1 Bedroom 26-33.6 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท 2 Bedroom 1 Bathroom 45 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 6.7 ล้านบาท 2 Bedroom 1 Bathroom 53 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 6.7 ล้านบาท



- ที่จอดรถ 37% รวมจอดซ้อนคัน คิดเป็น 43%
- ลิฟท์โดยสาร 5 ตัว
- ราคาขายเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท
- ฝ้าเพดาน 2.5, 2.75 เมตร ห้อง Loft สูง 5.8 เมตร
- ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร 140,000 บาท/ตร.ม
- สิ่งอำนวยความสะดวก LOBBY LOUNGE, MEETINGROOM, E-LIBRARY, GREEN SPACE, SKY POOL WITH KID'S POOL, JACUZZI, POOL TERRACE, SHALLOW POOL, SUNKEN SEAT, SKY BAR, SKY TERRACE, SAUNA&STEAM, SKY LOUNGE, CO-WORKING SPACE, WORKOUT SPACE WITH FITNESS
- ภาพที่ 47 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร (บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



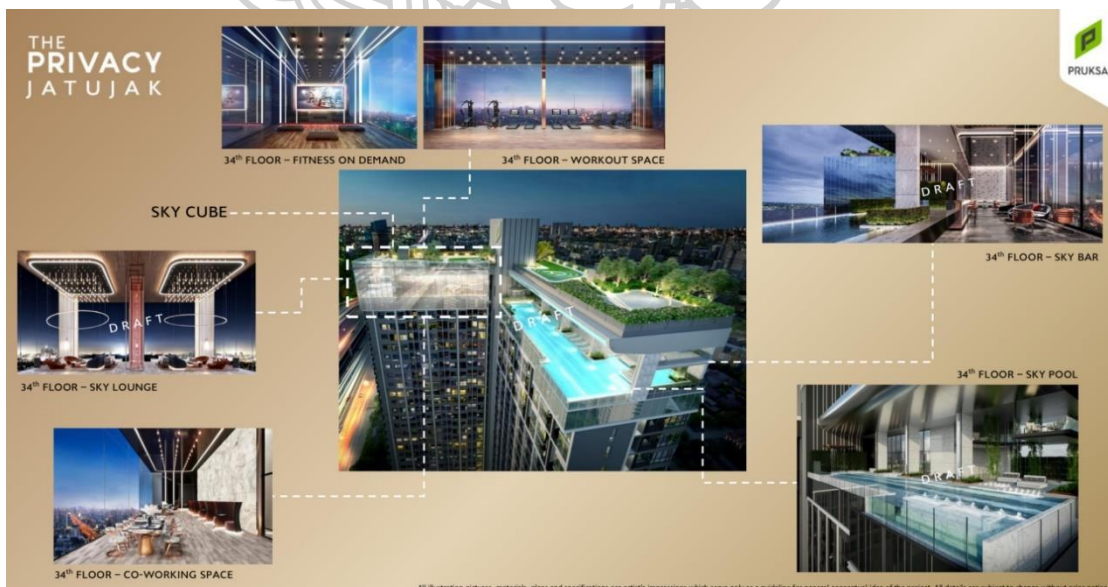
ภาพที่ 48แสดงผังบริเวณโครงการโครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(thinkofliving.com, 2561)



ภาพที่ 49 แสดงภาพจำลองบรรยากาศภายนอกโครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 50แสดงพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 1-8 โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)





ภาพที่ 51 แสดงพื้นที่ส่วนกลางชั้น 34 ,Rooftop โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร (บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 52 แสดง SKY Facilities โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 53 แสดง Lobby Lounge โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)





ภาพที่ 54 แสดง Lobby Lounge โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 55 แสดง Workout Space โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 56 แสดง Sky Pool โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 57 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน 26-27 ตร.ม.โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 58 แสดงผังห้องขนาด 2 ห้องนอน โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร (บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)



ภาพที่ 59 แสดงผังห้อง Loft 30.00-31.00 + 18 ตร.ม. โครงการเดอะไพรเวจี่ จตุจักร(บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2561)





## 2. โครงการไลฟ์ ลาดพร้าว (LIFE LADPRAO)

ภาพที่ 60 แสดงโครงการ ไลฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561)



แนวคิดในการออกแบบตัวอาคารถูกออกแบบมารูปแบบทันสมัย ได้แรงบันดาลใจมาจาก Silhouette ของผ้าฉลุ ที่ร้านค้าแบรนด์เนมชอบใช้ในการออกแบบอาคาร ผนังด้านข้างอาคารตกแต่งแพทเทิร์น เป็นลายตารางคล้ายกัน ลักษณะภายนอกของตัวอาคารทั้ง 2 อาคาร ที่จะมีสวดลายฉลุคล้ายกับลาย ลูกไม้และการใช้ลูกเล่นของ Lighting Design ตัดกับสีของตัวอาคารที่เป็นสีน้ำเงิน

เจ้าของโครงการ	AP Thailand
ที่ตั้งโครงการ	ถ.พหลโยธิน เขตจตุจักร
เนื้อที่ทั้งหมด	7-0-71.4 ไร่
จำนวนอาคาร	2 อาคาร
จำนวนชั้น	อาคาร A สูง 45 ชั้น 713 ยูนิต อาคาร B สูง 46 ชั้น 909 ยูนิต
จำนวนห้อง	ยูนิตที่พักอาศัย 1,615 ยูนิต + ยูนิตร้านค้า 1 ยูนิต
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้าง ปีที่สร้างเสร็จ ปี 2563
ประเภทห้อง	Studio ขนาด 26 – 29 sq.m. 1 Bedroom ขนาด 35 sq.m. 2 Bed + 2 Bath ขนาด 48-74 sq.m. Duplex ขนาด 342 sq.m.
ที่จอดรถ	ประมาณ 723 คัน หรือ 44.76% ของจำนวนยูนิตโครงการ

จำนวนลิฟต์ อาคาร A ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว

อาคาร B ลิฟต์โดยสาร 5 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว

ราคาขายเริ่มต้น 2.9 ล้านบาท

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร ประมาณ 140,000 บาท ต่อ ตร.ม.

สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้อง Sauna ห้อง Steam Intelligent Facility อาทิ ห้องประชุม Private Meeting Room ที่ติดตั้งระบบ Digital เต็มรูปแบบ, Sky Working Space เป็นต้น สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ห้องจดหมาย ร้านค้า

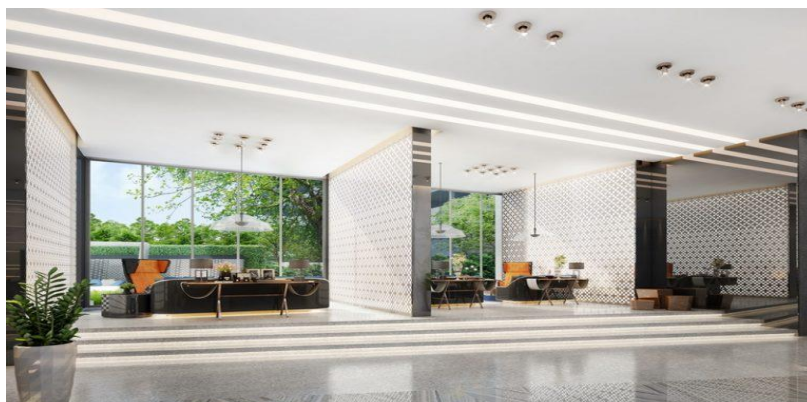
ภาพที่ 61 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (yusabuy, 2561)



ภาพที่ 62 แสดงภาพจำลองโครงการ ไสฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561)



ภาพที่ 63 แสดงโถงส่วนกลางโครงการ ไลฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561)



ภาพที่ 64 แสดงพื้นที่นั่งทำงานส่วนกลางโครงการ ไลฟ์ ลาดพร้าว (AP (Thailand), 2561)



ภาพที่ 65 แสดงผังบริเวณโครงการ ไลฟ์ ลาดพร้าว (yusabuy, 2561)



ภาพที่ 66 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน โครงการ ไลฟ์ ลาดพร้าว (yusabuy, 2561)

## TYPE B1



TYPE B1-06 **ONE BEDROOM**  
35.7 SQ.M.



### 3. เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park

ภาพที่ 67 แสดงโครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



โครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค ได้นำแรงบันดาลใจจากสวนเขียวกว่า 8 ไร่ ภายในโครงการ มาเป็นแนวคิดหลักในการออกแบบ ปลดปล่อยทุกจินตนาการมาเป็นพลังในการสร้างสรรค์ เชื่อมต่อพื้นที่ภายนอกสู่ภายในได้อย่างแตกต่างและน่าสนใจ ผ่านแนวคิด Magical Tree ซึ่งออกแบบ แพทเทิร์นของตัวอาคารให้เป็นโครงร่างของต้นไม้ เกิดเป็นแสงและเงาที่ปรับเปลี่ยนไปตามแสงธรรมชาติในแต่ละช่วงเวลา เปรียบเสมือนต้นไม้มหัศจรรย์ขนาดใหญ่ตั้งสูงสง่า 32 ชั้น บนสวนกว้างสุดสายตา ให้คุณพบกับความร่มรื่นและอากาศบริสุทธิ์ได้ทุกวัน โทนสีที่เลือกใช้ก็จะมีการใช้สีเขียวเป็นหลัก

เจ้าของโครงการ	แสนสิริ / Sansiri
ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม
ขนาดที่ดิน	2 ไร่จำนวนอาคาร
จำนวนอาคาร	1 อาคาร
จำนวนชั้น	ชั้น
จำนวนห้อง	880 ยูนิต ร้านค้า 1 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างกลางปี 2562
ปีที่สร้างเสร็จ	ประมาณต้นปี 2565
ประเภทห้อง/ขนาดห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31.75-32.75 ตร.ม. 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 58.75-60.75 ตร.ม.



Duplex ขนาดพื้นที่ใช้สอย 79.50-82.25 ตร.ม

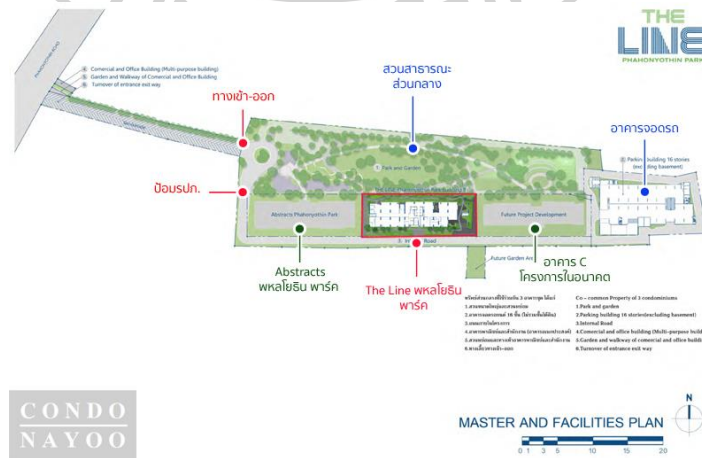
ฝ้าเพดานสูง เมตร  
 ที่จอดรถ 60%  
 ราคา เริ่มต้น 4.2 ล้านบาท  
 ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร 158,415บาท/ ตร.ม.

สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 8 ไร่ พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.

ภาพที่ 68 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



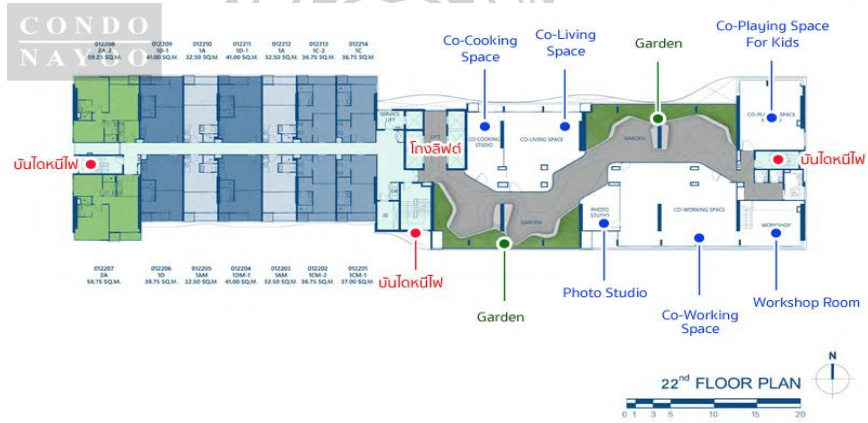
ภาพที่ 69 แสดงผังบริเวณโครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (CONDONAYOO, 2561)



ภาพที่ 70 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



ภาพที่ 71 แสดงผังพื้นที่ชั้น 22 โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (CONDONAYOO, 2561)



ภาพที่ 72 แสดงผังพื้นที่ชั้น 32 โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (CONDONAYOO, 2561)



ภาพที่ 73 แสดงพื้นที่ Co-working space โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



ภาพที่ 74 แสดงพื้นที่ CO-Playing Studio โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



ภาพที่ 75 แสดงพื้นที่ Co-Living lounge โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)





ภาพที่ 76 แสดงพื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค(SIRI, 2561)



ภาพที่ 77 แสดงสวนคาเฟ่ Floating nest โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



ภาพที่ 78 แสดงสวน โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



ภาพที่ 79 แสดงผังห้อง 1ห้องนอน โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



**1A**  
31.75 - 32.75 SQ.M.

**1A-1**  
32.50 - 32.75 SQ.M.



ภาพที่ 80 แสดงผังห้อง 2 ห้องนอน โครงการเดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค (SIRI, 2561)



**2A**  
58.75 - 60.75 SQ.M.



ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+

ข้อมูลโครงการ			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
ภาพโครงการ			
เจ้าของโครงการ	บริษัท พวกษา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	AP (Thailand) ร่วมทุนกับ มิตรชุบิชิ เอสเตท กรุ๊ป	แสนสิริ / Sansiri
สถานะ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ	อยู่ระหว่างดำเนินการ
ลักษณะห้องที่ได้	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Furnished
เริ่มก่อสร้าง	เมษายน 2562	ปี 2560	ตุลาคม 2561
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ประมาณปี 2564	ประมาณปี 2563	ประมาณปี 2565
เนื้อที่ทั้งหมด	3-0-25.5 ไร่	7-0-71.4 ไร่	2 ไร่
จำนวนอาคาร	1 อาคาร	2 อาคาร	1 อาคาร
ความสูง	34 ชั้น	อาคาร A 45 ชั้น อาคาร B 46 ชั้น	32 ชั้น
จำนวนยูนิต/ จำนวนหลัง	847 ยูนิต ร้านค้า 3 ยูนิต	1,615 ยูนิต ร้านค้า 1 ยูนิต	880 ยูนิต ร้านค้า 1 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	35 ยูนิต	26 ยูนิต	31 ยูนิต
ลักษณะห้อง/ ขนาดห้อง			
studio	-	26 – 29 ตร.ม.	-
1 bedroom	26 – 33.5 ตร.ม.	35 ตร.ม.	31.75-32.75 ตร.ม.
2 bedroom	45-53 ตร.ม.	48 – 74 ตร.ม.	58.50-60.50 ตร.ม.
3 bedroom	-		-
Duplex	-	342 ตร.ม.	79.50-82.25 ตร.ม.
ประเภทอื่นๆ	ห้องแบบ Loft 1 ห้องนอน ขนาด 30-31 ตรม. + ชั้น ลอย 18 ตรม. เพดานสูง 5.8 เมตรบนชั้น 30-33	-	-
จำนวนลิฟต์ โดยสาร	ลิฟต์โดยสาร 5 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว	อาคาร A ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว ลิฟต์ บริการ 1 ตัว อาคาร B ลิฟต์โดยสาร 5 ตัว ลิฟต์ บริการ 1 ตัว	ลิฟต์โดยสาร 5 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว
ราคาเริ่มต้น	เริ่มต้น 3.29 ล้านบาท	เริ่มต้น 2.9 ล้านบาท	เริ่มต้น 4.2 ล้านบาท

ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

รายละเอียดโครงการ	เดอะ ความเป็นส่วนตัว จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
ราคาเฉลี่ย/ตร.ม.	141,000 บาท/ตร.ม.	140,000 บาท/ตร.ม.	139,000 บาท/ตร.ม.
ค่าส่วนกลางและกองทุน	ค่าส่วนกลาง 55 บาท/ตร.ม./เดือน กองทุน 500 บาท/ตร.ม.	ค่าส่วนกลาง : 55 บาท/ตร.ม./เดือน ค่ากองทุน : 500 บาท/ตร.ม.	ค่าส่วนกลาง : 55 บาท/ตร.ม./เดือน ค่ากองทุน : 500 บาท/ตร.ม.
ระดับฝ้าเพดาน	2.5, 2.75 เมตร ห้อง Loft สูง 5.8 เมตร	2.55 เมตร	2.55 เมตร
EIA	อยู่ระหว่างรอกการอนุมัติ	อยู่ระหว่างรอกการอนุมัติ	อยู่ระหว่างรอกการอนุมัติ
ที่ตั้งโครงการ	ถ.วิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม.	ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม.
โซนที่อยู่	เขตจตุจักร	เขตจตุจักร	เขตจตุจักร
จำนวนที่จอดรถ	313 คัน	723 คัน	520 คัน
เปอร์เซ็นต์ที่จอดรถ	37% (43% รวมจอดซ้อนคัน)	ประมาณ 44% (ไม่รวมจอดซ้อนคัน)	ประมาณ 60%
ขนส่งสาธารณะ	รถไฟฟ้า BTS หัวแยกลาดพร้าว 500 เมตร รถไฟฟ้า MRT พหลโยธิน 500 เมตร	รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว สถานีหัวแยกลาดพร้าว รถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน สถานีพหลโยธิน ทางยกระดับบุดตราภิรมย์	ถนนพหลโยธิน รถไฟฟ้า BTS หัวแยกลาดพร้าว (สายสีเขียวส่วนต่อขยาย) รถไฟฟ้า MRT พหลโยธิน
สิ่งอำนวยความสะดวก	LOBBY LOUNGE, MEETINGROOM, E-LIBRARY, GREEN SPACE, SKY POOL WITH KID'S POOL, JACUZZI, POOL TERRACE, SHALLOW POOL, SUNKEN SEAT, SKY BAR, SKY TERRACE, SAUNA&STEAM, SKY LOUNGE, CO-WORKING SPACE, WORKOUT SPACE WITH FITNESS	สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้อง Sauna ห้อง Steam Intelligent Facility อาทิ ห้องประชุม Private Meeting Room ที่ติดตั้งระบบ Digital เต็มรูปแบบ, Sky Working Space เป็นต้น สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องจดหมาย ร้านค้า	สระว่ายน้ำ ฟิตเนส Co-cooking Studio, Co-living Lounge, Floating Nest, Co-working Space, Co-recreation, Co-playing Space, The Starry Gym, Twinkel Sky Pool
จุดเด่นโครงการ	The Privacy จตุจักร คอนโดใหม่วิวสวน บนทำเลศักยภาพ ติดถนนวิภาวดีรังสิต ฝั่งขาเข้า และ ม. เซนต์จอห์น เดินทางสะดวก ใกล้ทางด่วน และ รถไฟฟ้า MRT พหลโยธิน ประมาณ 450 เมตร ใกล้สวนจตุจักร	Life Ladprao คอนโดใหม่ทำเลติดถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัลลาดพร้าว ติดโลตัส พหลโยธิน ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน ใกล้ห้าง ใกล้โรงเรียน และใกล้แหล่งอาคารสำนักงานใหญ่มากมาย มีความสะดวกสบาย	The Line พหลโยธิน พาร์ค คอนโดใหม่จาก แอสสิริ เชื่อมต่อทุกการเดินทาง 300 เมตร จากระถไฟฟ้า และ 5 นาที จากทางด่วน

ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)


ตัวอย่างห้อง			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวเอชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
ประเภทห้อง	1ห้องนอน ขนาด 26 ตร.ม.	1 ห้องนอน ขนาด 35.7 ตร.ม.	1A-1/ 1 ห้องนอน 31.75-32.75 ตร.ม.
			
	จัดพื้นที่การใช้งานภายในห้องเป็น 5 ส่วน ได้แก่ ห้องนั่งเล่น ห้องนอน ห้องครัว และระเบียงซักล้าง	ห้องแบ่งโซน Private และ Public มาเป็นสัดส่วนด้วยผนังทึบและประตูบานเปิดในส่วนห้องนอน และมีฉากกั้นห้องในส่วนห้องนั่งเล่น	เป็นห้องหน้าแคบแต่ลึก โดยพื้นที่ทั้งหมดจะถูกแบ่งอย่างเป็นสัดส่วน
			
			
			
	เมื่อเปิดประตูเข้ามาจะเจอกับพื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่น พื้นที่ห้องนั่งเล่นสามารถวางชุดโซฟาขนาดกลาง 2-3 ที่นั่งได้พร้อมกับพื้นที่รับประทานอาหาร ส่วนในสุดคือห้องนอนซึ่งจะมีตำแหน่งอยู่ติดกับผนัง และมีกระจกใสกั้นมาทำให้พื้นที่ภายในห้องได้รับแสงธรรมชาติ	เข้ามาในห้องจะเจอส่วนครัวทางขวาและด้านซ้ายจะมีพื้นที่วางโต๊ะรับประทานอาหารติดกับผนังห้องน้ำ ถัดจากครัวจะเป็นห้องนั่งเล่นที่มีบานกระจกอลูมิเนียมและมีห้องนอนอยู่ทางซ้าย	เข้ามาในห้องจะเจอกับพื้นที่ส่วนครัวก่อนเลยอันดับแรก เคาน์เตอร์ครัวจะตั้งอยู่ทางขวามือ ถัดไปจะเป็นห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ และ ห้องนอน ถึงแม้ว่าจะเป็นห้องแบบ 1 ห้องนอน แต่ก็มีครบถ้วน เนื่องจากผนังที่กั้นระหว่างห้องเป็นบานกระจกอลูมิเนียมทำให้แสงธรรมชาติส่องผ่านถึงกันได้

ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

ตัวอย่างห้อง			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวเอซี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
ประเภทห้อง	2 Bedroom ขนาด 53 ตร.ม.	2 Bedroom ขนาด 55 ตร.ม.	2 Bedroom ขนาด 58.5-60.5 ตร.ม.
			
	รูปร่างของห้องเป็นทรงสี่เหลี่ยมเกือบจะจัตุรัส จัดพื้นที่การใช้งานภายในห้องหลักๆ ได้แก่ ห้องนั่งเล่น ห้องครัว, ห้องนอน Master Bedroom และห้องน้ำในตัว และระเบียง, ห้องนอน 2, ห้องน้ำ	รูปร่างของห้องเป็นทรงสี่เหลี่ยมเกือบจะจัตุรัส จัดพื้นที่การใช้งานภายในห้องหลักๆ ได้แก่ ห้องครัว ห้องนั่งเล่นและระเบียง, ห้องนอน Master Bedroom และห้องน้ำในตัว, ห้องนอน 2, ห้องน้ำที่มีประตูเข้า 2 ทาง	รูปร่างของห้องเป็นทรงสี่เหลี่ยมเกือบจะจัตุรัส จัดพื้นที่การใช้งานภายในห้องหลักๆ ได้แก่ ห้องครัว ห้องนั่งเล่นและระเบียง, ห้องนอน Master Bedroom และห้องน้ำในตัว, ห้องนอน 2, ห้องน้ำที่มีประตูเข้า 2 ทาง
			
			
			
	ประตูทางเข้าห้องอยู่ตรงกลาง เปิดเข้ามาจะให้ความรู้สึกกว้างขวาง ด้านขวาเป็นโซนนั่งเล่นมีหน้าต่างขนาดใหญ่และสูงเกือบถึงเพดาน ด้านซ้ายจะเป็นส่วนครัว และห้องน้ำ ด้านหน้าจะเป็นห้องนอน Master Bedroom มีระเบียงและห้องน้ำในตัว ส่วนห้องนอน 2 จะอยู่ถัดไปทางด้านซ้าย	ประตูทางเข้าจะอยู่ริมฝั่งขวา เปิดเข้ามาจะเจอกับโซนครัวกับห้องนั่งเล่นรวมเป็นพื้นที่เดียวกันขนาดใหญ่ และถัดไปเป็นระเบียง ส่วนฝั่งด้านซ้ายเป็นทางเดินไปสู่ห้องน้ำและห้องนอน ทางซ้ายคือประตูเข้าห้องน้ำและห้องนอนเล็ก ส่วนทางขวาเป็นประตูเข้าห้องนอน Master Bedroom มีห้องน้ำในตัว	ประตูทางเข้าจะอยู่ริมฝั่งซ้าย เปิดเข้ามาจะเจอโซนครัวที่กั้นประตูกระจกแยกจากโซนห้องนั่งเล่น ส่วนฝั่งด้านขวาเป็นทางเดินไปสู่ห้องน้ำและห้องนอน ทางขวาคือประตูเข้าห้องน้ำและห้องนอนเล็ก ส่วนทางซ้ายเป็นประตูเข้าห้องนอน Master Bedroom มีห้องน้ำในตัว ซึ่งห้องนี้จะได้วิว 3 ทิศ






ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

วัสดุห้องครัว / ส่วนเตรียมอาหาร (pantry)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรเวซี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
พื้น			
	กระเบื้องแกรนิตโต้ขนาด 60 x 60 ซม.	พื้นไม้ลามิเนตสีอ่อนหนา 8 มม	พื้นแกรนิตโต้สีขาวขนาด 60x60 ซม.
ผนัง	White painted wall	White painted wall	White painted wall
ฝ้าเพดาน			
	ฝ้าเพดานเป็นแบบฉาบเรียบทาสี พร้อมไฟ Downlight 2 ดวง	ฝ้าเพดานเป็นแบบฉาบเรียบทาสี พร้อมไฟ Downlight 2 ดวง	ฝ้าเพดานเป็นแบบฉาบเรียบทาสีพร้อมไฟ Downlight 2 ดวง
ชุดครัว			
			
	เคาน์เตอร์ครัว Built in มาให้เป็น หน้าบานเป็นไม้ลามิเนต โทนเทา	เคาน์เตอร์ครัว Built in ทั้งบนและล่าง หน้าบานเป็นเมลามีนสีครีม	เคาน์เตอร์ครัว Building in ทั้งบนและล่าง หน้าบานชุดล่างเป็นเป็นไม้ลามิเนต ไล่ไม้ หน้าบานชุดบนเป็นกระจกกรุเส้นลวด



ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

วัสดุห้องครัว / ส่วนเตรียมอาหาร (pantry)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพร์เวซี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
ผนัง เคาน์เตอร์			
	กระจก	กระจกนิรภัย	กระจก
Top เคาน์เตอร์			
	เป็นหินสังเคราะห์	หินสังเคราะห์สีขาว	หินควอตซ์สีดำ
เครื่องดูดควัน และเตาไฟ			
	เตาไฟฟ้า Franke แบบ 2 หัว พร้อมเครื่องดูดควัน	เตาไฟฟ้า FRANKE แบบ 2 หัว พร้อมเครื่องดูดควัน	เตาไฟฟ้าของ MEX แบบ 2 หัวพร้อม เครื่องดูดควัน
อ่างล้างจาน			
	อ่างล้างจานยี่ห้อ Franke	อ่างล้างจานยี่ห้อ Franke	อ่างล้างจานยี่ห้อ MEX

ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

วัสดุห้องน้ำ			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
พื้น			
	ทางเข้ามีธรณีสูงประมาณ 6 ซม. พื้นเป็นกระเบื้องแกรนิตโต้กันลื่น ขนาด 60x60 ซม.	ห้องน้ำสำเร็จรูปจากโรงงาน หล่อด้วยอะคริลิกไฟเบอร์ (Acrylic Fibre)	พื้นห้องน้ำลดระดับลงไปเล็กน้อย ธรณีประตูเป็นหินสีขาว พื้นด้านในปูด้วยกระเบื้องเซรามิกปูแบบก้างปลา
สุขภัณฑ์			
	โถสุขภัณฑ์สีขาวของ Cotto พร้อมสายชำระ และที่ใส่กระดาษชำระแอสตันเลส	โถสุขภัณฑ์สีขาว ของ Kohler พร้อมสายชำระและที่ใส่กระดาษชำระ	โถสุขภัณฑ์ของ Cotto พร้อมสายชำระและที่ใส่กระดาษชำระ ด้านข้างมีที่แขวนผ้าขนหนู
			
			
	อ่างล้างหน้าเซรามิกของ Cotto ขนาด 55 x 45 ซม. ด้านล่างเป็นเคาน์เตอร์ใต้อ่าง สามารถเก็บของได้สองชั้น ขนาด 45 x 50 ซม. หน้าบานไม้ลามิเนต กระเบื้อง ขนาด 120 x 120 ซม. สามารถเปิดได้ทั้งซ้ายและขวา ข้างในเป็นช่องเก็บของ ขนาดบานละ 60 ซม.	อ่างล้างหน้าเซรามิก มีชั้นวางของใต้อ่างพร้อมราวสแตนเลสแขวนผ้าเช็ดมือ	อ่างล้างหน้าเซรามิกของ Cotto ด้านบนเป็นกระจกเงา ภายในเป็นชั้นวางของสามารถวางของใช้ต่างๆ ได้เป็นระเบียบ

ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

	วัสดุห้องน้ำ		
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
ชุดอาบน้ำ			
	ส่วนอาบน้ำมีฉากกั้นอาบน้ำมาให้แยกส่วนเปียกส่วนแห้ง เป็นข้อดีที่ป้องกันไม่ให้น้ำออกมาและส่วนอื่น แบ่งส่วนการจัดการชัดเจน พร้อมราวจับแสดงตนเลส ภายในมีให้ทั้งแบบ Hand Shower และ Rain Shower	ส่วนอาบน้ำมีฉากกั้นอาบน้ำมาให้แยกส่วนเปียกส่วนแห้ง เป็นข้อดีที่ป้องกันไม่ให้น้ำออกมาและส่วนอื่น แบ่งส่วนการจัดการชัดเจน พร้อมราวจับแสดงตนเลส ภายในมี Hand Shower	ส่วนอาบน้ำมีฉากกั้นอาบน้ำมาให้แยกส่วนเปียกส่วนแห้ง เป็นข้อดีที่ป้องกันไม่ให้น้ำออกมาและส่วนอื่น แบ่งส่วนการจัดการชัดเจน พร้อมราวจับแสดงตนเลส ภายในมี Hand Shower และ Rain Shower
			
	ภายในส่วนอาบน้ำจะมี Hand Shower และ Rain Shower ของ Cotto ด้านข้างเป็นช่องสำหรับวางของ	ภายในส่วนอาบน้ำจะมี Hand Shower ด้านข้างเป็นช่องสำหรับวางของ	ภายในส่วนอาบน้ำจะมี Hand Shower และ Rain Shower ของ Cotto ด้านข้างเป็นช่องสำหรับวางของ
			
	พื้นที่อาบน้ำมีขนาดประมาณ 0.9 x 1.0 เมตร มีทางเข้าพื้นที่อาบน้ำประมาณ 65 ซม. ลดระดับลงประมาณ 3 ซม. มีจุดระบายน้ำอยู่ที่มุม	พื้นที่อาบน้ำมีขนาด 0.9 x 1.2 เมตร พื้นที่กันระหว่างโซนแห้งและเปียกเป็นห้องน้ำสำเร็จรูป	พื้นที่อาบน้ำมีขนาด 1.0 x 1.2 เมตร พื้นที่กันระหว่างโซนแห้งและเปียกทำให้ไม่มีน้ำไหลออกมาด้านนอก ดูแลรักษาความสะอาดได้ง่าย



## ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)







วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพเรเวซี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
พื้น			
	พื้นไม้ลามิเนต หนา 8 มม. และ กระเบื้องแกรนิตโต้ขนาด 60 x 60	พื้นไม้ลามิเนตสีอ่อนหนา 8 มม	พื้นไม้ลามิเนต หนา 8 มม. และ กระเบื้องแกรนิตโต้ 60 x 60 ซม.
ผนัง	White painted wall	White painted wall	White painted wall
ฝ้าเพดาน			
	ฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบทาสี	ฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบทาสี	ฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบทาสี
ประตู			
	ประตูหน้าห้องเป็น HDF ขนาด 2.40 x 0.9 m. ขนาดสูงกว่า ประตูปกติ โดยมีระบบเข้าแบบ Digital Door Lock ของ Unicor	ประตูทางเข้าห้องเป็นประตูปิดผิว ปลายไม้ มีเจาะช่องตาแมวมือจับประตู เป็นแบบก้านโยกสแตนเลส และมี ช่องเสียบกุญแจหน้าตาธรรมดา แต่มี ตัวรับสัญญาณมือถือสามารถใช้มือถือ ที่ลงแอปพลิเคชันเปิดล็อกห้องได้	ประตูห้องปิดผิวด้วยลามิเนตลายไม้ มีตาแมวและหมายเลขห้องติดไว้ ด้านข้างประตูทุกห้องจะมี Digital Door Lock ของ Samsung
			
ประตูกระจกบานเลื่อนแบบ 3 ตอน เปิดแบบ Double Slice บานขวาสุดจะเป็นบาน Fixed ทำให้แสงธรรมชาติเข้ามาถึง ห้องนั่งเล่น	ประตูกระจกบานเลื่อนแบบ 3 ตอน ตัวรางเลื่อนมีทั้งรางบนและล่าง ทำให้แสงธรรมชาติเข้ามาถึงภายใน ห้องครัว	ประตูกระจกบานเลื่อนแบบ 3 ตอน ตัวรางเลื่อนมีทั้งรางบนและล่าง แต่ รางล่างจะถูกฝังไว้ให้อยู่ระดับเดียวกับพื้น	

## ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวเอชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
หน้าต่าง			
	กรอบอลูมิเนียม Powder Coat พร้อมกระจกเขียวตัดแสง เป็น หน้าต่างบานใหญ่เป็นชุดมีกระจกบาน กระจกทั้ง 1 บานและบาน Fixed อีก 3 บาน	กรอบอลูมิเนียม Powder Coat เป็นหน้าต่างบานใหญ่เป็นชุดมี กระจกบานกระจกทั้ง 1 บานและ บาน Fixedอีก 2 บาน	กรอบอลูมิเนียม Powder Coat สีเทาผิวทรายซาฮารา กระจกเทา ตัดแสง หน้าต่างของห้องจะเป็นบาน เปิดสวิง 3 บาน จะมีราวกันตก ติดตั้งไว้ด้านใน ช่วยในเรื่องความปลอดภัย
ประตูและ ระเบียง			
			
	เป็นประตูกระจกบานเลื่อน กรอบบาน อลูมิเนียม Powder Coat พร้อม กระจกเขียวตัดแสง ระเบียงมีขอบสูงชัน 12 เซนติเมตร มา พร้อมตัวจับมีตัวล็อค มีทางออกที่เปิด กว้างมีระยะ 70 ซม. พื้นที่ระเบียง ภายนอกมีขนาด 1.10 x 1.45 เมตร พื้นเป็นกระเบื้องเซรามิก มีปลั๊กไฟ และน้ำมาติดตั้งไว้ให้ มีราวระเบียง เป็นระแนงเหล็กสูงจากพื้น 1.1 เมตร ด้านบนวาง Condensing Unit 2 ตัว มีแนวตะแกรงเหล็กปิดไว้ให้ พร้อมไฟ กิ่ง 1 ตัวครับ	เป็นประตูกระจกบานเลื่อนแบบ 3 ตอน ธรณีประตูสูงชันจากระเบียง ประมาณ 5 cm. เพื่อกันน้ำและ ความชื้นจากระเบียง ส่วนราวกัน ตกระเบียงเป็นหลักเส้นสีดำ ระเบียงปูกระเบื้องเซรามิกสีเทา อ่อนขนาด 30 x 30 ซม. ติดตั้ง ก๊อคน้ำมาให้และเดินท่อระบายน้ำ มาให้ Condensing Unit 2 เครื่องแขวนมาให้แบบนี้ ทำให้ สามารถใช้พื้นที่ระเบียงด้านใต้ได้ อยู่ และราวกันตกส่วนนี้จะสูงจรด เพดานเพื่อเป็นกริลบัง Condensing Unit	ห้อง 1 Bedroom พื้นที่ตรงนี้เป็น ตำแหน่งที่วาง Condensing Unit เป็นการวางแขวนผนังไว้หน้า หน้า ออก มี Facade บัง และสามารถ วางเครื่องซักผ้าได้ แต่ก็เนื่องด้วย ห้องนี้ไม่มีระเบียง ดังนั้นพื้นที่ สำหรับตากผ้าก็จะไม่มีไปด้วย ห้อง 2 Bedroom จะได้ระเบียงมี ธรณีประตูขึ้นมากันฝุ่นและน้ำจาก ภายนอกไหลเข้ามาภายในตัวห้อง พื้นที่ระเบียงก็จะมีขนาด 0.90x2.30 เมตร และมีกริลประตู กัน Condensing Unit



ตารางที่ 13 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B+ (ต่อ)

วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
เครื่องปรับอากาศ			
	ยี่ห้อ Daikin	ยี่ห้อ Daikin	ยี่ห้อ Daikin
ปลั๊ก/สวิตช์			
	สวิตช์ไฟทั้งหมดของโครงการเป็นแบบ Touch Screen ของ Broadlink	สวิตช์ไฟทั้งหมดของโครงการเป็นแบบไม่ Touch Screen	สวิตช์ไฟในห้องจะเป็น Touch Screen ของ Somfy นำเข้าจากฝรั่งเศส



## วิเคราะห์ผลการศึกษา

ตารางที่ 14 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม B+

1.ด้านวัสดุ		
เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
<p>1.โครงการจัดมาให้แบบ Fully Fitted ให้เฟอร์นิเจอร์ Built-in บางส่วน คือ ตู้เสื้อผ้า ในห้องนอนทุกห้อง ออกแบบมาเป็นสัดส่วน เฟอร์นิเจอร์ที่ Built-in มาให้หน้าตาสวยงามใช้งาน ส่วนวัสดุที่ใช้อยู่ในระดับมาตรฐานเหมาะสมกับราคา</p> <p>2.ให้ชุดเคาน์เตอร์ครัวครบชุด พร้อมเตาไฟฟ้า 2 หัว ชุดครัว Wallpaper /อ่างล้างจาน/เครื่องดูดควัน ยี่ห้อ Franke</p> <p>3.เครื่องปรับอากาศ Inverter ในห้อง 1 ห้องนอน ไดแอร์ 2 ตัว และ 2 ห้องนอน ไดแอร์ 3 ตัว</p> <p>4.ประตูห้อง ให้มาแบบ Oversize และระบบ Digital Door Lock ยี่ห้อ Unicor ซึ่งมีความพิเศษกว่าอันอื่นทั่วไป ใช้ได้ทั้งสแกนลายนิ้วมือ ซึ่งบันทึกได้ถึง 100 ลาย, Password, Key Card, กุญแจ, OTP ชั่วคราว นอกจากนี้ยังมีระบบเชื่อมต่อกับ Application ประตูสามารถเปิดให้เอง ถ้าได้รับสัญญาณในระยะใกล้ และในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ จะจับความร้อนและประตูจะปลดล็อคให้ง่ายต่อการออกและเข้ามาช่วยเหลือ</p> <p>5.พื้นจะให้เป็นไม้ลามิเนตหนา 8 มม. แต่ผนังจะได้ Wallpaper สวิทช์ภายในห้องเป็น Touch Screen ทั้งหมด พื้นที่ครัวจะได้ Top เคาน์เตอร์เป็นหินสังเคราะห์ Hob&amp;Hood ของ Franke บานลามิเนต soft-close พื้นครัวเป็นแกรนิตได้ง่ายต่อการทำความสะอาด</p> <p>6.ห้องน้ำได้สุขภัณฑ์ครบชุด ยี่ห้อ Cotto หรือเทียบเท่า พร้อม Shower Box ในห้อง 2 Bedroom จะได้สุขภัณฑ์แบบ Washlet ส่วนของห้องขนาดใหญ่จะได้เป็น โถอัตโนมัติ</p>	<p>1.โครงการได้มีการพัฒนาขึ้นมาจาก Life โครงการก่อนๆ เนื่องจากราคาเฉลี่ยถูกวางมาสูงตามราคาทำเลและสภาวะตลาด ตัวห้องขายแบบ Fully Fitted คือมีชุดครัว และชุดเฟอร์นิเจอร์ Built in มาให้ คุณภาพดี มีเพิ่มที่เก็บของได้เยอะดี โดยชุดครัวเป็นหน้าบานปิดผิวสีครีม ท็อปเป็นหินสังเคราะห์สีขาว เตาไฟฟ้า 2 หัวและเครื่องดูดควันพร้อมอ่างล้างจาน สแตนเลสจาก FRANKE</p> <p>2.ชุดสุขภัณฑ์ได้ของ Kohler ดูดี มีฉากกั้นห้องน้ำเป็นกระจกเทมเปอร์ พร้อมฝักบัว</p> <p>3.พื้นเป็นไม้ลามิเนต 8 มม.กับพื้นห้องน้ำและระเบียงเป็นกระเบื้องเซรามิก 60 x 60 ซม. ประตูทางเข้าออกห้องใช้มือถือที่ลงแอปพลิเคชันของโครงการสแกนผ่านเข้าห้องแทนกุญแจได้</p> <p>4.ประตูบานเลื่อนและหน้าต่าง ทำจากอะลูมิเนียม Power Coat สีน้ำตาล คุณภาพแข็งแรงดี กระจกเขียวตัดแสง</p> <p>5. ฝ้าเพดานห้องสูง 2.6 เมตร ฝ้าฉาบเรียบ</p> <p>6.ได้เครื่องปรับอากาศตามขนาดห้อง</p>	<p>1.ห้องในโครงการขายแบบ Fully furnished เฟอร์นิเจอร์พร้อมเครื่องใช้ไฟฟ้า แพลนห้องแบ่งได้เป็นสัดส่วนลงตัว วัสดุถือว่าให้มาแบบมาตรฐานในส่วนห้องพักอาศัย จะได้พื้นลามิเนตหนา 8 มม., พื้นห้องครัว เป็นพื้นแกรนิตได้สีขาวขนาด 60x60 ซม.พื้นระเบียงเป็นกระเบื้องเซรามิก ผงฉาบเรียบทาสีขาว</p> <p>2.ไฟดาวน์ไลท์, กรอบประตูระเบียงและหน้าต่างเป็น Powder Coat สีเทาผิวทรายซาฮารา กระจกเทมตัดแสง, ห้องน้ำมีฉากกั้นอาบน้ำและเคาน์เตอร์ครัวเป็นหินควอทซ์เฟอร์นิเจอร์ Built-in</p> <p>3. มีระบบ Home Automation ให้ทุกห้องสามารถควบคุมเครื่องปรับอากาศ, ไฟฟ้า, รางผ้าม่าน, Digital Door Lock ผ่าน Application ใน Smart phone พร้อมระบบ Well Air เป็นเครื่องกรองอากาศ</p> <p>4.ภาพรวมของโครงการทางด้านวัสดุยังคงใช้แนวคิดของโครงการที่จะเน้นไปทาง Green designและ Sustainable โดยหลายๆส่วนภายในส่วนกลางของโครงการ จะเลือกใช้วัสดุที่ทดแทนวัสดุจริงจากธรรมชาติ เช่นการนำเอาเศษหินมาทำเป็น Terrozzo ที่พื้นของส่วนกลางชั้น 22</p> <p>3.โครงการนี้มีห้องพักให้เลือกขนาดค่อนข้างใหญ่ ทั้งหมด 3 แบบหลัก จัดออกมาได้ดี ใช้พื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า และมีรูปแบบห้องที่เป็น Duplex ให้เลือกด้วย</p>

ตารางที่ 14 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม B+ (ต่อ)

2. ด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม		
เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
<p>1.การออกแบบโครงการตัวโครงการวางตามแนวที่ดินเป็นตัว L ทำให้มีบางฝั่งของอาคารต้องหันเข้าหากัน จึงจัดพื้นที่สวน เป็นวิวให้กับพื้นที่บริเวณนั้นด้วย นอกจากนี้ยังมีการร่นระยะตัวโครงการให้ห่างจากถนนเพื่อป้องกันมลภาวะทางฝุ่นและเสียงที่จะมาพร้อมกับถนนใหญ่</p> <p>2.พื้นที่ส่วนกลางถูกจัดไว้เป็นสัดส่วน ง่ายต่อการเข้าถึงและการจัดการ รวมถึงในแง่ของความเป็นส่วนตัว ไม่รบกวนชั้นที่มีห้องพักอาศัย</p> <p>3.พื้นที่จอดรถมีการจัดสัดส่วนได้ดี แยกกันชัดเจน จัดการง่าย เรื่องความสวยงามทางโครงการออกแบบให้แต่ละส่วนมีการเชื่อมต่อกันได้ดี ใช้เส้นแนวตั้งในการออกแบบส่วนต่างๆ มีความเป็นหนึ่งเดียว</p> <p>5.การออกแบบห้องพักอาศัย พื้นที่ภายในห้องพักเริ่มต้นที่ 26-53 ตร.ม. มีหลากหลายขนาดให้เลือก สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ง่าย เน้นการใช้งานที่มีความต่อเนื่องกัน แต่ก็มีการแบ่งพื้นที่เป็นสัดส่วนไม่อัดอัด โดยในแต่ละส่วนนั้นมีบ้านเชื่อมกันหรือประตูแบ่งออกจากกันชัดเจนเลือกใช้วัสดุที่ทำให้ห้องโปร่งโล่งน่าอยู่อาศัย เน้นการใช้กระจกบานใหญ่รับแสง</p> <p>5.การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง E-Library และ Meeting Room ที่เปิดให้ใช้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ส่วน Main Facilities ถูกจัดไว้เป็นกลุ่มที่ด้านบนอาคาร ง่ายต่อการจัดการ เข้าถึงง่าย ทุกพื้นที่รับวิวจากรอบอาคารได้ทั้งหมด</p>	<p>1.การออกแบบอาคารได้แรงบันดาลใจมาจาก Silhouette ของผ้าฉลุ ที่ร้านค้าแบรนด์เนมชอบใช้ในการออกแบบอาคาร ผังด้านข้างอาคารเลยตกแต่งแพทเทิร์นเป็นลายตารางคล้ายกัน อาคารออกมาสไตล์โมเดิร์น คมโทนสีขาวดำ เรียบๆ</p> <p>2.การออกแบบห้อง ผังห้องแบ่งได้เป็นสัดส่วนลงตัว มีมาให้เลือกหลายแบบ ตั้งแต่ห้องแบบสตูดิโอ, 1ห้องนอน, 2ห้องนอน และ Duplex ซึ่งปรับแบบมาให้ลงตัวและมีห้องน้ำสำเร็จที่มีขนาดสบายๆ ใช้งานได้ไม่อึดอัด โดยเฉพาะแบบ 2 ห้องนอนที่มีหลายแบบมาก แต่ห้องที่มากที่สุดคือแบบ 1ห้องนอน 35 ตร.ม. ที่ห้องนั่งเล่นมีแถมประตูบานเลื่อนกันมาให้เพิ่ม ซึ่งโครงการขายแนวคิดที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอื่นๆ ได้ตามความต้องการของแต่ละคน</p> <p>3.พื้นที่ส่วนกลาง ส่วนกลางบนอาคารของทั้งสองอาคารแยกส่วนกัน แต่จะได้ส่วนกลางที่เหมือนกัน โดยมีฟังก์ชันเดียวกัน และขนาดไม่แตกต่างกันมาก พื้นที่ส่วนกลางชั้น 1 คือสวนและล็อบบี้ แบบ Lounge / Co-working space / Social lounge เหมาะกลุ่มลูกค้าวัยทำงานสมัยใหม่ จึงเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มาพร้อมกับเทคโนโลยีเชื่อมต่อกับอินเทอร์เน็ตต่างๆ โดยที่ชั้น 11 แต่ละอาคารจะมีพื้นที่สีเขียวอยู่ ส่วนกลางหลักๆจะอยู่ที่ชั้นบนสุดของแต่ละอาคาร โดยมี สระว่ายน้ำ, ห้อง Fitness, Social lounge, Changing room, Sky theatre lounge และสวนพักผ่อน</p>	<p>1. การออกแบบโครงการ ใช้แนวคิดมีชื่อว่า Magical tree ซึ่งเราจะเห็นแนวความคิดนี้สื่อออกมาทั้งภายนอกและภายในอาคาร เป็นอาคารสูง บนพื้นที่ดินขนาดใหญ่ที่มีสวนสาธารณะขนานไปกับตัวอาคาร ทำให้ห้องที่อยู่ติดสวนได้วิวและความร่มรื่น ภายในอาคารมีพื้นที่ส่วนกลางหลากหลายและรองรับการใช้งานต่างๆ</p> <p>2.การออกแบบรูปแบบการใช้งานภายในห้องถือว่าครบครันและเป็นสัดส่วน พื้นที่ใช้สอยภายในขนาดกว้าง วัสดุและเฟอร์นิเจอร์ให้มาแบบจัดเต็ม ไม่จำเป็นต้องต่อเติมเพิ่มก็เข้าอยู่ได้เลย</p> <p>3.พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลางถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนกลางที่ต้องใช้ร่วมกันระหว่าง 3 อาคาร ซึ่งจะมีพื้นที่สวนสวนส่วนกลางขนาดใหญ่ถึง 8 ไร่ มีพื้นที่ในสวนสำหรับเดิน,วิ่งออกกำลังกาย นั่งเล่นและมุมเด็กเล่น อีกทั้งสวนก็มีต้นไม้ใหญ่เยอะมากทีเดียว ทำให้โครงการดูร่มรื่น สำหรับภายในอาคารที่ชั้น 22-23 จะมีสวนในร่ม, Photo Studio, Co-Working Space, Workshop Room, Meeting Room, Co-Playing Space, Co-Living Space และ Co-Cooking Space สำหรับชั้น 32 จะเป็นชั้นที่มีสวนคาเฟ่, ห้องฟิตเนสและสระว่ายน้ำขนาดใหญ่</p>

ตารางที่ 14 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม B+ (ต่อ)

3. ด้านทำเลและการเดินทาง		
เดอะ ไพรวีชี จตุจักร The Privacy Jatujak	ไลฟ์ ลาดพร้าว Life Ladprao	เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค THE LINE Phahonyothin Park
<p>1.ทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิตฝั่งมุ่งหน้าดินแดง เชื่อมออกได้หลายเส้นทาง เชื่อมตอมเมืองโทลเวย์ ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนดินแดง ซึ่งข้อดีของการมีโครงการติดถนนใหญ่เข้าถึงง่าย แต่ก็จะมีมลภาวะเรื่องเสียงและฝุ่น แต่ทางโครงการก็มีระยะ Set Back แนวอาคารเข้าไปประมาณ 40 เมตร ห่างจากถนน ดังนั้นจึงช่วยแก้ไขปัญหานี้จุดนี้ได้ค่อนข้างดี</p> <p>2. ห่างจาก MRT สถานีพหลโยธิน ประมาณ 500 เมตร และยังมี Shuttle Bus รับส่งจากทางโครงการหน้าโครงการมีป้ายรถเมล์, Taxi และไม่ไกลจากรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย</p> <p>3.การเดินทางโดยใช้รถ ก็ยังเป็นการเดินทางหลักที่สะดวกสบาย เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่ติดถนนใหญ่จุดกลับรถไม่ไกลจากตัวโครงการประมาณ 3-5 นาที อีกทั้งยังมีจุดขึ้นลงทางด่วนที่ไม่ไกลมากนัก</p> <p>4.สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ความอุดมสมบูรณ์โดยรอบสูง ใกล้แหล่งงาน ใกล้ Central ลาดพร้าว และยูเนี่ยนมอลล์</p>	<p>1. โครงการ Life Ladprao ติดถนนพหลโยธินด้านหน้าโครงการจะมุ่งหน้าเข้าห้าแยกลาดพร้าว ซึ่งเป็นจุดเชื่อมถนน 3 สาย ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลาดพร้าว สามารถเลือกเดินทางไปได้หลายเส้นทาง หรือจะขึ้นทางด่วนต่างๆ ก็ไม่ไกลนัก ตรงข้ามเซ็นทรัล ลาดพร้าว อยู่ติดโลตัสลาดพร้าว</p> <p>2.มีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพหลโยธิน อยู่ห่างออกไปอีก 500 เมตรและรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายหมอชิต-คูคต ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่และมีแผนเสร็จประมาณ ปี 2563</p> <p>3. ศักยภาพการเติบโตในอนาคต โอกาสพัฒนาอีกพอควร เพราะมีรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายมาสร้าง เมื่อรถไฟฟ้าสร้างเสร็จคงจะมีอาคารชุดมาสร้างเกาะแนวรถไฟฟ้าอีกหลายโครงการ</p>	<p>1.โครงการ เดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค อยู่บนถนนพหลโยธิน เป็นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคต่างๆครบครัน เป็นย่านพักอาศัยไม่ไกลจากสถานศึกษา, โรงพยาบาล, สำนักงานและสถานที่ราชการ ห้างสรรพสินค้า</p> <p>2.ไม่ไกลรถไฟฟ้าสายสีเขียวและสายสีน้ำเงิน MRT พหลโยธิน 1 กิโลเมตร MRT สถานีห้าแยกลาดพร้าวเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด</p> <p>3. เดินทางสะดวกเชื่อมต่อออกไปได้หลายเส้นทางทั้งรัชดาภิเษก, เกษตร-นวมินทร์, เลียบด่วนรามอินทรา, ลาดพร้าว ไม่ไกลจากทางด่วน แตรถติดเป็นบางช่วง</p> <p>4.ศักยภาพในการเติบโตในอนาคต ในอนาคตนั้นสถานีนี้จะเป็นสถานี interchange กับรถไฟฟ้าสายสีเหลืองที่สามารถใช้เดินทางไปยังรามคำแหง ศรีนครินทร์ สำโรง</p>

#### 4.3.3 กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร

อาคารชุดพักอาศัยมีราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเกาะติดบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย หรือ แถบชานเมือง เป็นโครงการที่อยู่บริเวณรอบใจกลางเมือง อยู่ใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งจะเป็นตลาดที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีรายได้ที่มั่นคง ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริง โครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าได้แก่

ตารางที่ 15 แสดงกลุ่ม B

กลุ่ม B อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ย 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร					
ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	สถานะการก่อสร้าง	ราคาเริ่มต้น	ราคาเฉลี่ย/ ตร.ม.
1.	The Tree	บมจ. พลุกษา เรียล เอสเตท	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.2 ลบ.	97,000 บาท/ ตร.ม.
2.	Life	บมจ.เอพี ไทยแลนด์	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	2.75 ลบ.	110,000 บาท/ ตร.ม.
3.	The Base Garden	บมจ. แอสสิริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.19 ลบ.	99,000 บาท/ ตร.ม.

ภาพที่ 81 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยกลุ่ม B





## 1.โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (The-Tree)

ภาพที่ 82 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (Pruksa, 2560a)



แนวความคิดภายในโครงการ ได้ออกแบบมาให้ผู้อยู่อาศัยสัมผัสการใช้ชีวิต ในแนวคิด “ธรรมชาติจรดฟ้า” แรงแบบดาดฟ้าจากป่าสน สู่การออกแบบให้ชั้น Facilities หลักขึ้นไปไว้บนชั้น ดาดฟ้า ที่ชั้น 33 ทั้งหมด และระเบียงแก้วกลางอากาศ (Observation Deck) พื้นกระจกใสบนชั้น ดาดฟ้า ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแห่งแรกของพฤษาที่สามารถชมวิวเมืองได้ถึง 720 องศา

เจ้าของโครงการ	บมจ.พฤษา เรียวเอสเตท
ที่ตั้งโครงการ	สวนหลวง ถนนสุขุมวิท 71
ขนาดที่ดิน	3-2-52 ไร่
จำนวนชั้น	33 ชั้น
จำนวนอาคาร	1 อาคาร
จำนวนห้อง	883 หน่วย 3 หน่วยร้านค้า
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	34 หน่วย
เริ่มก่อสร้าง	พฤษภา 2560
สถานะ	สร้างเสร็จพร้อมอยู่
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาด 24-35 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 2.80 ล้านบาท 2 ห้องนอน ขนาด 49-56 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 5.94 ล้านบาท

- ฝ้าเพดานสูง 2.7 เมตร Loft สูง 5 เมตร
- ที่จอดรถ ประมาณ 254 คัน หรือ 40% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
- ราคาขายเริ่มต้น 2.2 ล้านบาท
- ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร ประมาณ 97,000 บาท/ตารางเมตร
- สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, รพก., กล้องวงจรปิดโครงการ, ประตู Key Card, สวนหย่อม, ห้องสมุด, อื่นๆ

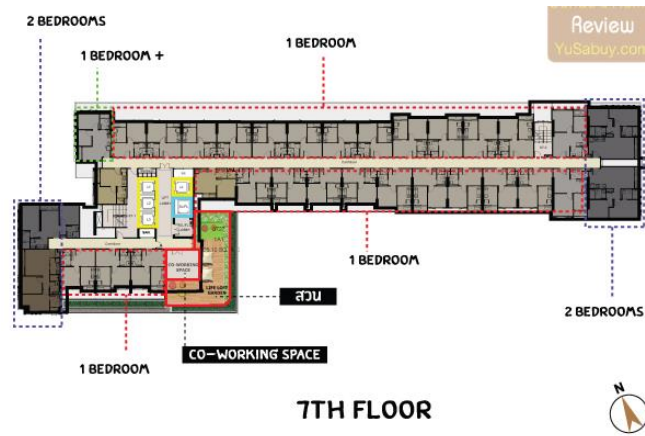
ภาพที่ 83 แสดงแผนที่ตำแหน่งที่ตั้งโครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (Pruksa, 2560a)



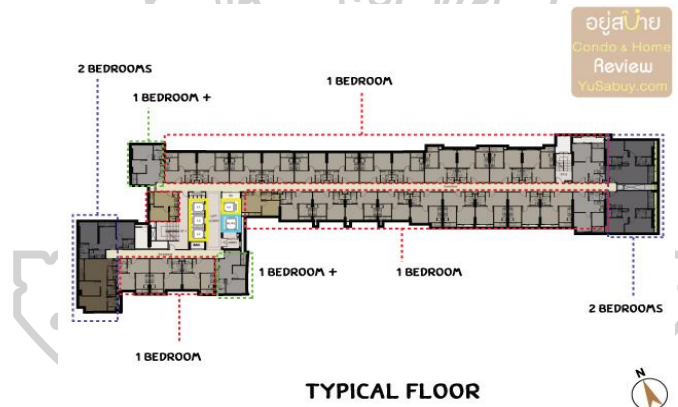
ภาพที่ 84 แสดงผังบริเวณโครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561)



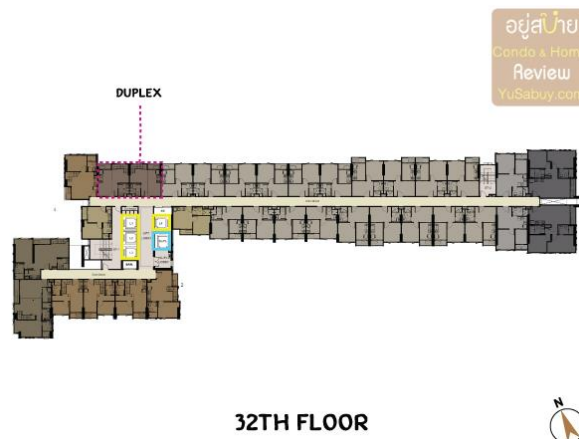
ภาพที่ 85 แสดงผังพื้นที่ชั้น 7 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561)



ภาพที่ 86 ผังพื้นที่ชั้น 8-30 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561)



ภาพที่ 87 ผังพื้นที่ชั้น 32 โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561)



ภาพที่ 88 แสดงชั้น Roof Top โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusaby, 2561)



ภาพที่ 89 แสดงชั้น Roof Top โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusaby, 2561)



ภาพที่ 90 แสดงทัศนียภาพชั้น Roof Top โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusaby, 2561)





ภาพที่ 91 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน ขนาด 26.60 ตร.ม.,30.30 ตร.ม.โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561)



ภาพที่ 92 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอนพลัสขนาด 34.85 ตร.ม. แบบ 2 ห้องนอนขนาด 56.10 ตร.ม.โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 (yusabuy, 2561)





## 2. โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9 (Life)

ภาพที่ 93 แสดงโครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561)



อาคารชุดพักอาศัยใหม่จาก AP (Thailand) จับมือ Mitsubishi Estate Group (MEC) ภายใต้แนวคิด “Live a Visionary Life ออกแบบแนวคิดให้ชีวิตล้ำหน้า” ด้วยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ครบและใหญ่ที่สุดกว่า 7.5 ไร่ โดยอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อย่างพระราม 9 จุดเด่นของห้องพักอาศัย คือ นวัตกรรมพื้นที่ที่เอพีพัฒนาผังห้องใหม่ภายใต้แนวคิด Onterlock ที่มาจากการเฝ้าสังเกตพฤติกรรมและศึกษาพฤติกรรมการใช้งานจริงของลูกค้าในย่านนี้

เจ้าของโครงการ AP (Thailand) ร่วมทุนกับ Mitsubishi Estate Group

ที่ตั้งโครงการ บนถนนอโศก - ดินแดง

ขนาดที่ดิน 8-3-11 ไร่

จำนวนชั้น อาคาร A สูง 42 ชั้น อาคาร B สูง 45 ชั้น

จำนวนอาคาร 2 อาคาร

จำนวนห้อง อาคาร A 1,298 ยูนิต อาคาร B 950 ยูนิต รวม 2,248 ยูนิต  
2 ยูนิตร้านค้า

เริ่มก่อสร้าง 2560

ปีที่สร้างเสร็จ พ.ศ.2563

ประเภทห้อง/ขนาดห้อง สตูดิโอ ขนาด 25-27.5 ตร.ม.

1 ห้องนอน ขนาด 32 ตร.ม. 1 ห้องนอนพลัส ขนาด 35-40 ตร.ม.



ภาพที่ 96 แสดงโถง Lobby โครงการไลฟ์สไตล์-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561)



ภาพที่ 97 แสดงพื้นที่ Co - Working Space โครงการไลฟ์สไตล์-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561)



ภาพที่ 98 แสดงห้องออกกำลังกาย โครงการไลฟ์สไตล์-พระราม 9 (AP (Thailand), 2561)



ภาพที่ 99 แสดงผังห้องขนาด 25.00 – 27.50 ตารางเมตร โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9 (AP  
(Thailand), 2561)



ภาพที่ 100 แสดงผังห้องขนาด 35.00 – 45.00 ตารางเมตร โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9



ภาพที่ 101 แสดงผังห้องขนาด 58.00 ตารางเมตร โครงการไลฟ์ อโศก-พระราม 9





### 3. โครงการเดอะเบส การ์เด้น พระราม9 (The Base Garden)

ภาพที่ 102 แสดงโครงการเดอะเบส การ์เด้น พระราม9 (SIRI, 2561)



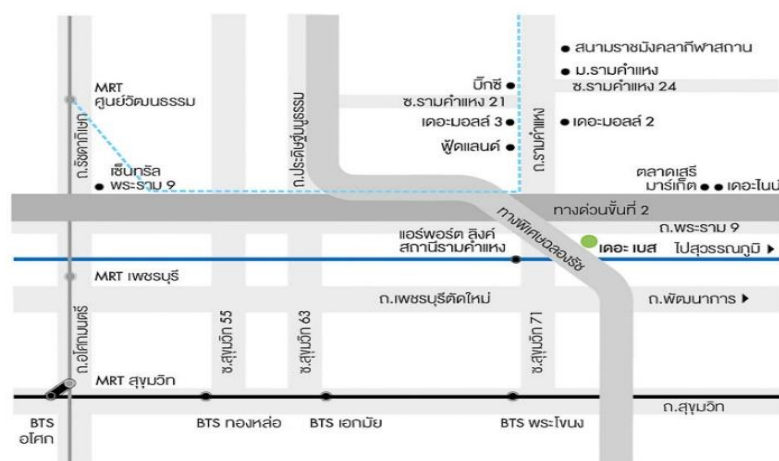
ภายใต้แนวคิด “สะท้อนความเป็นคุณ” แนวความคิดในออกแบบ Garden of Creation หรือสวนพักผ่อน สร้างสรรค์ไอเดีย นำพื้นที่สีเขียวมารวมกันก่อเกิดเป็นสวนขนาดใหญ่ที่ให้มากกว่าการพักผ่อน โดยจะเห็นได้ชัดจากสวนหน้าโครงการและพื้นที่ส่วนกลางที่รวมกันเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ จึงออกแบบและสร้างสรรค์อาคารชุดพักอาศัยพร้อมอยู่ ให้ตลบอบอวลไปด้วยกลิ่นไอของธรรมชาติ มาพร้อมพื้นที่สีเขียวที่จะช่วยให้คุณผ่อนคลายได้อย่างเต็มที่

เจ้าของโครงการ	Sansiri ร่วมทุนกับ BTS ภายใต้ชื่อ Sansiri BTS Holding Seven
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพระราม 9
ขนาดที่ดิน	3-2-39 ไร่
จำนวนชั้น	36 ชั้น
จำนวนอาคาร	1 อาคาร อาคารจอดรถ 4 ชั้น
จำนวนห้อง	ห้องพักอาศัย 639 ยูนิต และ ร้านค้า 1 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	20 ยูนิต
เริ่มก่อสร้าง	2560
ปัจจุบันสร้างแล้วเสร็จแล้ว	
ประเภทห้อง/ขนาดห้อง	1 ห้องนอน ขนาด 26.50 – 34.75 ตารางเมตร
	2 ห้องนอน ขนาด 49.75 – 55 ตารางเมตร



- ฝ้าเพดานสูง 2.55 เมตร
- ที่จอดรถ ประมาณ 254 คัน หรือ 40% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
- ราคาขายเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท (ณ วันที่เปิดตัว)หรือประมาณ 82,641 บาท/ตร.ม
- ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร ประมาณ 99,000 บาท/ตารางเมตร
- สิ่งอำนวยความสะดวก Lobby, Multi Purpose Area, Mailbox, สระว่ายน้ำระบบเกลือ, สระว่ายน้ำเด็ก, ฟิตเนส, สวนพักผ่อน, Tree House, Smart Move, iBOX, Free Wifi บริเวณส่วนกลาง, พื้นที่สีเขียว, ประตูกีย์การ์ด, Access Card Control, EV Charging Station, กล้องวงจรปิด พร้อมรปภ. 24 ชม.

ภาพที่ 103 แสดงแผนที่โครงการเดอะเบส การ์เดน พระราม 9 (SIRI, 2561)



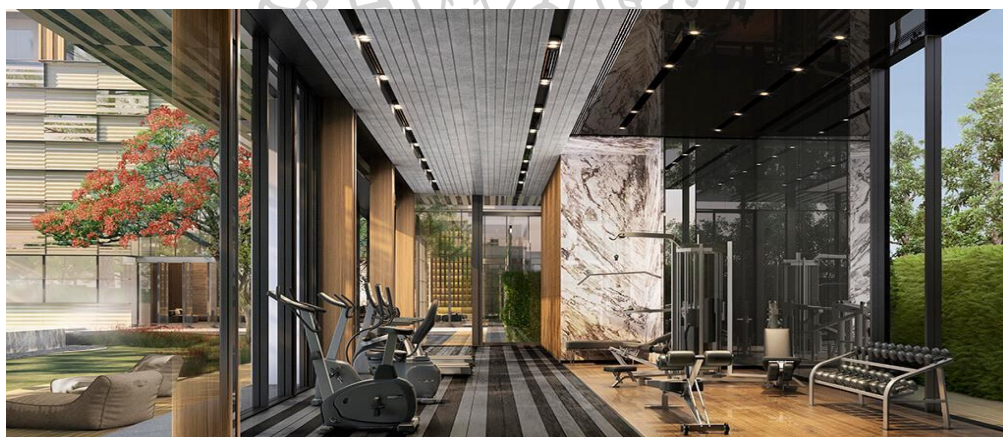
ภาพที่ 104 แสดงผังบริเวณโครงการเดอะเบส การ์เดน พระราม 9 (SIRI, 2561)



ภาพที่ 105 แสดงภาพจำลองมุมมองพื้นที่ส่วนกลางโครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม9 (SIRI, 2561)



ภาพที่ 106 แสดงภาพจำลองภายในห้อง Fitness โครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9 (SIRI, 2561)



ภาพที่ 107 แสดงภาพจำลองบรรยากาศ Lobby ของโครงการเดอะเบส การ์เด็น พระราม 9 (SIRI, 2561)



ภาพที่ 108 แสดงผังห้อง 1 ห้องนอน โครงการเดอะเบส การ์เดน พระราม 9 (SIRI, 2561)






ภาพที่ 109 แสดงผัง 1 ห้องนอน 1BM-BW ขนาด 32.96 ตร.ม.โครงการเดอะเบส การ์เดน พระราม9 (SIRI, 2561)





ตารางที่ 16 แสดงการเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B

ข้อมูลโครงการ			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดั้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
ภาพโครงการ			
เจ้าของโครงการ	บมจ.พุกษา เรียวเอสเตท	บมจ.เอพี ไทยแลนด์ ร่วมทุน มิตซูบิชิ จิโฮ เรสซิเดนซ์	บมจ.แสนสิริ
สถานะ	สร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่	อยู่ระหว่างดำเนินการ	สร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่
ลักษณะห้องที่ได้	FullyFurnished /Fully Fitted	Fully Fitted	FullyFurnished /Fully Fitted
เริ่มก่อสร้าง	พฤษภาคม 2560	พฤศจิกายน 2560	-
คาดว่าจะแล้วเสร็จ	เมษายน 2562	พ.ศ.2563	แล้วเสร็จปลายปี 2561
เนื้อที่ทั้งหมด	3-2-52 ไร่	ประมาณ 8-3-11 ไร่	ประมาณ 3-2-39 ไร่
จำนวนอาคาร	1 อาคาร	1 อาคาร 2 ทาวเวอร์	อาคารพักอาศัย : 1 อาคาร อาคารฟิตเนส : 1 อาคาร
ความสูง	33 ชั้น	ทาวเวอร์ A สูง 42 ชั้น ทาวเวอร์ B สูง 45 ชั้น	อาคารพักอาศัย : 36 ชั้น อาคารฟิตเนส : 1 ชั้น สูง 4.5 เมตร
จำนวนยูนิต/ จำนวนหลัง	ห้องพักอาศัย 883 ยูนิต ร้านค้า : 3 ยูนิต	ทาวเวอร์ A จำนวน 1,298 ยูนิต ทาวเวอร์ B จำนวน 950 ยูนิต ร้านค้า 2 ยูนิต รวม 2248 ยูนิต	ห้องพักอาศัย 639 ยูนิต ร้านค้า 1 ยูนิต
ยูนิตต่อชั้นสูงสุด	34 ยูนิต	-	20 ยูนิต
studio	-	25-27.5 ตร.ม.	-
1 bedroom	24.10 – 30.40 ตร.ม. 1 BedroomPlus 34.45 – 35.35 ตร.ม.	32 ตร.ม. 1 BedroomPlus 35-40 ตร.ม.	1 Bath 26.50 – 27 ตร.ม. 1 Bath 30.75 – 34.75 ตร.ม.
2 bedroom	49.15 – 56.45 ตร.ม.	1 Bath 45 ตร.ม. 2 Bath 58 ตร.ม.	1 Bath 49.75 – 55.00 ตร.ม.
3 bedroom			-
Duplex	ยูนิต Loft ขนาด 37.08 – 67.26 ตร.ม.	-	-
ประเภทอื่นๆ	ยูนิต Loft ขนาด 37.08 – 67.26 ตร.ม.	-	-
จำนวนลิฟท์ โดยสาร	ลิฟต์โดยสาร 4 ตัวลิฟต์ขนของ 1	10 ตัว Service Lift 1 ตัว	3 ตัว เฉลี่ย 213ยูนิต/ลิฟท์1ตัว
ราคาเริ่มต้น	2.29 ล้านบาท (พ.ศ.62)	2.75 ล้านบาท	3.19 ล้านบาท

ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดั้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
ราคาเฉลี่ย /ตร.ม.	ประมาณ 97,000 บาท/ตร.ม.	ประมาณ 110,000 บาท/ตร.ม.	99,000 – 130,000 บาท/ตร.ม.
ค่าส่วนกลางและกองทุน	ค่าส่วนกลาง 38 บาท/ตร.ม. ค่ากองทุน 500 บาท/ตร.ม.	ค่าส่วนกลาง 50 บาท/ตร.ม. ค่ากองทุน 500 บาท/ตร.ม.	ค่าส่วนกลาง 55 บาท/ตร.ม. เงินกองทุน 500 บาท/ตร.ม.
ระดับฝ้าเพดาน	2.7 เมตร	2.60 เมตร	2.55 เมตร
EIA	ผ่านแล้ว	อยู่ระหว่างดำเนินการ	ผ่านแล้ว
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 71 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กทม. 10250	ถนนอโศก-ดินแดง แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กทม.	ถนนพระราม 9 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กทม.
โซนที่อยู่	ใกล้แยกคลองตัน	New-CBD ย่านอโศก-พระราม 9	รามคำแหง,พระราม 9
จำนวนที่จอดรถ	313 คัน	905 คัน	-
เปอร์เซ็นต์ที่จอดรถ	36% (ไม่รวมจอดซ้อนคัน) และ 45% (รวมซ้อนคัน)	40% ไม่รวมซ้อนคัน	ที่จอดรถประมาณ 40% (ไม่รวมจอดซ้อนคัน)
ขนส่งสาธารณะ	Airport Link รามคำแหง รถไฟฟ้าสายสีส้ม ท่าเรือสะพานคลองตัน ท่าเรือรามคำแหง 1 ทางพิเศษฉลองรัช ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์	รถไฟฟ้า MRT พระราม 9 : 300 เมตร Airport Link มักกะสัน : 550 เมตรใกล้ทางด่วนพิเศษศรีรัช	Airport Link รามคำแหง เรือด่วนคลองแสนแสบ รถไฟฟ้าสายสีส้ม
สิ่งอำนวยความสะดวก	LobbyMailbox สระว่ายน้ำลอยฟ้า จุดชมวิว 720 องศา (Observation Deck) สวนพักผ่อน Co-working Space Recreation Room Sky Garden & Sky Tree House Sky Gym & Yoga Room Sky Lounge Sky Deck EV Charging Station Access Card Control CCTV รปภ. 24 ชม.	ชั้น 1 เป็นโถงต้อนรับ ชั้น 7 และ 36 เป็นสวนสวยพื้นที่สีเขียว ชั้น 7-41 สำหรับ Tower A และ 7-44 สำหรับ Tower B เป็นชั้นที่พักอาศัย ชั้น 42 และ 45 คือ Rooftop Facilities ขนาดใหญ่ 1.5 ไร่ เชื่อมกันระหว่าง 2 อาคาร สระว่ายน้ำระบบเกลือ 3 สระ ขนาด 50 เมตร, 40 เมตร และ 23 เมตร Fitness 2 ชั้น Co – Working Space Free WiFi พื้นที่ส่วนกลาง	Lobby Multi Purpose Area Mailbox สระว่ายน้ำระบบเกลือ สระว่ายน้ำเด็ก ฟิตเนส สวนพักผ่อน Tree House พื้นที่สีเขียวรอบโครงการ บริการรถส่ง ARL รามคำแหง Smart Move iBOX Wifi ส่วนกลาง Access Card Control CCTV รปภ. 24 ชม.
จุดเด่นโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยใจกลางเมืองใกล้ ARL รามคำแหง และ ทางพิเศษฉลองรัช ออกแบบภายใต้แนวคิด “เพราะธรรมชาติไม่ใช่แค่เรื่องพื้นที่” พบกับระเบียงกระจกชมวิว 720 องศา	อาคารชุดพักอาศัยใหม่ บนทำเลศักยภาพ New CBD ติดถนนอโศก-ดินแดง ผังขาออก เดินทางสะดวกสบาย ใกล้ทางพิเศษศรีรัชด่านพระราม 9	สะท้อนตัวตนในแบบคุณ บ่งบอกตัวตนที่แตกต่างด้วยดีไซน์ และสีสันทันสมัยที่เผยความเป็นคุณอย่างชัดเจน โดดเด่นด้วย Bay Window กระจกใสที่ยื่นออกมาเพื่อสัมผัสวิวทิวทัศน์



ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

ตัวอย่างห้อง			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดैनพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน 30.30 ตร.ม.	1 ห้องนอนพลัส 35 ตร.ม.	1 ห้องนอน Type 1B 31 ตร.ม.
			
	  	  	  
	ส่วนแรกของห้องเจอกับห้องนั่งเล่น ซึ่งจะมองเห็นห้องครัวที่กั้นด้วยประตูกระจกบานเลื่อนทำให้ยังพอได้แสงธรรมชาติจากระเบียงเพิ่มขึ้น แม้ว่าพื้นที่ตรงส่วนนั่งเล่นจะไม่ติดด้านนอกก็ตาม สามารถวางโซฟาแบบ 2-3 ที่นั่งได้สบายกับโต๊ะกลางซัก 1 ตัว ความสูงฝ้า 2.7 ม.ทำให้พื้นที่ดูไม่แคบผนังฝั่งนี้มีพื้นที่พอกำตู้ Built-in ติดผนังเพื่อให้เก็บของได้เยอะขึ้น	1 ห้องนอน 35 ตร.ม. ที่จะจัดไว้อยู่ติดกับห้องสตูดิโอ 27.5 ตร.ม. เสมอเมื่อเปิดเข้าห้องมาจะเจอกับส่วนรับประทานอาหาร และถัดเข้าไปเป็นห้องเนกประสงค์ระหว่างสองห้องนี้จะกั้นด้วยประตูบานเลื่อน 3 ตอน ทำให้ห้องปิดกันเป็นสัดส่วนได้แต่ก็ยังได้แสงธรรมชาติอยู่ พื้นที่รับประทานอาหารจะอยู่หน้าห้องครัวพอดี	เปิดประตูห้องเข้ามาจะเป็นพื้นที่นั่งเล่นก่อน ส่วนด้านในจะแบ่งออกเป็น 2 ห้องคือ ห้องครัวกับห้องนอนนั่งห้องจะเป็นฉาบเรียบทาสีขาวธรรมชาติครัวจะเป็นประตูบานเลื่อนกระจก 3 ตอนกันเป็นสัดส่วน สามารถทำอาหารหนักได้สบายกลิ่นไม่รบกวนบริเวณห้องด้านใน

ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

ตัวอย่างห้อง			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดैनพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
			
			
			
	ห้องครัวอยู่ติดระเบียงสามารถเปิดระบายอากาศได้ภายในห้องครัวมีพื้นที่เพียงพอสำหรับวาง Pantry , ตู้เย็น และชุดโต๊ะอาหาร ห้องนอนติดหน้าต่างขนาดใหญ่ มีบานข้างๆ เปิดระบายอากาศได้ส่วนปลายเตียงเป็นผนัง สามารถติดทีวี ปลายเตียงได้ ข้างเตียงสามารถทำตู้เสื้อผ้าและโต๊ะทำงานเล็กๆ ได้ หน้าต่างตรงห้องนอนจะได้แบบเต็มบานมีแอร์ 2 ตัวที่ห้องนั่งเล่นและห้องนอน ตู้เสื้อผ้าบานเลื่อน	เข้าห้องมาจะเจอกับส่วนรับประทานอาหาร ระหว่างสองห้องนี้จะกั้นด้วยประตูบานเลื่อนฝั่งตรงข้ามห้องครัวจะเป็นห้องน้ำเป็นห้องน้ำแบบสำเร็จรูป จะวางสูงกว่าระดับพื้นห้องมา 10 ซม. เดี่ยวนี้ห้องน้ำสำเร็จรูปนี้ทำเนียนจนดูไม่แตกต่างจากห้องน้ำแบบก่อสร้างกับที่ตามแบบเดิมแล้วห้องนอนกประสงค์ที่อยู่ด้านในจะมีหน้าต่างบานใหญ่ให้ สูงจากพื้นประมาณ 40 ซม. และมีหน้าต่างกระจกทั้ง 1 บาน ห้องตัวอย่างจัดเป็นห้องนั่งเล่น	หน้าต่างตรงห้องนอนจะได้แบบเต็มบาน ถ้าซื้อแพคเกจเฟอร์นิเจอร์ จะได้ตู้เสื้อผ้าแบบให้ห้องตัวอย่างซึ่งเป็นบานเลื่อนกระจก แอร์ให้ห้องนอนตามห้องตัวอย่างมี 2 ตัวที่ห้องนั่งเล่นและห้องนอน

ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดต้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
ประเภทห้อง	2 ห้องนอน 56.10 ตร.ม.	2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ขนาด 45	2 ห้องนอน 2A 53.50 ตร.ม.
			
			
			
			
	สำหรับแบบ 2 ห้องนอน จะได้ครัวเปิด Pantry เหมือนกับแบบ 1 ห้องนอน แต่ใหญ่กว่าโต๊ะเก้าอี้ได้ 4 ที่นั่ง พื้นที่นั่งเล่นอยู่ติดกับระเบียง ระเบียงลึก 90 ซม. ยาว 3.15 เมตร ปูกระเบื้อง สามารถวางกระถางต้นไม้ เก้าอี้นั่งเล่นได้ ห้องนอนใหญ่ข้างหนึ่งของหัวเตียงจะอยู่ติดกับหน้าต่างเข้ามา และหน้าต่างบานเล็กที่เปิดได้	ห้องนี้เมื่อเปิดประตูเข้ามา ก็จะเจอกับส่วนรับประทานอาหารและห้องนั่งเล่น ตอนกลางวันก็ได้แสงธรรมชาติจากระเบียงหลังโต๊ะรับประทานอาหารจะเป็นห้องครัวที่หลบมุมอยู่และมีประตูห้องกันเป็นสัดส่วนมีหน้าต่างบานกระทุ้งให้ด้วย ช่วยระบายอากาศได้ฝั่งของห้องจะเป็นที่วางตู้เสื้อผ้าส่วนห้องนอนใหญ่ จะอยู่ฝั่งตรงข้าม	เข้าห้องมาก็จะเป็นพื้นที่ของโต๊ะทานอาหารและพื้นที่นั่งเล่น ด้านในจะเป็นห้องนอน ต้องแบ่งออกเป็น 2 ห้อง แต่ในห้องตัวอย่างมีการปรับเปลี่ยนนิดหน่อยคือ ทำเป็นห้องนอน+walk in closet แทน ซึ่งถ้าต้องการห้องแบบนี้ก็สามารถติดต่อโครงการได้ ทางเข้าห้องครัวอยู่ด้านหลังพื้นที่นั่งเล่น พื้นที่ตรงห้องนอนเล็ก จะได้หน้าต่างบานกระถกยาวจรดเพดานเช่นกัน



## ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

วัสดุห้องครัว / ส่วนเตรียมอาหาร (pantry)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดैनพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
พื้นที่	 พื้นเซรามิกขนาด 60 x 60 ซม	 ห้องสตูดิโอไม้ลามิเนต 1ห้องนอนจะปูพื้นแกรนิตโต้	 พื้นเซรามิกขนาด 30 x 30 ซม
ผนัง	White painted wall	White painted wall	White painted wall
ชุดครัว			
	บานตู้ทำผิว High Glossวัสดุ Top เคาน์เตอร์เป็นหินสังเคราะห์สีขาว ทนต่อน้ำและความร้อนได้ดี	ครัวจะได้อุปตัว   ความกว้าง 3 ตู้ มีชั้นเก็บของด้านบนให้ด้วย หน้า บานผิวตู้มี texture ลายหินสี สี เทาอ่อน วางเครื่องซักผ้าได้ตรงช่องกลาง ไม่มีใครเวฟอยู่ด้านล่าง	เคาท์เตอร์ครัวของแบบ 1 ห้องนอน ซึ่ง แสนสิริสั่งทำขึ้นมาเองค่ะ มีช่องวาง ไมโครเวฟตู้ลอยด้านบน เป็นหน้าบาน เปิดกระจกใสสีดำ พื้นที่เก็บของด้านใน บานเปิดจะเป็น Soft close

## ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)



วัสดุห้องครัว / ส่วนเตรียมอาหาร (pantry)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดैनพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
ผนังเคาน์เตอร์			
	หลังเคาน์เตอร์จะปูกระเบื้องสีน้ำตาลอ่อนไว้ให้ด้วย เพื่อที่จะได้ทำความสะอาดได้ง่าย	หลังแพนทรีจะติดกระเบื้องสีน้ำตาลอ่อนแผ่นใหญ่เอาไว้ ทำความสะอาดได้ง่าย	ผนังด้านหลังเคาน์เตอร์ครัวจะติดกระเบื้องสีดำเอาไว้ให้ กันเข็มนได้ดี มีราวไว้สำหรับแขวนอุปกรณ์ทำครัว
Top เคาน์เตอร์			
	หินอ่อนสังเคราะห์ สีขาว	Top จะเป็นหินสังเคราะห์สีขาว	Top เคาน์เตอร์ครัว เป็นกระเบื้องพอร์ซเลนขนาดใหญ่เป็นผืนเดียวกันหมด
เครื่องดูดควันและเตาไฟ			
			
	ยี่ห้อ Franke	ยี่ห้อ Franke	ยี่ห้อ MEX
อ่างล้างจาน			
	ยี่ห้อ Franke	ยี่ห้อ FRANKE	ยี่ห้อ Mex



ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

วัสดุห้องน้ำ			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์เด้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
พื้นที่			
	ห้องน้ำปูกระเบื้องแผ่นใหญ่ 60x60 ซม. สีน้ำตาลอ่อน	พื้นที่อาบน้ำใช้กระเบื้องแกรนิตโต้เป็นหลัก พื้นห้องน้ำปูด้วยกระเบื้องแกรนิตโต้สีน้ำตาลอ่อน แผ่นใหญ่ ผึงติดด้วยกระเบื้องสีน้ำตาลอ่อน แผ่นใหญ่ทั้งห้อง	ห้องน้ำของแบบ 1 และ 2 ห้องนอน หน้าตาคล้ายๆ กัน โทนสีกระเบื้องผนังจะเป็นสีเทา ส่วนพื้นจะเป็นกระเบื้องลายไม้
สุขภัณฑ์			
	ยี่ห้อ American Standard	ยี่ห้อ Kohler	ยี่ห้อ American Standard
			
	อ่างล้างมือเซรามิค ทรงสี่เหลี่ยม ก๊อกน้ำแบบก้านโยก ยี่ห้อ American Standard	ยี่ห้อ American Standard พร้อมก๊อกน้ำเย็น ยี่ห้อ Grohe	อ่างล้างหน้าทรงสี่เหลี่ยมของ American Standard
	กระจกเงาครึ่งตัว ไม่มีกรอบแปะลอย	กระจกเปลี่ยนก่อนข้างใหญ่	กระจกเปลี่ยน
			

ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์เด้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
ชุดอาบน้ำ			
	พื้นที่ส่วนอาบน้ำ ประมาณ 90 ซม. x 1.30 ม. พร้อมกับกระจกกันอาบน้ำจาก DuschdLux แฉมให้	พื้นที่อาบน้ำพอดีตัว มีธรณียกขึ้นมากันน้ำไหลออกมา	พื้นที่ส่วนเปียก ได้ฉากกันอาบน้ำบานเลื่อน 3 ตอน เพรมกระจกสีดำ
	ยี่ห้อ American Standard		
		ชุดฝักบัวของ GROHE	ฝักบัวที่ได้ของ American Standard
	พื้นที่อาบน้ำจะยกธรณียกขึ้นมาประมาณ 3 ซม.		
		ธรณียกขึ้นมากันน้ำไหลออกมา	พื้นที่ส่วนเปียก
	ห้องน้ำบางห้องที่มีพื้นที่จะทำช่องเก็บของเข้ามู่มไว้ให้		
			ติดฝักบัวแบบปรับระดับสูงต่ำได้ มีช่องสำหรับวางอุปกรณ์อาบน้ำมาให้

ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดั้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
พื้น			
	ลามิเนตสีอ่อนหนา 8 มม.	ลามิเนตหนา 8 มม.	ลามิเนตลายไม้หนา 8 มม.
ผนัง	White painted wall	White painted wall	White painted wall
ฝ้าเพดาน	ฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบทาสี	ฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบทาสี	ฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบทาสี
ประตู			
	ประตูจะได้เป็นแบบ HDF สำเร็จรูปทำสีขาว ที่มาพร้อมตาแมว ส่วนธรณีประตูหน้าห้องกรุด้วยกระเบื้องซึ่งมีความคงทนในการใช้งานพอสมควร และจับขอบอีกทีด้วยไม้ สำเร็จรูป Digital Door Lock จาก Samsung	โดยบานประตูที่ได้ในห้องมาตรฐานคือบานไม้อัดกรลามิเนต ประตูห้องน้ำเลยจะยกตัวขึ้นมาสูงหน่อย ประมาณ 10 ซม	ประตูห้องสูง 2.30 เมตร เป็นบาน HDF ปิดผิวลามิเนตลายไม้สีเข้ม หน้าประตูมีป้ายบ้านเลขที่และกริ่ง Digital Door Lock ของ Samsung พร้อมมือจับแบบคันทอยก มี Door Stopper เป็นแบบแม่เหล็ก
			
	ประตูครัว มีขนาดกว้าง 2.1 x 2.8 ม. หลังจากวางชุด Built in กรอบบานทำจากอะลูมิเนียม	ประตูกันห้องจะทำจากอะลูมิเนียม อบสีเทา กระจกใส คุณภาพแข็งแรงดี การใช้กระจกสูงจรดฝาก็ช่วยให้ห้องดูโปร่งโล่งขึ้นมากทีเดียวประตูห้องครัวก็ทำจากวัสดุเดียวกัน รางอยู่บนพื้น	ประตูกันห้องจะทำจากอะลูมิเนียม บานกระจกเป็นออกสีน้ำเงิน

ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

วัสดุทั่วไปในห้อง / วัสดุปิดผิว (finishing)			
รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์ดั้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
หน้าต่าง			
	หน้าต่างในห้องนอน จะได้กรอบอลูมิเนียมสีดํา กระจกเขียวตัดแสง	ห้องแบบ 2 ห้องนอนจะได้หน้าต่างบานกระทุ้งในห้องครัว เนื่องจากเป็นห้องตามหัวมุมอาคาร ช่วยระบายอากาศได้ดี	หน้าต่างบานกระทุ้งค้ะ บานกรอบเป็นอลูมิเนียมสีเทาดำ ตัวกระจกฉนวนความร้อน (Insulating Glass) กันความร้อนและเสียงได้พอสมควร เพราะหนา 3 ชั้น
ฝ้า			
	เพดานจะเป็นฉาบเรียบทาสีขาว พร้อมติดไฟ ดาวน์ไลท์ มาให้ และยังมีเครื่อง Smoking Detector มาให้ในกรณีไฟไหม้	ฝ้าฉาบเรียบ ดวงไฟดาวน์ไลท์	ฝ้าฉาบเรียบ ดวงไฟดาวน์ไลท์
ระเบียง			
	ระเบียงปูกระเบื้องสีเทา ขนาด 30x30 ซม. ขนาดระเบียง แบบ 2 ห้องนอน 3.15x0.90 เมตร ส่วน 1 ห้องนอน 30.30 ตร.ม.	ราวกันตกระเบียงเป็นเหล็กทาสีดำ พื้นระเบียงปูกระเบื้องขนาด 30x30 ซม. ความกว้างระเบียงประมาณ 85 ซม. ไม่แคบเกินไป	ราวระเบียงเหล็กกล่องทาสีดำ



ตารางที่ 16 ตารางเปรียบเทียบโครงการกลุ่ม B (ต่อ)

รายละเอียดโครงการ	เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์เด้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
เครื่องปรับอากาศ			
	ยี่ห้อ Daikin	ยี่ห้อ Panasonic	ยี่ห้อ Trane
แผงบังคอมเพรสเซอร์แอร์ และที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ ทำจากเหล็กทาสีดำ			
	แผงบังคอมเพรสเซอร์แอร์ และที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ ทำจากเหล็กทาสีดำ	แผงบังคอมเพรสเซอร์แอร์ และที่วางคอมเพรสเซอร์แอร์ ทำจากเหล็กทาสีดำ	คอมเพรสเซอร์แอร์ โครงการจะติดตั้ง Grill Air เบียงลมร้อน ออกนอกรอาคารให้ แล้วก็จะมีแผงบังคอมเพรสเซอร์ให้เรียบร้อย สีเดียวกับราวระเบียง
ปลั๊ก/สวิตช์			
	Panasonic	Legrand	Bticino

## วิเคราะห์ผลการศึกษา

ตารางที่ 17 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของกลุ่ม B

1.ด้านวัสดุ		
เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์เด้นพระราม 9 THE BASE GARDEN - Rama9
<p>1.วัสดุโดยรวมถือว่าให้เกรดวัสดุมาดี เทียบกับระดับราคาที่จ่าย จุดเด่นในเรื่องของฝ้าเพดานที่ได้มาสูง 2.7 ม. ทำให้ห้องโปร่งโล่ง ซึ่งถือว่าให้ความสูงฝามากกว่าโครงการอื่นๆ ในละแวกเดียวกัน</p> <p>2.ส่วนรูปแบบการขายจะมีทั้งแบบ Fully Furnished และ Fully Fitted ชุดครัวมากับโครงการ เคาน์เตอร์ครัว hob&amp;hood ของ Franke โดยรวมแล้ว pantry ดูดี มีชุดสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ และเครื่องปรับอากาศ ซึ่งข้อดีของโครงการที่ให้เฟอร์นิเจอร์มาจะ สามารถเข้าอยู่ได้เลย ส่วนถ้าใครชอบ ตกแต่งห้องเองก็อาจจะต้องเลือกห้องแบบ Fully Fitted</p> <p>3.ส่วนพื้นที่ในห้องนอนห้องนั่งเล่นจะเป็นลามิเนต 8 มม. ส่วนห้องครัวของ 1 ห้องนอน และห้องน้ำจะเป็นพื้นกระเบื้องแกรนิตโต้แผ่นใหญ่ สำหรับกระเบื้องจะเป็นกระเบื้องเซรามิกปูให้สุขภัณฑ์ทั้งหมดจะเป็น American Standard แต่โถสุขภัณฑ์จะเป็นยี่ห้อ Marvel พร้อมฉากกันกระຈกแยก ส่วนเปียก-แห้ง ในห้องน้ำทุกห้อง</p> <p>4. คุณภาพของประตู หน้าต่าง ทั่วไปในห้องก็ดูแข็งแรงดี</p>	<p>1.ด้านวัสดุของห้อง Life อโศก-พระราม 9 ให้ห้องแบบ Partly Fitted ได้แพนทรีครัว และสุขภัณฑ์ในห้องน้ำ</p> <p>2.ท็อปเคาท์เตอร์ครัวทำจากหินสังเคราะห์สีขาว อ่างล้างจานได้เคาน์เตอร์ มีเตาไฟฟ้าและเครื่องดูดควันให้ ถ้าเป็นห้องแบบสตูดิโอ 27.5 ตร.ม. สามารถเปิดบานดูทำเป็นโต๊ะกินข้าวได้ด้วย</p> <p>3.พื้นห้องปูลามิเนตหนา 8 มม. สีเทาอ่อน ห้องน้ำได้ฉากกันอาบน้ำและสุขภัณฑ์ครบตามห้องตัวอย่าง สุขภัณฑ์มี Grohe มาให้ ถือว่าดีในแง่ของแบรนด์</p> <p>4.ส่วนครัวจะปิดกันเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ลดปัญหากลิ่นต่างๆ ในการทำอาหาร แต่พื้นตรงส่วนแพนทรีของห้องสตูดิโอจะเป็นลามิเนต ต่างกับห้องที่ขนาดใหญ่ขึ้นจะปูด้วยแกรนิตโต้ทำให้ทำความสะอาดได้ง่ายกว่าสำหรับแปลนแบบอื่นๆ</p>	<p>1.อาคารชุดพักอาศัย เดอะ เบส การ์เด้น-พระราม 9 จะค่อนข้างดีกว่า The Base ตัวก่อนๆ เป็น The Base ข้อมูลจำเพาะเทียบเท่า The Line แต่ราคาก็ปรับขึ้นมาตามวัสดุที่ดีขึ้นมาเช่นกัน</p> <p>2.วัสดุทั่วไปอย่างพื้นไม้ลามิเนต พื้นกระเบื้อง รวมไปถึงประตูและหน้าต่าง ดูแข็งแรง สวยงาม</p> <p>3.ชุดครัวท็อปเคาท์เตอร์ครัวเป็นกระเบื้องพอร์ซเลนลายหินขนาดใหญ่ พื้นผิวดีกว่าท๊อปลามิเนตทั่วไป ด้านหลังเคาท์เตอร์ปูกระเบื้องกันเปื้อนให้ดูลอยเป็นบานกระจกสีดำ</p> <p>4.ชุดสุขภัณฑ์ดูดี มีฉากกันอาบน้ำห้องน้ำให้ ในห้องนอนและห้องนั่งเล่นจะได้แอร์ด้วย</p> <p>5.ด้วยความที่ทำเลอยู่ใกล้ทั้งทางด่วน ทางโครงการเลยให้กระจกฉนวนความร้อน (Insulating Glass) มาให้ด้วย กันความร้อนและเสียงไปในตัว แต่จะได้ในส่วนห้องนอนเท่านั้น ซึ่งก็ถือเป็นความตั้งใจในการใช้วัสดุมาแก้ปัญหาจากภายนอกไปในตัว</p>

ตารางที่ 17 แสดงการวิเคราะห์และเปรียบเทียบของกลุ่ม B (ต่อ)

2. ด้านสถาปัตยกรรมและการออกแบบ		
เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์เด้นพระราม 9 THE BASE GARDEN- Rama9
<p>1.โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 วางแปลนเป็นรูปตัว L บนที่ดินผอมเข้าลึกเข้ามาจากถนนสุขุมวิท 71 ตัวโครงการนั้นเป็นสโตนโมเดิร์นตามสมัยนิยมการใช้ลูกเล่นของป่าสนเข้ามากมายในโครงการ ทำให้เราเห็นเส้นสายสีน้ำตาลออกทองวิ่งรอบโครงการ โทนสีเทา ตัดด้วยสีทอง Rose Gold ซึ่งเป็นคู่สีที่ดูแปลกตาทีเดียว การออกแบบส่วนตกแต่งผนังอาคารโดยใช้เส้นตั้งกับเส้นนอน</p> <p>2.การออกแบบตัวห้อง.โครงการกำหนดสัดส่วนของห้องส่วนใหญ่ในอาคารเป็นแบบ 1 ห้องนอน เป็นหลัก สามารถจัดวางได้ตั้งแต่ชั้น 1 – 6 และเริ่มห้องพักอาศัยตั้งแต่ชั้น 7 ขึ้นไป โดยห้องส่วนใหญ่ก็จะมองเห็นวิวได้โดยรอบ เพราะรอบๆ มีแต่ตึกแถวสูงแค่ 3-4 ชั้น และหอพักสูง 8 ชั้นเท่านั้น ไม่มีอะไรมาบัง</p> <p>3.พื้นที่ส่วนกลางของ The Tree Sukhumvit 71 จะมีสวนสาธารณะชั้นล่าง สวนชั้น 7 อยู่ใกล้กับ Co-Working Space และส่วนใหญ่อยู่ชั้น 33 หรือชั้นดาดฟ้า ซึ่งมี สระว่ายน้ำระบบเกลือ รูป free form กว้างสุดอยู่ที่ 9 เมตร ยาวประมาณ 33 เมตร ลึก 1.2 เมตร มีสระเด็ก, ห้องฟิตเนส, ห้องโยคะ, Sky Lounge มองเห็นวิวจากมุมสูง และมีกิมมิกสนุกๆ เป็น Observation Deck ระเบียงพื้นที่กระจกยื่นออกไปนอกอาคารได้ด้วย</p>	<p>1.การออกแบบตัวอาคาร โครงการ Life Asoke-Rama 9 ประกอบไปด้วย 2 Tower เป็นอาคาร A, B โดยอาคาร A จะใกล้ถนนอโศก-ดินแดง และใกล้ทางออกถนน ที่เดินไป MRT ได้ในระยะ 300 เมตร ส่วนตึก B จะอยู่ด้านใน ค่อนข้างสงบกว่า ได้ Grand Lobby ขนาดใหญ่ มีพื้นที่ Co-Working Space มากกว่า และจำนวนห้องน้อยกว่า แต่ทั้งนี้ลูกบ้านสามารถใช้งานส่วนกลางได้ร่วมกันทั้งสองอาคาร มีโพลีเทียมและชั้นดาดฟ้าเดิมเชื่อมถึงกันได้</p> <p>2.พื้นที่โครงการมีถึง 8 ไร่ จึงได้ FAR สูง จำนวนห้องพักเลยมาก ทำให้ต้องมีพื้นที่ส่วนกลางใหญ่ ตัวอาคารออกแบบให้โมเดิร์นตามสมัยนิยม เน้นจุดเด่นตรงยอดอาคาร ที่เป็น Roof Top Facilities เชื่อม 2 ตึก ใช้โทนขาว-ดำ แซมด้วยวัสดุสีทองให้ดูหรูขึ้น</p> <p>3. การออกแบบห้อง มีให้เลือกหลายขนาด โดย AP พยายามขยายจุดเด่นห้องแปลนใหม่ ขนาดสตูดิโอ 27.5 ตร.ม. กับ 1 ห้องนอนพลัส 35 ตร.ม. ที่ห้องทั้งสองจะเข้ามามิกกัน เป็น Interlocking Unit ทำให้ห้องสตูดิโอตรงห้องนอนและพื้นที่นั่งเล่นได้ความกว้างหน้าห้องมากขึ้นตรงกับลักษณะสตูดิโอปกติที่จะเป็นแปลนแคบยาวได้แสงธรรมชาติ</p> <p>4.พื้นที่ส่วนกลาง Life อโศก-พระราม 9 ให้มาค่อนข้างครบถ้วนไม่แพ้ Life Ladprao ชั้นดาดฟ้าที่เชื่อมกัน 2 ตึก มีพื้นที่ Co-Working Space, สระว่ายน้ำ 3 สระ ห้องฟิตเนส 2 ชั้น, Sky Lounge, จุดชมวิวตามดาดฟ้าที่ต่างๆ ของอาคารที่เพิ่มเติมมากขึ้น ก็เป็นการเอาเทคโนโลยีมาใช้ในโครงการเพิ่มเติม เช่น Application ช่วยอำนวยความสะดวก หรือ Home Automation จองพื้นที่ส่วนกลาง, แจ้งซ่อมห้อง, รับข่าวสาร, Check ค่าใช้จ่ายผ่านมือถือได้ เข้าออกโครงการจะใช้ระบบ RFID สแกนได้จากในรถ</p>	<p>1.การออกแบบตัวอาคารโครงการ The Base Garden-Rama 9 นั้น ตัวอาคารเป็นโทนสีน้ำตาลแดง โครงการบอกว่า ได้แรงบันดาลใจมาจากการเลียนแบบสีของเปลือกไม้ให้เข้ากับบรรยากาศด้านในของโครงการ ที่ทำเป็นแนวคิดของสวน แปลนของอาคารเป็นรูปตัว Z</p> <p>2.ห้องพักอาศัยจะมีหันออกฝั่งที่เป็นถนนใหญ่กับฝั่งด้านหลังที่เป็นคลอง ซึ่งชั้นล่างๆ ของทั้ง 2 ฝั่งจะมองเห็นสวนในโครงการได้เหมือนกัน ฝั่งถนนใหญ่จะได้วิวสวนที่มากกว่า แต่ด้วยความที่อยู่ใกล้ถนนใหญ่ ซึ่งมีทางด่วนมีเรื่องของเสียงและฝุ่นก็มีตามมาด้วยเช่นกัน</p> <p>3.การออกแบบตัวห้อง จะมีแบบ 1-2 ห้องนอน แต่จะมีแบบห้องและขนาดห้องให้เลือกค่อนข้างหลากหลาย ซึ่งรูปแบบของแต่ละแบบก็จะแตกต่างกันไป รองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการต่างกันไปอย่างเช่น บางห้องจะเป็นครัวแบบเปิด บางห้องจะได้ครัวแบบปิด เป็นต้น โดยรวมแล้วถือว่าทำออกมาได้ดี มีห้องที่เป็น Bay Window เพิ่มมา ที่ตรงส่วนของห้องนอนจะได้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น ได้วิวที่ยื่นออกมามากกว่าห้องปกติทั่วไป 2 ห้องนอนนั้น ขนาดไม่ได้ใหญ่มาก จะเป็นแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ลูกค้าน่าสามารถปรับเปลี่ยนให้ห้องที่กินเป็น 2 ห้องนอน มาเป็น 1 ห้องนอนตามห้องตัวอย่างได้</p> <p>4. ด้านพื้นที่ส่วนกลาง โครงการมีคำว่า “Garden” เน้นอนว่าได้พื้นที่สวนมากพอสมควร ที่ชั้น 1 จะมีสวนด้านหน้าโครงการ มีสระว่ายน้ำ อาคารฟิตเนส และบ้านต้นไม้ ด้านในอาคารจะมีห้องอเนกประสงค์ ตกแต่งออกมาสวยงามหรูหรา</p>

ตารางที่ 17 แสดงการวิเคราะห์และเปรียบเทียบของกลุ่ม B (ต่อ)

3. ด้านทำเลที่ตั้งและการเดินทาง		
เดอะทรี สุขุมวิท 71 The Tree Sukhumvit 71	ไลฟ์ อโศก-พระราม 9 Life Asoke-Rama 9	เดอะเบสการ์เด้นพระราม 9 THE BASE GARDEN- Rama9
<p>1.โครงการอยู่ติดถนนสุขุมวิท 71 หรือที่เรารู้จักกันดีในชื่อ “ถนนปรีดีพินมยงค์” ใกล้แยกคลองตันที่ติดกับอีก 3 ถนนใหญ่ด้วยกัน คือ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่, ถนนพัฒนาการ และ ถนนรามคำแหง</p> <p>2.การเดินทางโดยใช้รถ สำหรับใครที่เน้นเดินทางเข้าเมืองเป็นหลักถือว่าสะดวก เพราะอยู่ใกล้แยกคลองตัน วิ่งเข้าเส้นเพชรบุรีตัดใหม่ ที่วิ่งไปเอกมัย-ทองหล่อเพียง 5 นาที รวมทั้งทำเลโครงการก็อยู่ไม่ไกลจากจุดขึ้น-ลงทางด้วยรามอินทรา-อาจณรงค์ ที่อยู่บนถนนพัฒนาการ</p> <p>3. Airport Link รามคำแหง ที่สามารถเดินเข้าไปได้ประมาณ 350 เมตร</p>	<p>1.โครงการ Life Asoke-Rama 9 จะตั้งอยู่แยกรัชดา-พระราม 9 มีหน้ากว้างติดถนนอโศก-ดินแดง และมีที่ดินยาวขนานไปกับคลองสามเสนลึกเข้าไปด้านในทางเข้าออกรถหลักจึงไปอยู่ทางถนนจตุรทิศ ถ้ามาจากอนุสาวรีย์ชัยหรือพญาไทก็เข้าโครงการได้สะดวกเลยรถไม่ติดเท่าไร ส่วนถ้ามาจากในเมืองด้วยถนนอโศก-ดินแดง ก็สามารถเลี้ยวซอยไม่ติด รวมถึงทางเข้าออกอยู่ 3 ทางถ้าจะใช้ทางด่วนก็มีด่วนพระราม 9 อยู่ห่างไปไม่ไกล</p> <p>2. ส่วนระบบขนส่งสาธารณะ ก็มี MRT พระราม 9</p> <p>3. ศักยภาพการเติบโตในอนาคตในภาพรวม ของย่านพระราม 9 ก็ถือว่าเป็นอีกทำเลที่น่าจับตามอง ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาพื้นที่สำนักงานเกิดใหม่หลายตึก รวมไปถึงที่จะมาในอนาคตด้วย นอกจากนี้ก็มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัย ทั้งอาคารชุด โรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย</p>	<p>1.โครงการ The Base Garden-Rama 9 การเดินทางด้วยรถยนต์สะดวกเพราะติดถนนใหญ่ มีจุดกัลปรถอยู่ไม่ไกล ใกล้แยกรามคำแหง และไม่ไกลจากทางด่วนศรีรัช, ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ และมอเตอร์เวย์กรุงเทพฯ-ชลบุรี ทำให้เดินทางไปได้หลายเส้นทาง ทั้งเข้าและออกเมือง จากแยกรามคำแหง ตรงตามถนนพระราม 9 ได้ไปทาง RCA, แยกพระราม 9 หรือจะไปทางถนนศรีนครินทร์ก็ได้ ถ้าตรงเข้าถนนรามคำแหงไปจะมีมหาวิทยาลัยรามคำแหงและศูนย์การค้าหลายที่ เป็นชุมชนคนอยู่หนาแน่น</p> <p>2.การเดินทางด้วยรถสาธารณะหน้าโครงการอาจจะค่อนข้างลำบากกว่าเมื่อเทียบกับโครงการบนถนนรามคำแหง เพราะถ้าจะขึ้นรถเมล์ต้องเดินมาตรงเส้นรามคำแหงจะมีให้เลือกเยอะกว่า ส่วน Airport Rail Link สถานีรามคำแหง อยู่ห่างจากโครงการไปประมาณ 700 เมตรพอเดินได้แต่ก็เป็นระยะที่เริ่มเหนื่อย</p> <p>3.ศักยภาพการเติบโตในอนาคตในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีส้ม มินบุรี - ศูนย์วัฒนธรรม มาผ่านแยกรามคำแหงด้วย โดยสถานีใกล้สุดจะอยู่แถวหน้า The Mall รามคำแหง ห่างไปประมาณ 750 เมตร</p>



## การอภิปรายและวิเคราะห์วัสดุตามการใช้งาน

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจาก 3 กลุ่มโครงการแบ่งตามประเภทราคา ที่เลือกมาทำการศึกษา ในเรื่องของวัสดุ ผู้วิจัยสามารถแบ่งเป็นหมวดๆได้ ดังนี้

1. หมวดพื้น
2. หมวดผนัง
3. หมวดครัว
4. หมวดบานประตู, มือจับ และฉากกันห้องต่างๆ
5. หมวดดวงโคมไฟส่องสว่างต่างๆ
6. หมวดระบบของแอร์ต่างๆ (ฝังฝ้า, แขนวน) และขนาดที่เหมาะสมของ BTU ต่อตัวห้อง
7. หมวดกรอบวงกบ
8. หมวดสุขภัณฑ์

### 1. หมวดพื้น

#### 1.1 พื้นลามิเนต (Laminate)

พื้นไม้ลามิเนตเป็นวัสดุทดแทนพื้นไม้ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดและราคาถูกที่สุด พื้นไม้ลามิเนต เป็นพื้นที่ผลิตด้วยวิธีทางวิทยาศาสตร์ โดยมีไม้ประกอบแค่บางส่วน ผลิตจากแผ่นวัสดุประเภท MDF หรือ Particle Board คือใช้เศษวัสดุ เศษไม้ ชี้เลื่อย เส้นใยต่างๆ ขึ้นอยู่กับเกรดวัสดุ มาผสมเคมีและอัดความร้อนขึ้นรูปเป็นแผ่น ส่วนมากมีความหนา 8-12 มม. ผิวบนสุดปิดด้วยกระดาษพิมพ์ลวดลายไม้ต่างๆ เคลือบทับด้วยลามิเนต จึงมีลวดลายให้เลือกมากมาย

**การติดตั้ง** ติดตั้งโดยวิธีเข้าลิ้น มักจะติดแบบ Floating Installation คือ ช่างจะปูแผ่น PE Foam บางๆ บนพื้นปูนเพื่อปรับระดับ แล้ววางพื้นไม้ลามิเนตทับลงไปโดยเข้าลิ้นไม่ใช้กาว แต่ข้อเสียคือพื้นจะไม่แน่น เนื่องจากการวางลอยไว้เฉยๆ เวลาเดินจะเกิดเสียง ยิ่งถ้าพื้นเดิมไม่ได้ระดับ เมื่อปูทับลงไปเวลาเดินจะรู้สึกเลยว่าพื้นไม่แน่น

**ส่วนประกอบของพื้นลามิเนต** พื้นลามิเนตแผ่นหนึ่งประกอบด้วยชั้นต่างๆ 3-4 ชั้น อัดด้วยแรงดันและความร้อนสูง ก็เลยทำให้ไม้แบบลามิเนตมีการพองและหดตัวน้อยกว่าไม้จริงหลายเท่า โดยมีส่วนประกอบทั้งหมด 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนแรกคือ “แกนกลาง” เป็นส่วนที่ใช้เป็นในการรับน้ำหนักและแรงกดจากการเดินหรือวางของต่างๆ วัสดุที่ใช้จะเรียกว่า HDF(High Density Fiberboard) วิธีการทำ HDF จะเริ่มจากการนำไม้จริงมาย่อยจนเป็นผงละเอียดและผสมกับสารเคมีอื่นๆอย่างเช่น เรซิน หลังจากนั้นทำการขึ้นรูปเป็นแผ่นขนาดใหญ่ แล้วผ่านเครื่องอัดแรงดันสูงด้วยอุณหภูมิ 260 องศาเพื่อให้ได้ความหนาที่ต้องการ ข้อดีของวัสดุแบบนี้คือมีอัตราการยืดและหดตัวน้อยกว่าไม้จริง บางยี่ห้อจะมีระบบ Click Lock

System ช่วยให้พื้นไม้ประกบกันสนิทและแข็งแรงมากขึ้นโดยไม่ต้องใช้กาวในการทำงาน ตรงรอยต่อระหว่างแผ่นก็มีการใช้สารประเภทพาราฟินแว็กซ์เคลือบไว้กันความชื้นซึมเข้าสู่ตัวแกนของพื้นไม้

ส่วนที่ 2 ผิวลายไม้ ส่วนนี้จะเป็นส่วนที่เอาไว้ตกแต่งลวดลายวัสดุส่วนนี้จะเป็นกระดาษ ซึ่งมีลวดลายต่างๆให้เลือกมากมาย ส่วนนี้จะไม่ได้อะไรพิเศษมากมายนักในการใช้งานนอกจากเพื่อความสวยงามเท่านั้น

ส่วนที่ 3 วัสดุปิดผิวหน้าเป็นส่วนที่ช่วยในเรื่องของรอยขีดข่วนและกันความชื้นเข้าสู่ตัวแกนกลางที่เป็นไม้ ส่วนนี้เป็นส่วนที่ดูเหมือนไม่มีอะไรแต่จริงๆแล้วสำคัญมากเพราะเป็นส่วนที่ต้องสัมผัสกับการใช้งานอยู่ตลอดเวลา ส่วนนี้จึงเป็นอีกส่วนหนึ่งที่สะท้อนถึงราคาและคุณภาพของแต่ละยี่ห้อที่แตกต่างกัน การทำสารเคลือบลงไปบนผิวหน้าจะต้องมีความบางและทนต่อแรงกดกับการขีดข่วนได้เป็นอย่างดี ส่วนผสมหลักๆของพวกนี้จะเป็นเรซิน

ส่วนที่ 4 คือแผ่นรองพื้น ส่วนนี้จะทำหน้าที่เพิ่มความแข็งแรงและคอยกันความชื้นจากพื้นด้านล่างไม่ให้เข้าสู่แกนกลางของพื้นไม้ลามิเนต แกรมบางเจ้าจะมีเคลือบสารเมลามีนลงไปใต้อีกชั้นหนึ่งด้วย เพื่อให้ป้องกันความชื้นได้ดียิ่งขึ้น

**ราคา** ราคาของพื้นไม้ลามิเนตจะถูกสุดอยู่ที่ประมาณ 450 – 1200 บาท/ตร.ม. ความหนามาตรฐานทั่วไปอยู่ที่ 8 และ 12 มิลลิเมตร ราคาเริ่มต้นประมาณ 500-1,200 บาทต่อตารางเมตร จะนิยมใช้ในห้องชุด ราคาตั้งแต่ 50,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร

**ข้อดี** คือ มีราคาถูก ติดตั้งได้ง่ายและเร็วมาก มีลวดลายให้เลือกเยอะมาก สวย น้ำหนักเบา ซ่อมแซมง่ายเปลี่ยนแค่บางแผ่นได้ เมื่อปูแล้วให้ความรู้สึกคล้ายไม้จริงแต่ราคาถูกกว่า งบประมาณในการดูแลรักษาที่ถูกลง และการยึดหดตัวของไม้ก็มีน้อยกว่าไม้จริงด้วย

**ข้อเสีย** คือ ไม่ทนความชื้น ต้องระวังมากถ้าติดตั้งในส่วนที่ใกล้ห้องน้ำปลวกกินได้ ต้องระวังเรื่องความชื้นให้ดี หากเปียกน้ำควรเช็ดออกทันที ถ้าช่างปูพื้นหรือผู้รับเหมาปรับสภาพพื้นผิวไม่ดีจะทำให้คุณภาพของการใช้งานลดลง

**พื้นที่ใช้งาน** เป็นวัสดุที่พบได้บ่อยที่สุดตามโครงการต่างๆ โดยเฉพาะห้องนั่งเล่นและห้องนอน แต่ไม่เหมาะกับห้องครัว หรือพื้นที่ชั้นล่าง เนื่องจากไม่ทนต่อความชื้น

## 1.2 พื้นไวนิลหรือกระเบื้องยาง(Vinyl)

เป็นวัสดุใหม่ที่เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นเรื่อยๆ เพราะราคาพอๆ กับพื้นลามิเนต แต่ทนทานกว่ามาก โดยเฉพาะทนทานต่อความชื้นและปลวก เพราะพื้นไวนิลลายไม้ไม่มีส่วนประกอบของไม้ แต่เป็นผลิตภัณฑ์โพลีเมอร์ ผลิตมาจากกระบวนการทางปิโตรเคมี

**การติดตั้ง** ในท้องตลาดตอนนี้มีทั้งแบบรุ่น Click Lock (วางเข้าลิ้นกัน) และแบบติดตั้งด้วยกาวยาง พบได้บ่อยในหลายๆโครงการเช่นกัน

พื้นไวนิลหลายไม้แบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ

- 1) ประเภทติดตั้งด้วยการทาขาว ติดตั้งคล้ายกระเบื้องยาง คือทาขาวแล้วก็ปูลงไปเลย พื้นไวนิลประเภทนี้จะมีความบางมาก บางเพียง 2-3 มม. เท่านั้น
- 2) ประเภทติดตั้งแบบคลิกล็อก ติดตั้งคล้ายพื้นลามิเนต คือเข้าคลิกล็อกโดยไม่ใช้กาว วัสดุมีความหนากว่าประเภทแรกเล็กน้อย คือหนา 4-5.5 มม.

**ราคา** เริ่มตั้งแต่ 490 – 1,500 บาท/ตารางเมตร

**ข้อดี** คือ ทนปลวก ไม่หด ไม่บวมน้ำ ทำความสะอาดง่าย ราคาค่อนข้างถูกไม่แพงถ้าเทียบกับพวกพื้นไม้หรือกระเบื้อง มีความทนทานได้ดีในระดับหนึ่ง แล้วยังรับแรงกดได้ดีด้วย ถึงแม้จะทนน้ำได้ไม่เท่าพวกกระเบื้อง แต่ก็ดีกว่าพวกพื้นไม้ลามิเนต เวลาทำน้ำหกใส่ก็สามารถทำความสะอาดได้ง่าย การซ่อมบำรุงก็ทำได้ไม่ยาก แผ่นไหนเสียหายจะก็เลาะแผ่นนั้นออกและปะแผ่นใหม่เข้าไป ยิ่งสมัยนี้มีลวดลายให้เลือกมากมายก็ช่วยให้กระเบื้องยางเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจ

**ข้อเสีย** คือ ติดตั้งยุ่งยาก ต้องเทปรับระดับพื้นให้เรียบสุด ๆ ไม่เช่นนั้นไม้จะงอได้ เนื่องจากแผ่นไม้หนาเพียง 3-5 มม. เท่านั้น เรื่องของผิวสัมผัสที่แข็งกระด้างไม่เหมือนไม้ ถ้าปูในบริเวณที่ต้องเดินเท้าเปล่า จะรู้สึกถึงความแตกต่างจากไม้ชัดเจน อย่างไรก็ตามผลิตภัณฑ์รุ่นใหม่ ๆ ถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่องจนมีความใกล้เคียงไม้มากขึ้นเรื่อยๆ ปัญหาที่มักจะเจอคือพอใช้ไปนานๆแล้ว บางแผ่นอาจหลุดร่อนได้เพราะกาวเสื่อมสภาพ ติดตั้งยุ่งยาก ต้องเทปรับระดับพื้นให้เรียบ ไม่เช่นนั้นไม้จะงอได้

**พื้นที่ใช้งาน** สามารถใช้ได้ทั้งในบริเวณครัวและห้องนั่งเล่นทั่วไป

### 1.3 พื้นไม้เอนจิเนียร์ (Engineering Wood)

การนำไม้จริงมาสไลต์ให้มีความหนาประมาณ 3 มม. แล้วนำมาประกบกับไม้เนื้อแข็ง หรือไม้ยางพารา ที่ซบสสารกันแมลง เพื่อให้มีความคงทน และมีการยึดหดขยายตัวต่ำ ก่อนที่จะไปทำร่องลิ้นและเคลือบผิวหน้าด้วยยูวี รวมถึงกระบวนการอื่นๆ ก่อนที่จะออกมาเป็นพื้นไม้เอนจิเนียร์สำเร็จรูปสำหรับปูพื้นบ้าน ดังนั้นหน้าตาจึงเหมือนไม้จริงมาก ติดตั้งเสร็จรวดเร็ว มีความทนทาน และไม่ต้องขัดผิวไม้ที่หน้างานเหมือนปาเก้ หมดปัญหาเรื่องฝุ่น

**การติดตั้ง** สามารถติดตั้งแบบ floating เหมือนพื้นไม้ลามิเนตก็ได้ คือวางลอยและเข้าเดือยล็อกกัน แต่ไม่นิยมเพราะจะไม่แน่น เดินแล้วมีเสียง เสียราคาพื้นไม้ ควรให้ติดตั้งโดยวิธีใช้กาว PU คือการติดตั้งจะปูพื้นด้วยแผ่น fibre-cement ก่อนเพื่อปรับระดับ แล้วติดตั้งพื้นไม้ทับด้วยกาว PU ซึ่งเมื่อติดตั้งแล้วพื้นไม้จะแน่นไม่ขยับ เดินแล้วแน่น ไม่มีเสียง แต่ข้อเสียคือค่าติดตั้งด้วยวิธีนี้ราคาสูง ลูกค้าน่าจะต้องจ่ายเพิ่มประมาณ 500 บาท/ตรม.

**ราคา** จะแพงกว่าลามิเนตประมาณ 2 – 3 เท่า เริ่มต้นประมาณพื้นกลางๆ ไปจนถึง 8,000 บาทต่อตารางเมตร และค่าติดตั้งด้วยกาว PU ประมาณ 500 บาท/ตารางเมตร

**ข้อดี** ทนทาน หน้าตาและผิวสัมผัสเหมือนไม้จริงมากเป็นวัสดุที่เหมือนไม้จริงที่สุดทั้งความสวยงามของลวดลาย ผิวสัมผัส และอุณหภูมิ ติดตั้งง่าย ผิวมักมีการเคลือบ UV เพื่อกันสีซีดจาง

**ข้อเสีย** ถึงแม้จะทำจากไม้จริงแต่ไม่สามารถขัดผิวหน้าทำสีใหม่ได้เหมือนไม้จริง หากต้องการซ่อมแซมต้องเปลี่ยนใหม่ ซึ่งมีราคาสูง

**พื้นที่ใช้งาน** ส่วนใหญ่พบในโครงการระดับบน ( Hi-End ) เนื่องจากมีราคาที่สูง สามารถใช้ได้ทั้งในห้องนอนและห้องนั่งเล่น

#### 1.4 ไม้จริงและปาเก้ (Solid Hardwood / Parquet)

ไม้จริงคือไม้แบบดั้งเดิมที่สุด มีทั้งแบบเป็นไม้รางลิ้น (เป็นท่อนยาวๆ ประมาณ 1-2 เมตร) และเป็นปาเก้ (Parquet) ซึ่งก็คือไม้จริงชิ้นเล็กๆ เรียงเป็นโมเสคลวดลายต่างๆ ในต่างประเทศจะมีการปูปาเก้ในลวดลายที่หลากหลายมากๆ ส่วนไม้ที่นิยมมาทำไม้จริงในไทย หลักๆ จะมีไม้แดง ไม้มะค่า ไม้สัก ไม้ประดู่ และไม้ตะแบก เป็นต้น ถ้าเป็นไม้นำเข้าอย่างโอ๊ค วอลนัท เมเปิ้ล พวกนี้จะมีราคาสูงมาก

**การติดตั้ง** ค่อนข้างยุ่งยากกว่าพื้นประเภทอื่น คือหลังจากปูไม้บนพื้นด้วยกาวเคมี จำเป็นต้องทำการขัดด้วยเครื่องให้เรียบ และทำสี ซึ่งขั้นตอนการขัดทำให้เกิดฝุ่นฟุ้งพอสมควร

**ราคา** ช่วงราคาจะกว้างมาก ขึ้นอยู่กับชนิดและขนาดของไม้ ยิ่งไม้หน้าใหญ่ราคาก็จะแพงขึ้น พื้นปาเก้ไม้แดงรวมค่าปู ราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 600 บาท/ตรม. แต่ต้องมีค่าขัดทำสีอีกอย่างน้อย 350 บาท/ตรม. ขึ้นอยู่กับเทคนิคการทำสี ไม้จริงไม่มีเพดานราคา ขึ้นอยู่กับชนิด ขนาดของไม้ และเทคนิคลวดลายการติดตั้ง

**ข้อดี** สามารถขัดทำสีได้เหมือนใหม่ ส่วนปาเก้ชิ้นเล็กๆ ถ้าเกิดความชื้นมักบวมและหลุดได้ง่ายๆ แต่ก็สามารถซ่อมได้ไม่ยาก ไม้จริงจึงมีอายุการใช้งานนานมากๆ หลายสิบปี อีกข้อดีคือเราสามารถออกแบบลวดลายการปูได้ไม่จำกัด สามารถออกแบบลวดลายโดยผสมไม้หลายชนิด หลายขนาด และสร้างสรรค์งานทำสีเคลือบได้ไม่จำกัด เพราะไม้จริงขายเป็นไม้ดิบๆ ให้เราทำสีเอง ต่างจากพื้นไม้แบบ Engineered Wood ที่ขายแบบสำเร็จพร้อมปู ข้อเสียคือการติดตั้ง ขัด ทำสีค่อนข้างยุ่งยาก และช่างต้องมีความชำนาญสูง ไม้ในไทยมีให้เลือกจำกัดซึ่งหลายคนอาจไม่ชอบเพราะดูไม่ทันสมัย ส่วนไม้นำเข้าก็มีราคาสูงเกินไป

**ข้อเสีย** พื้นไม้จริงแผ่นใหญ่ๆ ปัจจุบันเริ่มหายากและแนวโน้มจะมีราคาสูงขึ้น ถือเป็นภาระเพิ่มมูลค่าให้ก่อสร้างทรัพย์สินในตัว พื้นไม้จริงมีความทนทานพอสมควรโดยเฉพาะไม้หน้าใหญ่ๆ อย่างไรก็ตามถึงตัวไม้จะมีความทนทานแต่ผิวแลคเกอร์ที่เคลือบไม้มักเป็นรอยขีดข่วนได้ง่าย

#### 1.5 กระเบื้องลายไม้

คือกระเบื้องธรรมดาๆ ที่พิมพ์ลายเป็นไม้ ซึ่งช่วงหลังมานี้ถูกพัฒนาให้มีพื้นผิวสัมผัสที่เหมือน



ไม่มากขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตามรุ่นที่เหมือนไม้ปัจจุบันยังมีราคาสูงมาก แต่ก็เปรียบไม้จริงหลายอย่าง

**ราคา** 290 – 3,500 บาท/ตรม. ไม่รวมค่าปูกระเบื้อง

**ข้อดี** ที่เด่นชัดที่สุดคือมันมีคุณสมบัติของกระเบื้อง คือติดตั้งในที่ๆพื้นไม้ประเภทอื่นติดตั้งไม่ได้ เช่น กลางแจ้ง ในห้องน้ำ และชั้นล่างของอาคารที่มีปัญหาเรื่องความชื้นจากพื้นดินหรืออยู่ในโซนที่มีโอกาสเกิดน้ำท่วม เพราะหมดปัญหาเรื่องความชื้น เช็ดล้างทำความสะอาดได้ง่าย กระเบื้องลายไม้รุ่นที่ราคาสูงๆ มีหน้าตาที่ใกล้เคียงไม้จริงมากจนแทบจะสามารถใช้แทนกันได้เลย

**ข้อเสีย** ที่ชัดๆ คืออุณหภูมิผิวสัมผัสของกระเบื้องมีความเย็น ต่างจากไม้ที่เดินแล้วรู้สึกอบอุ่นกว่า กระเบื้องลายไม้จึงไม่เหมาะที่จะปูในห้องนอน

### 1.6 พื้นกระเบื้องเซรามิค (Ceramic)

กระเบื้องเซรามิคก็คือกระเบื้องดินเผา หรือบางคนก็จะเรียกว่ากระเบื้องเคลือบก็ได้ เป็นวัสดุที่มีความแข็งแรง ทนทาน ดูแลรักษาง่าย แต่อาจไม่ทนต่อแรงกระแทก พื้นผิวแข็งแต่ลื่นเมื่อเปียกน้ำ มีทั้งแบบเคลือบและไม่เคลือบ วัสดุประเภทนี้มีให้เลือกหลากหลายสีและขนาด ติดตั้งบนพื้นคอนกรีตโดยใช้ปูนกาวยึดติดกระเบื้อง

**การติดตั้ง** บนพื้นคอนกรีตโดยใช้ปูนกาวยึดติดกระเบื้อง

**ข้อดี** แข็งแรง ทนทาน ดูแลรักษาง่าย ทนต่อรอยขีดข่วน มีขนาดและลวดลายที่หลากหลาย

**ข้อเสีย** แบบเคลือบเวลาเปียกน้ำมักมีความลื่น (ถ้านำมาใช้ในห้องน้ำแนะนำให้เลือกแบบผิวด้าน) และถ้าหากรื้อถอนแล้วไม่สามารถนำมาปูใหม่ได้ แล้วยังไม่เหมาะกับพื้นที่ๆต้องรับน้ำหนักเยอะ

**พื้นที่ใช้งาน** ส่วนใหญ่มักใช้ในส่วนของห้องน้ำ ห้องครัว รวมไปถึงระเบียง แต่ไม่นิยมใช้ในห้องนั่งเล่นหรือห้องนอน เนื่องจากเกิดสิ่งสกปรกที่ร่องยาแนวได้ง่าย และผิวสัมผัสไม่ค่อยสบาย

### 1.7 พื้นกระเบื้องแกรนิตโต้

แกรนิตโต้ หรือ กระเบื้องแกรนิตโต้ (Granito) คือกระเบื้องชนิดหนึ่งที่มีเนื้อเป็นหินแกรนิตเทียม มีส่วนผสมของผงหินแกรนิต แล้วนำไปผ่านการเผาด้วยความร้อนสูง แข็งแรงเทียบเท่าหินแกรนิต และถือได้ว่าแข็งแรงกว่ากระเบื้องเซรามิคชนิดอื่นๆ มีทั้งลักษณะพื้นผิวมันวาวและด้าน แกรนิตโต้เป็นกระเบื้องที่ไม่มีการเคลือบสี มีเนื้อกระเบื้องเป็นเนื้อเดียวกันทั้งแผ่น ดังนั้นเมื่อถูกระเทาะ จะสังเกตเห็นว่าเนื้อที่ผิวหน้ากับเนื้อด้านในจะเป็นสีเดียวกัน ส่วนใหญ่จะมีขนาดค่อนข้างใหญ่ เช่น 60×60 cm หรือ 60×120 cm

**การติดตั้ง** เหมือนกับกระเบื้องเซรามิค คือ ใช้ปูนกาวยึดกับพื้นคอนกรีต

**ข้อดี** แข็งแรง และทนทานต่อการขีดข่วน เฟอร์นิเจอร์การดูดซึมน้ำต่ำมาก เป็นกระเบื้องที่มีคุณสมบัติการรับน้ำหนักได้สูง

**ข้อเสีย** น้ำหนักมาก แบบผิวมันเมื่อโดนน้ำแล้วค่อนข้างลื่น

**พื้นที่ใช้งาน** เหมาะสมกับการใช้งานในพื้นที่ที่มีการสัญจรทั่วไป เนื่องจากทนการขีดขูดได้ดี

### 1.8 หินอ่อน

**หินอ่อน (Marble)** คือวัสดุที่ได้จากธรรมชาติ ซึ่งก็คือหินปูนชนิดหนึ่ง มีแคลเซียมคาร์บอเนตเป็นองค์ประกอบหลัก ทำให้เกิดผลึกขึ้นมาและมีลวดลายสีสันทันขึ้นอยู่กับแหล่งที่มา มีจุดเด่นเรื่องความสวยงาม แข็งแกร่ง ทนรอยขีดข่วน ให้ลวดลายที่หรูหราแบบธรรมชาติ อายุการใช้งานยาวนาน เป็นหินที่ดูดซับความเย็นไม่ดูดความร้อน ทำความสะอาดได้ง่าย สามารถเลือกตัดได้ตามขนาดที่ต้องการ

**ข้อดี** สวยงาม หุหรา ดูเป็นธรรมชาติ ทนรอยขีดข่วน

**ข้อเสีย** ราคาสูง พื้นที่ปูด้วยหินอ่อนจะค่อนข้างเย็นทำให้เดินไม่สบายเท้า ดูแลรักษายาก ต้องหมั่นขัดทำความสะอาดเพื่อให้ดูใหม่อยู่เสมอ

**พื้นที่ใช้งาน** ส่วนใหญ่พบในโครงการระดับบนหรูหรา (Luxury) เหมาะกับพื้นที่ชั้นล่าง หรือห้องรับแขก แต่ไม่เหมาะกับห้องนอนเนื่องจากเป็นพื้นที่เย็น และไม่เหมาะกับห้องครัว เพราะเนื้อหินอ่อนมีความพรุน ดูดซับคราบสกปรกได้อย่างรวดเร็ว

## 2. หมวดผนัง

ผนัง Precast, อิฐมอญ, อิฐมวลเบา, ผนังโครงเคร่า(ผนังเบา) ผนังที่นิยมใช้กันบ่อยๆ สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือผนังแบบก่ออิฐ(อิฐมอญและอิฐมวลเบา), ผนังสำเร็จรูป (Pre-cast), ผนังโครงเคร่า(ผนังเบา) ผนัง 3 อย่างนี้มีคุณสมบัติที่แตกต่างกันและแบ่งตามการใช้งาน

### 2.1 ผนังแบบก่ออิฐฉาบปูน

จะเป็นผนังที่ใช้ได้ทั้งภายในและนอกแต่ส่วนใหญ่จะใช้ภายนอกมากกว่า ผนังแบบนี้จะใช้วิธีก่ออิฐฉาบปูนไปเรื่อยๆซึ่งการก่อสร้างจะใช้เวลาานกว่าแบบ Precast

**ข้อดี** สามารถทาบหรือต่อเติมได้โดยไม่มีผลกับตัวโครงสร้าง อิฐที่มาใช้แบ่งคร่าวๆได้อีก 2 ประเภทคือ อิฐมอญ กับ อิฐมวลเบา อิฐมอญจะเป็นสี่เหลี่ยม ส่วนอิฐมวลเบาจะเป็นการผสมระหว่างปูนซีเมนต์, ทราย, ปูนขาว, ยิปซั่มและน้ำ สิ่งที่แตกต่างกันก็คือ อิฐมวลเบาจะมีข้อดีในแง่การก่อสร้าง เพราะมีน้ำหนักเบา, ก้อนใหญ่ ทำให้ใช้เวลาในการก่อสร้างน้อย ส่วนการใช้งานอิฐมวลเบาจะเก็บเสียงและกันความร้อนได้ดีกว่าเพราะมีรูพรุนในเนื้อเยื่อ แต่พอมีรูพรุนเยอะเวลาจะเจาะรูสำหรับแขวนของที่มีน้ำหนักต้องใช้อุปกรณ์เฉพาะในการยึดติด เนื่องจากอิฐมวลเบามีความร่วนมากกว่าอิฐมอญ ถ้าเป็นอิฐมอญสามารถเจาะแล้วใส่ปูนตามท้องตลาดทั่วไปได้เลย

## 2.2 ผนังแบบสำเร็จรูป

ผนังแบบสำเร็จรูปหรือที่เรียกกันว่า ผนัง Precast ผนังประเภทนี้เพิ่งจะเริ่มมาใช้งานกันอย่างแพร่หลายในไม่กี่ปีที่ผ่านมา และมีการใช้กับโครงการทั้งบ้านและอาคารชุดพักอาศัยด้วย ผนังแบบนี้จะแตกต่างจากผนังทั่วไปตรงขั้นตอนการก่อสร้างและคุณสมบัติบางอย่าง เริ่มกันที่การก่อสร้างวิธีการผลิต จะเริ่มต้นจากในโรงงาน โดยตัวผนังจะถูกผลิตขึ้นตามแบบที่ต้องการ หลังจากนั้นจะนำมาแผ่นผนังที่ได้มาประกอบที่เป็นตัวอาคารที่หน้างาน การก่อสร้างแบบนี้จะใช้เวลาน้อยกว่า แบบก่ออิฐฉาบปูนค่อนข้างมากเพราะไม่ต้องเสียเวลาเอาคนมานั่งก่ออิฐที่ละอัน และทำไปทีละหลัง

ข้อดี ผนังแบบนี้คือมีความแข็งแรงกว่าผนังก่ออิฐเพราะมีการเสริมเหล็กเข้าไปด้านใน ด้วยความแข็งแรงของตัวผนังเองทำให้ระบบการก่อสร้างจะเปลี่ยนเป็นแบบผนังรับน้ำหนักไม่ใช่เสาและคาน ทำให้เราจะเห็นอาคารในยุคสมัยใหม่จะไม่มีเสาตามมุมต่างๆของตัวอาคาร

ข้อเสีย คือ ถ้าจะต่อเติมหรือทบกกำแพงบางส่วนออกจะไม่สามารถทำได้ เพราะพื้นที่ของผนังทั้งหมดมีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงสร้าง ถ้าจะเจาะรูที่ผนังก็ทำได้ไม่ใหญ่มากหรือเจาะได้แค่ใส่ท่อสำหรับงานระบบเท่านั้น อีกจุดหนึ่งที่มีความสำคัญคือรอยต่อของชิ้นส่วนแต่ละชิ้น ถ้าจุดนี้มีการออกแบบที่ดีและสามารถควบคุมการก่อสร้างให้ได้คุณภาพ

## 2.3 ผนังโครงเคร่า(ผนังเบา)

ผนังประเภทนี้จะเป็นผนังที่ใช้สำหรับภายในเท่านั้น ส่วนใหญ่จะใช้ในการแบ่งห้องต่างๆ ให้เป็นสัดส่วน ข้อดีของผนังแบบนี้คือมีราคาที่ไม่แพงและการก่อสร้างทำได้ไม่ยากต่อเติมง่าย, ใช้เวลาติดตั้งเร็ว ตัวผนังทำสีได้ง่ายและพื้นผิวมีความเรียบเสมอกันทั้งแผ่น วัสดุตัวโครงจะทำจากเหล็กชุบสังกะสีเพื่อให้ทนต่อการขึ้นสนิม ส่วนแผ่นผนังที่ติดจะเป็นยิปซัมบอร์ด ผนังส่วนนี้สามารถรื้อถอนได้ง่าย ดังนั้นถ้าใครที่ต้องการแบ่งพื้นที่ในบ้านแบบชั่วคราวก็เลือกใช้ผนังแบบนี้ได้ ส่วนการรื้อถอนก็เสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าด้วย

## 3. ส่วนครัว

ส่วนเคาน์เตอร์ครัว ปกติเกิดเคลือบเมลามีน, หินสังเคราะห์, หินแกรนิต วัสดุเหล่านี้จะเป็นส่วนที่ใช้กับ ท็อปเคาน์เตอร์ครัว ซึ่งถ้าเรียงตามลำดับแล้วปกติเกิดปิดผิวด้วยเมลามีนจะมีราคาถูกที่สุด และคุณภาพจะด้อยที่สุดด้วย ไม้ปาติเกิ้ลทำมาจากเศษไม้หรือซีลี้อยมาผสมกับสารเคมีแล้วนำมาบีบอัดด้วยความร้อนสูง ลักษณะจะคล้ายๆกับไม้ MDF และ HDF ต่างกันตรงที่ทำจากเศษไม้ที่ชิ้นใหญ่กว่า มีน้ำหนักที่เบากว่าและความหนาแน่นต่ำกว่า ส่วนเมลามีนจะเป็นการนำกระดาษที่มีลวดลายมาชุบเมลามีนเรซินแล้วนำมาอัดด้วยความร้อนแรงดันสูงกับแผ่นปาติเกิ้ล ความทนทานต่อความชื้นของวัสดุประเภทนี้จะทนได้น้อยกว่าวัสดุประเภทหินค่อนข้างมาก ถึงแม้จะมีความทนทานต่อความชื้นและการใช้งานในครัวได้ระดับหนึ่ง แต่ก็ไม่ควรปล่อยให้มันน้ำแช่อยู่นานๆเพราะอาจทำให้มันบวมได้ง่าย

หินสังเคราะห์กับหินแกรนิต วัสดุ 2 อย่างนี้จะคล้ายๆแต่คุณสมบัติโดยรวมหินแกรนิตจะมีคุณภาพที่ดีกว่า หินแกรนิตจะเป็นมีความแข็งแรงทนทานต่อการขีดข่วน และทนต่อความร้อนสูงถึง 1,200 องศาฟาเรนไฮต์ อัตราการดูดซับน้ำต่ำ ทนต่อกรด ต่างได้ระดับนี้จึง ลวดลายจะเป็นไปตามธรรมชาติและจะมีรอยร้าวไขว้อยู่บ้าง ขนาดในการใช้งานจะมีระยะจำกัดไม่เหมือนหินสังเคราะห์ที่สามารถปรับเปลี่ยนขนาดได้หลากหลายกว่า มาพูดถึงหินสังเคราะห์กันต่อ หินสังเคราะห์จะใช้ส่วนผสมของหินควอตซ์ แก้ว โพลีเมอร์ และสีตามที่ต้องการ เนื่องจากหินประเภทเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่มนุษย์เราทำขึ้นกันเอง ทำให้มีลวดลายที่สวยงามและดูต่อเนื่องมากกว่าหินธรรมชาติ รวมถึงการทนต่อสารเคมีที่ดีกว่าด้วย นอกจากนี้รูปทรงในเนื้อของหินสังเคราะห์มีน้อยมากจนแทบจะเรียกว่าไม่มีเลยก็ได้ ทำให้การสะสมของสิ่งสกปรก เชื้อโรคต่างๆมีน้อยลง ข้อเสียหลักของหินสังเคราะห์ก็คงหนีไม่พ้นเรื่องของราคาที่สูงมาก

#### 4. บานประตู, มือจับ และฉากกันห้องต่างๆ

เรื่องบานประตูและมือจับต่างๆนั้น เป็นอีกเรื่องที่น่าจะตรวจสอบลำบาก เพราะว่ามีหลายๆโครงการ ในส่วนของห้องตัวอย่างไม่ค่อยติดตัวบานประตูมาให้ดูสักเท่าไร ส่วนหนึ่งเป็นเพราะแต่ละโครงการอยากให้ห้องตัวอย่างดูสวยงามและดูกว้าง โปร่ง โล่งสบาย ทีนี้พอไม่ได้ติดประตูมาแล้วมันก็ดูโล่ง ถ้าอยากรู้ว่าความรู้สึกจริงที่อยู่จะเป็นอย่างไรก็ต้องจินตนาการกันเอง ยกเว้นว่าโครงการไหนที่แถมกลอนประตู Digital Door Lock มาให้มันก็จะติดตั้งประตูบานแรกของห้องไว้ให้เสมอ เพราะต้องการจะโชว์ว่ามีแถมให้ หรือโครงการไหนที่ต้องการเน้นว่าประตูของเค้าออกแบบมาพิเศษและสวยกว่าคนอื่นเค้าก็จะติดไว้ให้ดู

**บานประตูบานแรก** มักจะแตกต่างจะบานภายใน เพราะจะต้องเป็นประตูทึบและมีความทนทานได้ดี วัสดุส่วนใหญ่ที่ใช้จะเป็น HDF (High Density Fiberboard) บานประตูประเภทนี้คือบานประตูสำเร็จรูป ที่ผลิตมาจากใยไม้มาผสมกับเรซินและขึ้นรูปด้วยแรงดันสูง การยึดหดตัว และการบิดงอตัวจะมีอัตราที่ต่ำกว่าไม้จริง ส่วนความสวยงามของตัววัสดุจะสู้ไม้จริงไม่ได้อยู่แล้ว เพราะเป็นแค่การทำสีบนพื้นผิวเท่านั้น แต่ถ้าต้องการให้ดูสวยงามขึ้นก็สามารถปิดผิวด้วยไม้วีเนียร์ซึ่งเป็นไปได้จริง แต่ราคาก็จะสูงตามและน้อยโครงการที่จะทำ

**บานประตูภายใน** จะมีหลายส่วนด้วยกันขึ้นอยู่กับการออกแบบของแต่ละโครงการ โดยมาแล้วห้องที่เป็นแบบ Studio จะไม่มีฉากกระจกกันมาให้ แต่ถ้าเป็นแบบ 1 ห้องนอนในสมัยนี้ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 22.5 ถึง 30 ตร.ม. มักจะนิยมให้ฉากกระจกกันมาเพราะจะทำให้ตัวห้องดูไม่แคบเกินไป บานประตูที่ใช้ส่วนใหญ่จะเป็นบานกระจกเลื่อนกรอบอลูมิเนียม ส่วนจะเป็นแบบบานเลื่อน 2 หรือ 3 ตอน ก็ต้องดูว่าหน้าต่างห้องกว้างมากหรือไม่ ถ้ากว้างมากการเลื่อนแบบ 3 ตอนจะช่วยให้ประหยัดพื้นที่ตอนเก็บไปด้านใดด้านหนึ่ง อีกส่วนที่ต้องดูคือตัวรางเลื่อน เพราะถ้ามีรางที่พื้นเวลาเดิน

อาจจะสะดุดได้ บางโครงการเลยใช้วิธีทำรางเลื่อนฝังลงไปในตัวพื้น ซึ่งแบบนี้จะมีค่าใช้จ่ายสูงกว่า แต่ได้ความสะดวกรสบายมากกว่าเช่นกัน หรือบางโครงการอาจจะไม่มีรางเลื่อนที่พื้นเลย แต่วิธีนี้ต้องดูว่าน้ำหนักของประตูมีเยอะหรือไม่ ถ้าไม่เยอะการใช้งานจะไม่มีปัญหาอะไร แต่ถ้าตัวบานประตูหนักมากต้องดูว่าอุปกรณ์ยึดจับต่างๆต้องใช้ของที่มีคุณภาพเพียงพอ ไม่อย่างนั้นการใช้งานระยะยาวอาจมีปัญหาได้

**ประตูห้องครัวและประตูออกไปยังระเบียง** ส่วนใหญ่จะให้เป็นบานกระจกเลื่อนกรอบอลูมิเนียมเช่นกัน แต่จะเป็นบานติดตาย(Fix) ด้านนี้มากกว่า สิ่งที่ต้องดูสำหรับห้องครัวคือควรมีซีลปิดที่ขอบประตูมาให้หรือไม่ ถ้าโครงการไหนให้มาถือว่าทำงานได้ละเอียด เพราะการทำครัวจะมีการส่งกลิ่นออกมาข้างภายนอก ดังนั้นถ้ามีตัวซีลจะช่วยกันไม่ให้กลิ่นไหลออกมาภายนอกได้ เช่นเดียวกับซีลที่ให้มาที่ระเบียงจะช่วยกันฝนไม่ให้เข้ามาภายในห้องได้

**ประตูห้องน้ำ** ส่วนใหญ่จะให้มาแค่ 2 อย่างคือประตู HDF กับประตู PVC ประตูแบบนี้หลายคนอาจจะไม่ค่อยชอบ เพราะผิวสัมผัสและความสวยงามจะด้อยกว่าวัสดุชนิดอื่นๆ เหตุผลที่เป็นแบบนี้เพราะประตู PVC ทำมาจากพลาสติก แต่ข้อดีของประตูแบบนี้ก็คือ ทนทานต่อความชื้น หรือจะเรียกว่าความชื้นไม่มีผลต่อประตูประเภทนี้เลย ไม่เหมือน HDF ที่ยังมีโอกาสเสื่อมสภาพเมื่อใช้งานไปนานๆ ปัญหาของประตู PVC ส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องคุณภาพของพลาสติกที่ไม่ดี ทำให้กรอบแตกงาย และเนื้อพลาสติกไม่ทนต่อแรงกระแทกกับการขีดขูดจากของมีคม

**วัสดุกรอบประตูและหน้าต่าง** ที่นิยมใช้กันโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จะนิยมกรอบอลูมิเนียมเป็นหลัก รายละเอียดมีดังนี้

**กรอบอลูมิเนียม** ส่วนใหญ่ที่ผลิตออกมาจากโรงงานจะมีการทำสีแค่ 2 แบบคือ การชุบโนไดซ์ (Aluminium Anodized) และ การสีพ่นสีฝุ่น (Powder Coating) แล้วแต่อลูมิเนียมสีที่แตกต่างกันอย่างไร สีอลูมิเนียมสีพื้นฐานของอลูมิเนียม ที่เราเห็นในท้องตลาดทั่วไปที่เป็นสีเงินๆ นั้นไม่ใช่สีของอลูมิเนียมแท้ๆ แต่ผ่านขั้นตอนการชุบโนไดซ์มาแล้วแต่ชุบเป็นสีเงินเท่านั้นเอง เหตุผลของการชุบก็คือเป็นการเพิ่มความแข็งแรงให้กับพื้นผิวของวัสดุ ให้ทนต่อรอยขีดข่วนต่างๆ นอกจากสีธรรมชาติที่นิยมใช้กันแล้ว ยังมีอีก 2 สีที่นิยมก็คือ สีดำ และ สีชา (มีทั้งสีชาเข้มและสีชาทอง) สำหรับอลูมิเนียมที่ไม่ผ่านการชุบก็มีขายอยู่เหมือนกัน แต่จะใช้ในงานที่ซ่อนอยู่ด้านใน ไม่เน้นความสวยงาม สำหรับแบบพ่นสีฝุ่นจะมีผิวสัมผัสที่ให้ความรู้สึกดีกว่า เพราะการทำสีทำให้ผิวของอลูมิเนียมมีความหนามากขึ้น ทำสีได้หลากหลายกว่า สำหรับเรื่องความคงทนและอายุการใช้งานทั้ง 2 อย่าง ก็ใกล้เคียงกัน

**กรอบประตูหน้าต่างแบบ UPVC** เป็นการใช้วัสดุที่เป็นพลาสติกมาผลิต ซึ่งมีข้อดีคือน้ำหนักเบาและติดตั้งง่าย อายุการใช้งานก็ใกล้เคียงกับอลูมิเนียม แต่ต้องเลือกใช้ยี่ห้อที่มีมาตรฐานในการผลิต



เลือกใช้วัตถุดิบที่มีคุณภาพในการผลิตชิ้นงาน ไม่อย่างนั้น พอใช้ไปไม่นานอาจจะเสี่ยงต่อการกรอบแตกและร่อนได้ สำหรับใครที่ใช้กรอบเป็นสีขาวต้องทำใจเรื่องสีที่ของวัสดุที่อาจจะกลายเป็นสีเหลืองเมื่อใช้ไปนานๆ ซึ่งก็เป็นเรื่องปกติของทุกวัสดุ

## 5. ดวงโคมไฟส่องสว่าง

ถ้าหากเคยไปชมห้องตัวอย่างของโครงการ เหตุผลหนึ่งที่ห้องตัวอย่างดูสวยงามนั้นเป็นเพราะการจัดแสงภายในห้อง หากไม่สังเกตอาจจะไม่เห็นผลมากนัก แต่ถ้าใครลองได้จัดแสงตามห้องตัวอย่างจะพบว่ามันต่างกัน ไฟส่องสว่างนั้นมีผลกับบรรยากาศและความสวยงามในห้องโดยตรง ดวงโคมส่องสว่างโดยมากที่มีมาให้จากโครงการจะเป็นแบบ โคมไฟชาลาเปา กับ โคมไฟดาวนัไลท์

โคมไฟชาลาเปาจะมีฝาแก้วครอบตัวหลอดไฟอยู่ ระยะเวลากระจายแสงทำได้กว้างกว่าแต่ความเข้มข้นของแสงมีน้อยกว่า ส่วนโคมไฟดาวนัไลท์จะซ่อนอยู่ในฝา มีระยะเวลากระจายแสงที่แคบกว่าแต่ได้ความเข้มข้นของแสงมากกว่า การติดตั้งโคมไฟดาวนัไลท์จะเสียค่าแรงมากกว่านิดหน่อย เรื่องที่ต้องดูต่อมาคือตำแหน่งและจำนวนของดวงไฟ บริเวณไหนที่มีพื้นที่กว้างก็ควรติดตั้งในปริมาณที่พอดีกับการใช้งานและมีตำแหน่งที่เหมาะสม อย่างห้องนั่งเล่นอาจจะติดเพิ่มจากที่โครงการให้มากระจายสัก 4 จุด เพื่อให้ทั่วถึงต่อการใช้งาน แต่ถ้าเป็นโต๊ะทำงานก็ใส่ไฟเพิ่มเฉพาะที่วางโต๊ะก็ได้ เพราะเป็นการใช้งานเฉพาะที่ ส่วนห้องน้ำหรือระเบียงอาจจะไม่ต้องติดเพิ่มเยอะเพราะพื้นที่เหล่านี้มีระยะเวลาในการใช้งานที่น้อยกว่าพื้นที่อื่นๆไปอยู่แล้ว แต่ส่วนใหญ่จะติดไฟเพื่อเพิ่มความสวยงามมากกว่า เช่น การติดไฟซ่อนหลังกระจกเงา หรือการติดไฟใต้ฝ้าให้ส่องกระทบกับผนัง

หลอดไฟที่จะนำมาใช้ หลอดไฟในยุคปัจจุบันที่นิยมใช้กันจะมีอยู่ 4 ประเภท คือ หลอดไส้ (Incandescent), หลอดฟลูออเรสเซนต์ (Fluorescent), หลอด LED และหลอดฮาโลเจน หลอดส่วนใหญ่ที่นำมาจะเป็นหลอด ฟลูออเรสเซนต์ แต่บางโครงการก็เริ่มมีหลอดแบบ LED มาให้ ซึ่งมาโครงการก็นำหลอด LED มาใช้กับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดด้วย ถ้าใครที่ได้มาก็ถือว่าได้ของดี เพราะการใช้หลอด LED จะมีต้นทุนในตอนแรกสูงแต่พอใช้งานไปนานๆจะประหยัดค่าไฟได้มากกว่า ยิ่งถ้าเป็นพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่ที่มีการใช้งานมากๆเปิดไฟนานๆก็ยิ่งคุ้มค่า

### สีของหลอดไฟ

Daylight : โทนสีออกขาวอมฟ้า คมๆ มองเห็นได้ชัดสีไม่ค่อยเพี้ยน เน้นการใช้งานในพื้นที่ๆ มีกิจกรรม ชวนให้รู้สึกตื่นตัว เช่น โต๊ะทำงาน โต๊ะเครื่องแป้งไว้แต่งหน้า และในสำนักงาน

Cool White : โทนสีขาว ดูเย็นสบายตากว่า Day Light แต่ก็ไม่ออกสีส้มเหมือน Warm White เน้นการใช้งานพื้นที่ต่างๆไป อย่างห้องนั่งเล่น หรือ ห้องทานอาหาร

Warm White : โทนสีออกส้มๆ แสงจะนวลๆ สบายตา เอาไว้ใช้บรรยากาศให้รู้สึกอบอุ่น ผ่อนคลาย โรแมนติก เอาไว้ใช้ ในห้องนอน หรือ ห้องนั่งเล่นก็ได้ครับ

## 6. ระบบเครื่องปรับอากาศ

เครื่องปรับอากาศที่นิยมใช้กันในปัจจุบันมีทั้งหมด 3 แบบคือระบบปรับอากาศแบบ ติดหน้าต่าง (Window Type) ระบบปรับอากาศแบบ แยกส่วน (Split Type) ระบบปรับอากาศ เครื่องทำน้ำเย็น (Water Chiller)

ถึงแม้จะมีระบบอยู่ทั้งหมด 3 แบบแต่แบบที่ใช้ในบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นระบบ Split Type ส่วน Window Type ไม่ค่อยได้ใช้ เพราะการติดตั้งต้องเตรียมระบบผนังไว้รับน้ำหนักและพอดติดตั้งแล้วไม่ค่อยสวยเท่าไร แบบ Water Chiller ไว้ใช้สำหรับพื้นที่ใหญ่ๆอย่างห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงานใหญ่ ระบบปรับอากาศแบบ แยกส่วน (Split Type) คือเครื่องปรับอากาศที่แยกตัวระบายความร้อน (Condensing Unit) และส่วนเป่าลมเย็น (Fan Coil Unit) ออกจากกัน ระบบนี้มีข้อดีคือ ระบบนี้จะเน้นการใช้งานพื้นที่เล็กๆหลายๆพื้นที่ สามารถเปิดหรือปิดแยกส่วนกัน พื้นที่ไหนไม่ได้ใช้ก็ไม่ต้องเปิด เหมาะกับการใช้งานประเภทบ้านและอาคารชุดพักอาศัย เวลาติดตั้งแล้วจะมีความสวยงามกว่าแบบอื่นๆ และการทำงานจะเงียบกว่าเพราะเอาเครื่องระบายความร้อนแยกไปวางไว้ที่อื่น แต่สิ่งที่ต้องระวังคือเรื่องของระยะห่างระหว่างตัวระบายความร้อนกับส่วนเป่าลมเย็น เพราะต้องมีการเดินท่อน้ำยาและน้ำทิ้งเพิ่ม ถ้าพื้นที่มีความซับซ้อนมากจะเปลืองค่าใช้จ่ายในการเดินท่อเพิ่มเติม ระบบแอร์แบบนี้จะมีการติดตั้งได้หลายแบบ

**แบบตั้ง/แขวน (Ceiling / Floor Type)** แบบนี้จะเป็นแบบที่ไม่ค่อยนิยมใช้กันแล้ว ถ้าจะมีคนใช้ก็จะเป็นบ้านที่มีอายุหลายสิบปีแล้ว แบบนี้จะมีส่วนเป่าลมเย็น (Fan Coil Unit) ตั้งอยู่ที่พื้นหรือแขวนห้อยลงมาจากเพดาน แบบนี้เสื่อมความนิยมไปเพราะเปลืองพื้นที่ของห้องมากกว่าแบบอื่นและดูไม่สวยงามเท่าไร

**แบบติดผนัง (Wall Type)** แบบนี้จะเป็นแบบที่นิยมใช้กันมากที่สุด เพราะติดตั้งแล้วดูสวยงาม ในท้องตลาดมีรุ่นและรูปแบบให้เลือกหลากหลาย แลมีได้พื้นที่ใช้งานเพิ่มขึ้นเพราะส่วนเป่าลมเย็น จะไม่วางเกะกะอยู่ที่พื้น

**แบบฝังเพดาน (Ceiling Cassette Type)** แบบนี้ส่วนเป่าลมเย็นจะถูกฝังอยู่ในฝ้าเพดาน แบบนี้จะมีความสวยงามกว่าแบบ Wall Type เพราะตัวเครื่องจะไม่ปูดๆ นูนๆ ออกมาให้เห็น สิ่งที่เห็นจะเป็นแค่หน้ากากแอร์เท่านั้น ข้อเสียของระบบนี้คือการติดตั้งมีความยุ่งยากมากขึ้นเพราะต้องฝังตัวเครื่องลงฝ้า

**แบบซ่อนในฝ้า (Ceiling Concealed Type)** แบบนี้จะเป็นแบบที่ติดตั้งแล้วต้องการให้เห็นตัวแอร์น้อยที่สุด หรือมีความกลมกลืนไปกับตัวห้องมากที่สุด ส่วนใหญ่ระบบนี้จะติดตั้งในห้องที่เน้นเรื่องการตกแต่งภายในที่สวยงาม โดยส่วนเป่าลมเย็นจะเป็นตัวเครื่องเปลือยๆ แล้วติดตั้งอยู่ในฝ้า สิ่งที่เห็นมีแค่ตะแกรงลมนั้น ข้อเสียของระบบนี้คือการบำรุงรักษาจะยุ่งยากกว่าแบบอื่นๆ

ขนาดที่เหมาะสมของ BTU ต่อพื้นที่ห้องเรื่องขนาดของ BTU เป็นเรื่องสำคัญของการใช้งานในระยะยาว เพราะถ้าเราเลือก BTU ที่ไม่เหมาะสมจะทำให้เปลืองค่าไฟเพิ่มขึ้น ถ้าหาก BTU สูงเกินความจำเป็น คอมเพรสเซอร์จะตัดบ่อย และสิ้นเปลืองงบประมาณ หรือถ้าหาก BTU ต่ำเกินไป คอมเพรสเซอร์ก็จะทำงานหนักตลอดเวลา อายุการใช้งานของแอร์ลดลง นอกเหนือจากขนาดห้องยังมีอีกหลายสิ่งที่ควรนำมาพิจารณาเพิ่มเติมควบคู่กันไปด้วยความสูงของฝ้าเพดาน ถ้าห้องเรายังมีฝ้าเพดานสูงมากเท่าไร พื้นที่ๆแอร์ต้องทำงานก็มีมากขึ้นทิศของหน้าต่างที่แดดส่องเข้า ถ้าเป็นทิศตะวันออกหรือตะวันตกที่ต้องรับแดดเต็มๆ ौर้อนของแดดจะมีผลต่อการทำความเย็นของห้อง ขนาดและจำนวนของหน้าต่าง ถ้าเป็นบานใหญ่แบบเต็มความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานและกินพื้นที่เต็มความกว้างของกำแพง ความร้อนจากภายนอกจะเข้ามาได้เยอะขึ้นเช่นกัน ปริมาณของคนที่ใช้ภายในห้อง เช่นถ้าเป็นพื้นที่ในห้องนั่งเล่นหรือห้องทานอาหาร จะต้องใช้ BTU เยอะกว่าห้องนอน ข้าวของเครื่องใช้ที่สร้างความร้อนภายในห้อง เช่น อากาศชุดพักอาศัยที่ได้ครัวแบบเปิด จะมีการใช้งานทั้งหมด หุงข้าว เต่าไฟฟ้า หรือเตาอบ การทำความเย็นของแอร์ก็จะหนักขึ้น

## 8. หมวดสุขภัณฑ์

ห้องน้ำเป็นอีกห้องที่มีความสำคัญต่อชีวิตประจำวันอย่างมาก การออกแบบและเลือกใช้สุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำจึงควรเอาใจใส่และเลือกให้เหมาะสมกับการใช้งาน แบ่งออกเป็น 3 ขนาด ดังนี้

**1) ห้องน้ำขนาดเล็ก** ถ้าห้องน้ำภายในห้องชุดมีขนาด 2.25 – 3 ตารางเมตร ถือว่าเป็นห้องน้ำขนาดเล็ก ถ้าเราต้องการวางอ่างอาบน้ำในห้องน้ำความยาวของห้องน้ำต้องมีด้านใดด้านหนึ่งยาวมากกว่า 1.7 เมตร จึงจะสามารถวางได้ สำหรับห้องน้ำขนาดเล็กสุขภัณฑ์ที่จะสามารถวางได้ คือ

- อ่างล้างหน้า 1 อ่าง
- โถชักโครก 1 โถ
- อ่างอาบน้ำหรือพื้นที่อาบน้ำเป็นฝักบัว ต้องเลือกอย่างใดอย่างหนึ่ง

**2) ห้องน้ำขนาดกลาง** ห้องชุดที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดประมาณ 40 ตารางเมตร มักจะมีห้องนอน 1 ห้องนอนและจะมีห้องน้ำภายในห้องนอน โดยขนาดของห้องน้ำจะใหญ่กว่าห้องน้ำในห้องชุดแบบสตูดิโอขึ้นมาบ้าง ขนาดอาจจะอยู่ที่ประมาณ 5 – 6 ตารางเมตร ซึ่งก็จะสามารถวางสุขภัณฑ์ได้หลวมมากขึ้น อาจจะสามารถวางสุขภัณฑ์ได้ตามนี้

- อ่างล้างหน้า 1- 2 อ่าง
- โถชักโครก 1 โถ
- โถปัสสาวะ 1 โถ
- อ่างอาบน้ำ 1 อ่าง
- พื้นที่อาบน้ำที่เป็นฝักบัว

- ตู้เก็บอุปกรณ์อาบน้ำอย่างผ้าเช็ดตัว

ซึ่งอาจจะวางไม่ได้หมดทุกอย่าง ต้องดูตามผังของห้องน้ำที่วางไว้กับขนาดของสุขภัณฑ์แต่ละแบบว่าจะเลือกอะไรไปวางในห้องน้ำบ้าง

**3) ห้องน้ำขนาดใหญ่** สำหรับอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีห้องน้ำใหญ่กว่า 7 ตารางเมตร คือ ห้องขนาดใหญ่มาก สำหรับห้องน้ำที่มีขนาดใหญ่ก็จะสามารถใส่สุขภัณฑ์ได้ตามต้องการไม่ต้องคำนึงถึงพื้นที่ของห้องน้ำ โดยส่วนใหญ่จะยึดหลักว่าพื้นที่เปียกต้องอยู่ด้านในสุด พื้นที่แห้งจะอยู่ใกล้ประตูห้องน้ำดังนั้นมักจะวางเรียงกันเป็นอ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์ แล้วเป็นพื้นที่อาบน้ำ สิ่งหนึ่งที่สำคัญมากสำหรับในห้องน้ำคือการแยกพื้นที่เปียกกับพื้นที่แห้ง จะถูกสุขอนามัยและปลอดภัยในการใช้ห้องน้ำลดการเกิดอุบัติเหตุลื่นล้มในห้องน้ำไปได้ วิธีการแยกพื้นที่เปียกกับแห้งอาจจะทำได้หลายวิธี เช่น ก่อผนังกัน (ไม่ต้องก่อถึงเพดานบนสุด) ทำห้องกระจกสำหรับอาบน้ำ ทำพื้นต่างระดับระหว่างสองพื้นที่

#### หลักการเลือกสุขภัณฑ์

**1. อ่างล้างหน้า** จะมีให้เลือกหลัก ๆ อยู่ 3 แบบ คือ

**อ่างล้างหน้าแบบแขวนผนัง** จะเหมาะสำหรับห้องน้ำขนาดเล็ก จะไม่ได้ใช้พื้นที่สำหรับการติดตั้งมาก จึงเหมาะสำหรับห้องน้ำในอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็ก

**อ่างล้างหน้าแบบวางบนเคาน์เตอร์** จะเหมาะสำหรับห้องน้ำภายในคอนโดที่มีขนาดกว้าง อาจจะเป็นห้องน้ำขนาดกลางหรือขนาดใหญ่ จะสามารถเลือกเคาน์เตอร์และอ่างล้างหน้าที่มีการออกแบบสวยงาม เพื่อเพิ่มความน่าใช้และการออกแบบให้กับห้องน้ำได้มากขึ้น

**อ่างล้างหน้าแบบฝังเคาน์เตอร์** ฝังตัวอ่างลงไปบนเคาน์เตอร์ ทำให้ดูกลมกลืนเหมือนเป็นส่วนหนึ่งของห้องน้ำ คอนโดที่จะใช้อ่างล้างหน้าประเภทนี้ได้ต้องเป็นคอนโดขนาดใหญ่ที่มีห้องน้ำกว้างขวาง เพราะอ่างล้างหน้าแบบนี้จะกินพื้นที่มาก ถ้าห้องน้ำไม่กว้างพอจะทำให้ดูอึดอัดได้

#### 2. โถสุขภัณฑ์หรือโถชักโครก

รูปทรงของโถจะมีอยู่ 2 ทรงคือ โถทรงกลม กับโถทรงรี โดยโถทรงกลมเหมาะกับห้องน้ำที่มีพื้นที่จำกัดเพราะโถทรงนี้จะใช้พื้นที่น้อยใน ดังนั้นหากเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็กที่มีพื้นที่น้อยก็อาจจะเลือกใช้โถทรงกลมได้ ส่วนโถทรงรีจะใช้พื้นที่มากกว่าเพราะมีหน้ายาวรองรับสรีระได้เต็มที่ นั่งแล้วจะรู้สึกสบายกว่า ถ้าห้องน้ำมีขนาดกว้างพอก็ควรเลือกใช้แบบทรงรีมากกว่า โถสุขภัณฑ์ที่ดีควรมีขนาดคอห่านที่ใหญ่เพื่อการชำระล้างที่หมดจดป้องกัน ปัญหาท่อตัน มีอ่างกันกลิ่นที่ลึกเพื่อช่วยป้องกันกลิ่นย้อนกลับ และควรมีขนาดของพื้นผิวน้ำขังที่กว้าง ซึ่งจะช่วยป้องกันคราบสิ่งปฏิกูลติดผิวภายในสุขภัณฑ์อีกด้วย เวลาวางผังห้องน้ำเพื่อจะวางโถชักโครกนั้นควรให้เหลือพื้นที่ปลายสุดของชักโครกถึงผนังห้องน้ำอย่างน้อย 30 ซม. เพื่อไม่ให้หัวเข่าติดผนังห้องเวลาใช้งาน จะไม่อึดอัดจนเกินไป

ถ้าห้องน้ำในคอนโดมีขนาดเล็กอาจจะ การทำโถชักโครกแบบเข้ามูมก็จะทำให้ห้องน้ำดูกว้างขึ้นและยังใช้งานชักโครกได้สะดวกขึ้นด้วย และถ้าห้องน้ำมีพื้นที่เพียงพออาจจะเพิ่มโถปัสสาวะชายขึ้นมาด้วยก็ได้ให้เลือกแบบมีท่อตัดกลิ่นในตัว พร้อมแผงกันในตัวเพื่อป้องกันการกระเด็นเลอะพื้นและฝ้าผนัง และโถปัสสาวะชายยังถือว่าประหยัดน้ำกว่าการใช้ชักโครกอีกด้วย ส่วนการวางนั้นก็ต้องออกแบบให้ตีอาจจะวางเรียงกัน มากกว่าจะวางไว้ตรงกันข้ามกัน

**3. อ่างอาบน้ำ** สำหรับอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องการติดตั้งอ่างอาบน้ำให้สำรวจก่อนว่ามีด้านใดด้านหนึ่งในห้องน้ำยาวมากกว่า 1.7 เมตรหรือไม่ ถ้ามีก็สามารถติดตั้งได้ โดยอ่างอาบน้ำก็มีหลายแบบให้เลือก ดังนี้

**แบบชิดผนังหรือเข้ามูม** มีลักษณะตั้งลอยอยู่บนพื้น ก่อซีเมนต์แล้ววางอ่างลงไป สามารถติดตั้งในห้องน้ำขนาดเล็กได้ทำให้ชิดด้านในสุดของผนังห้องน้ำ ด้านบนอาจจะทำเป็นชั้นวางของ ก็จะไม่เปลืองพื้นที่ภายในห้องน้ำในคอนโดที่มีขนาดเล็ก

**แบบฝังพื้นหรือฝังบนแท่น** จะคล้ายแบบแรก แต่จะติดตั้งบนพื้นหรือฝังลงไปในพื้นที่ จะมีที่พักระยะและราวจับด้วย

**แบบลอยตัว** จะมีขาตั้งยกอ่างอาบน้ำให้ลอยจากพื้น ติดตั้งง่ายและเป็นที่ยอมรับเพราะไม่ต้องเจาะหรือก่อซีเมนต์ให้ระวางเรื่องการเดินท่อน้ำทิ้ง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาน้ำไหลรั่ว

**แบบถั่ง** จะเหมาะกับอ่างห้องน้ำขนาดเล็กในคอนโด ด้วยตัวอ่างมีขนาดเล็กก้นลึกเหมาะกับการนั่งอาบ และติดตั้งง่ายไม่ยุ่งยากอีกด้วย

**แบบอ่างน้ำวน** เป็นอ่างที่มีการเติมอากาศลงไปใต้น้ำเพื่อให้ น้ำหมุนเวียนสำหรับนวดร่างกายเหมาะแก่การพักผ่อนและทำสปาด้วยตัวเอง

**4. ฝักบัว** ที่จะเลือกใช้ในห้องน้ำของอาคารชุดพักอาศัยนั้นก็ให้เลือกหลายรูปแบบ ด้วยนวัตกรรมใหม่ที่สร้างสรรค์ฝักบัวตามการออกแบบและสไตล์การใช้งานที่ต้องการ ซึ่งจะแบ่งได้ ดังนี้

**ฝักบัวแบบถ่ออาบ** เป็นฝักบัวประเภทมีสายเวลาอาบน้ำสามารถถ่อออกมาจากแท่นวางและถ่ออาบน้ำได้หรือจะวางบนแท่นระหว่างอาบก็ได้

**ฝักบัวก้านแข็ง** จะเป็นฝักบัวที่มีก้านต่อออกมาจากท่อประปาโดยตรง จะไม่มีสาย สามารถปรับระดับเอียงซ้าย-ขวา ทำมุมได้เล็กน้อย

**ฝักบัวพวดาน** จะทำการติดตั้งฝักบัวให้อยู่ตรงกับศีรษะของผู้ใช้พอดี และมีความสูงในระยะที่พอเหมาะ ฝักบัวจะมีขนาดใหญ่ให้ความรู้สึกเหมือนอาบน้ำท่ามกลางสายฝน

นอกจากการรูปแบบการใช้งานแล้ว จะต้องพิจารณาเลือกจากวัสดุคุณภาพสูงอย่าง สเตนเลส หรือวัสดุชุบโครเมียมที่ได้มาตรฐาน สามารถทนการกัดกร่อนได้ดี มีการเคลือบด้วยโครเมียม มันวาวสามารถทนสารเคมี รอยขีดข่วนได้ดี ทำความสะอาดง่ายเมื่อเกิดคราบน้ำ ควรจะมีซีลยางและแหวน



ยางในตัวก๊อกลง เพื่อป้องกันการรั่วซึม มีการป้องกันการบิดงอของสาย มีระบบการเปิด ปิดเพียงรอบเดียวเท่านั้นเพื่อเป็นการประหยัดน้ำ

**5. ฉากกั้นห้องน้ำ** ใช้ประโยชน์เพื่อแบ่งพื้นที่ระหว่างเปียกกับแห้ง ให้สะดวกสำหรับการทำความสะอาด และช่วยลดอุบัติเหตุจากการลื่นล้มอีกด้วย ซึ่งฉากกั้นห้องน้ำจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

**ฉากกั้นอาบน้ำบานเปลือย** มีลักษณะการใช้งานที่ทนทานแข็งแรง, สวยงาม ดูแลรักษาง่าย เป็นกระจกบานเปลือย ซึ่งถูกยึดไว้ด้วยพิตติงและซิลิโคน โดยทั่วไปตัวกระจกนิรภัยจะนิยมใช้กระจกนิรภัย ที่มีความหนา 8-10 มิลลิเมตร ใช้บานพับที่เป็นทองเหลืองหรือสแตนเลส

**ฉากกั้นอาบน้ำแบบมีเฟรม** วัสดุที่ใช้เป็นเฟรมจะเป็น อลูมิเนียม นอกจากกระจกนิรภัยแล้วยังมีการใช้แผ่นอะคริลิกใสมาเป็นผนังของฉากกั้น ด้วยมีราคาที่ถูกกว่ากระจกแต่ก็แข็งแรงน้อยกว่า เสื่อมเร็ว เมื่อใช้ไประยะเวลาหนึ่งตัวแผ่นอะคริลิก จะเกิดการขุ่นได้ง่ายกว่า

ส่วนการเปิดฉากกั้นนั้นมีหลายแบบจะเป็นแบบเปิดบานพับ เปิดเข้าหรือเปิด แบบเลื่อน ก็ให้เลือกใช้ตามขนาดและผังของห้องน้ำว่าแบบไหนจะเหมาะสมและสะดวกกับใช้งาน ถ้าห้องน้ำมีขนาดเล็กอาจจะใช้แบบบานเลื่อนก็จะประหยัดพื้นที่กว่า หรือถ้าเป็นแบบเปิดก็ควรจะต้องเปิดเข้าเพื่อที่จะไม่ไปกินพื้นที่ในห้องน้ำมาก เมื่อรู้จักประเภทของสุขภัณฑ์แต่ละชนิดแล้ว รวมทั้งหลักการในการเลือกใช้ ก็สามารถนำไปวางแผนที่จะออกแบบห้องน้ำภายในอาคารชุดพักอาศัยให้เหมาะสมกับพื้นที่ของห้องน้ำแต่ละห้อง เพื่อประโยชน์และความสะดวกในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

ผู้วิจัยสรุปได้ว่า

การได้ทราบถึงวัสดุในหมวดต่างๆของอาคารชุดพักอาศัย สามารถเป็นแนวทางให้ผู้ลงทุนใช้ในการเลือกห้องชุดพักอาศัยที่ใช้วัสดุที่ตรงใจ และเหมาะสมกับความต้องการ ในการใช้งานของเราจริงๆ การศึกษาเรื่องวัสดุจึงเป็นอีกรายการตรวจสอบที่ไม่ควรมองข้าม นอกเหนือจากเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคาหรือแบบห้องที่ถูกต้อง

ในการเลือกใช้วัสดุของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มต่างๆ หากแบ่งตามระดับราคาวัสดุที่เลือกใช้จึงมีลักษณะจำเพาะที่แตกต่างกัน ตามราคาขาย ตามประเภทของกลุ่มลูกค้าในแต่ละระดับ ซึ่งอาจจะมีเรื่องยี่ห้อ หรือของนำเข้ามาประกอบในการตกแต่งห้อง เพื่อเพิ่มมูลค่าในโครงการและเป็นการสร้างอารมณ์ร่วมในการตัดสินใจซื้อ

การจะเลือกซื้อห้องชุดนั้นถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่ง ไม่ว่าจะซื้อเพื่ออยู่เองหรือเพื่อปล่อยเช่า การเลือกห้องแบบ Fully Fitted หรือ Fully Furnished นั้น ก็ต้องพิจารณาตามความเหมาะสม และความต้องการของผู้ซื้อเอง ว่าชอบแบบสะดวก พร้อมอยู่ หรือว่าชอบออกแบบ จัดวาง ตกแต่งห้องเอง นอกเหนือจากการเลือกดูคุณภาพวัสดุหรือเฟอร์นิเจอร์ที่เข้ามา

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาการใช้วัสดุและคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากโครงการที่เปิดตัวในปี 2560-2562 สามารถแบ่งการ อภิปรายผลและข้อเสนอแนะได้ดังนี้

- 5.1 สรุปผลการศึกษา
- 5.2 อภิปรายผลการศึกษา
- 5.3 ข้อเสนอแนะ/ข้อจำกัด

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

##### 5.1.1 ลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจของผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัย

**กลุ่ม A** ตลาดอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร สำหรับกลุ่มนี้สามารถกล่าวได้ว่า ราคา ไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยสำคัญ คือ เรื่องของ ศักยภาพในทำเลและความหรูหราของสินค้า อย่างไรก็ตามการตั้งราคาสินค้าประเภทนี้ขึ้นอยู่กับความ หุรรหาของโครงการรายละเอียดวัสดุอุปกรณ์ที่ให้ความสำคัญในโครงการเป็นอย่างมาก วัสดุจะเป็น สินค้าแบรนด์ระดับบนและนำเข้าจากต่างประเทศส่วนใหญ่ กลุ่มผู้ซื้อจะขยายวงกว้างออกไปยังตลาด ต่างชาติ โดยกลุ่มต่างชาตินี้จะมีทั้งที่ซื้อไว้ลงทุน และซื้อไว้เพื่อเป็นที่บ้านหลังที่สองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทุน ต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในตลาดระดับนี้ ช่วยทำให้ผู้ซื้อเกิดความเชื่อมั่นได้มากยิ่งขึ้นตามไปด้วย

**กลุ่ม B+** ตลาดอาคารชุดพักอาศัย ที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 120,000 – 200,000 บาทต่อ ตารางเมตร ตลาดอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางถึงบนพัฒนาไปได้ค่อนข้างดี ส่วนหนึ่งมีกลุ่มลูกค้าชั้นกลางทุน ต่อเนื่อง ปัจจัยหลัก คือ ราคาและความคุ้มค่าของสินค้านอกจากทำเล กลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดพัก อาศัยระดับกลางนี้ เป็นกลุ่มที่เคยมีบ้านหลังแรกมาแล้ว เพราะฉะนั้น การซื้อเพื่อเก็บไว้ลงทุนและเป็น ที่อยู่อาศัยนั้น จะเลือกทำเลดีตรงไฟฟ้างกลางเมืองหรือทำเลที่คุ้นเคย และห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ได้จริง แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยราคาคอนโดมิเนียมในตลาดนี้ จะมีผู้ซื้อในวงจำกัด

**กลุ่ม B** ตลาดอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 90,000-120,000 บาทต่อตาราง เมตร โครงการที่อยู่บริเวณรอบใจกลางเมือง อยู่ใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งจะเป็นตลาดที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีรายได้ที่ มั่นคง ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริง ทำให้ผู้พัฒนาสินค้ามีความจำเป็นที่จะต้องพัฒนา ให้ตอบรับ กับไลฟ์สไตล์ของคนกลุ่มนี้ ในด้านทำเลและราคา แต่ราคาต่อหน่วยและความคุ้มค่าก็ยังคงเป็นปัจจัย หลักในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักในระดับนี้นี้ ทั้งนี้เมื่อต้นทุนสูงขึ้น ขนาดห้องจึงกลับมาเป็นปัจจัย สำคัญ ในการพัฒนาสินค้าให้มีความเหมาะสมกับระดับราคาของกลุ่มนี้รับได้

### 5.1.2 ลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง

#### กลุ่มที่ A โซน A เอกมัย – ทองหล่อ

ตารางที่ 18 แสดง SWOT Analysis โซน A เอกมัย – ทองหล่อ

Strengths (จุดแข็ง)	Weaknesses (จุดอ่อน)
<p>1. สุขุมวิทโซนนี้เป็นบริเวณที่ครบสูตรสำหรับการลงทุนเพราะมีทั้งสำนักงานธุรกิจ บริษัท โรงแรม แหล่งพักอาศัยของชาวต่างชาติ พร้อมทั้งมีแหล่ง ช้อปปิ้ง และร้านค้าที่ถูกรสนิยมทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ</p> <p>2. เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางโดยรถไฟฟ้าใจกลางเมืองที่ดีที่สุดในระหว่าง รถไฟฟ้า BTS และ รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT และเป็นที่ยอมรับของนักลงทุนปล่อยเช่า</p>	<p>1. ที่ดินสำหรับพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเหลือน้อยลงทุกที ดังนั้น ราคาที่ดินจึงพุ่งสูงขึ้นมาก จนทุกวันนี้เสนอขายกันตารางวาละแสนปลายๆถึงหลักล้านเป็นเรื่องปกติ และเมื่อนำมาพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ราคาจะแพงขึ้นตามไปด้วย</p> <p>2. ปัจจุบันมีการระงับตัวของอาคารชุดพักอาศัยในบางซอย หรือบางพื้นที่เรียงกัน หรือใกล้กันมากเกินไป ดังนั้น ในแง่ของการลงทุนขายต่อหรือปล่อยเช่า ก็จะมีคู่แข่งเยอะ และบางห้องก็จะมีปัญหาเรื่องมุมมอง</p>
Opportunities (โอกาส)	Threats (อุปสรรค)
<p>1. คนที่สนใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยทำเลนี้ หรือนักลงทุนโดยมากมักมีกำลังซื้อสูงในระดับหนึ่ง และราคาของอาคารชุดพักอาศัยที่สูงขึ้นอาจมีผลกระทบต่อคนกลุ่มนี้น้อยเมื่อเทียบกับโซนอื่นๆ</p> <p>2. ตลาดคอนโดที่กรุงเทพฯยังเป็นเมืองที่ชาวต่างชาตินิยมมาเที่ยว หรือพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สอง หรือการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ โซนนี้ยังเป็นที่ยอมรับที่สุดโซนหนึ่งของชาวต่างชาติ</p>	<p>1. ราคาอาคารชุดพักอาศัยใหม่ที่สูงขึ้นจะทำให้ตลาดหรือกลุ่มผู้ซื้อที่สามารถซื้อโครงการแถวนี้ได้ลดน้อยไปเรื่อยๆ (Less Affordability) และกลุ่มคนเหล่านี้อาจหันไปมองโซนสุขุมวิทช่วงพระโขนงหรืออ่อนนุชแทน เพราะราคาต่ำกว่า และมีรถไฟฟ้าห่างไปไม่กี่สถานี</p> <p>2. ราคาที่สูงขึ้นไม่เป็นสัดส่วนกับกำลังซื้อและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของคนทั่วไป และมีอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นใหม่เรื่อยๆ ดังนั้นหากห้องชุดที่เราลงทุนมีข้อด้อยและไม่มีจุดเด่น อาจไม่มีโอกาสที่จะทำกำไรได้</p>

## กลุ่มที่ 2 B+ โซน B จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว

ตารางที่ 19 แสดง SWOT Analysis โซน B จตุจักร พหลโยธิน ลาดพร้าว

Strengths (จุดแข็ง)	Weaknesses (จุดอ่อน)
<p>1. กลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยแหล่งใหม่ที่เดินทางสะดวกและแวดล้อมด้วยสังคมและชุมชนที่ตอบโจทย์ทุกรูปแบบการใช้ชีวิต มีทั้งแหล่งพักผ่อน แหล่งงาน มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงานหลายอาคาร สวนสาธารณะ สถาบันการศึกษา และค่าครองชีพที่ถูกกว่า</p> <p>2. ราคาอาคารชุดพักอาศัยโซนนี้ สูงขึ้นมาก็จริง แต่ก็ยังไม่ถึงกับร้อนแรงมาก ดังนั้น การลงทุน ในบริเวณนี้จึงน่าจะพอที่จะสร้างผลกำไรหรือความคุ้มค่าในการลงทุนได้หากเลือกโครงการให้ดี</p>	<p>1. โซนนี้มี Supply อาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้นแบบรวดเร็วมากในระยะเวลา 2-3 ปีนี้ ดังนั้น หากซื้อเพื่อการลงทุน หรือปล่อยเช่า แต่ละโครงการที่ลงทุนไม่อยู่ที่ดี หรือไม่มีจุดเด่นที่สร้างความแตกต่าง (Uniqueness) ก็อาจจะไม่สามารถสร้างกำไร หรือผลตอบแทนที่ดีให้ได้</p> <p>2. ปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัย มีการสร้างทั้ง High-Rise และ Low-Rise ในแทบจะทุกถนน และชอยของโซนนี้ ในระยะเวลาที่ไม่ห่างกันมากนัก ดังนั้น ผู้ซื้อจะมีโอกาสที่จะต้องรองในการซื้อขายหรือเช่าได้พอสมควร</p>
Opportunities (โอกาส)	Threats (อุปสรรค)
<p>1. เป็นหนึ่งในทำเลที่ต้องจับตามอง เนื่องจากมีศักยภาพเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในเขตกรุงเทพมหานครโซนเหนือ</p> <p>2. ปัจจุบันเป็นจุดตัดรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดิน และมีการก่อสร้างรถไฟฟ้า ส่วนต่อขยายทั้งที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะเกิดขึ้นในอนาคตอีกหลายสาย</p>	<p>1. ในอนาคตอันใกล้นี้ เเท่าที่สำรวจดูยังมีที่ดินสำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ในโซนนี้ได้อีกมากพอสมควร โดยเฉพาะ Low – Rise ในชอยที่สามารถขึ้นโครงการได้อีก ดังนั้น การลงทุนอาคารชุดพักอาศัย ในโซนนี้ต้องการโรงการดีๆ และมีจุดเด่น เพื่อเตรียมการแข่งขันกับอาคารชุดพักอาศัยที่จะเกิดขึ้นอีกมากในอนาคตของโซนนี้</p>

### กลุ่มที่ 3 B โซน C พระราม 9 – รามคำแหง

ตารางที่ 20 แสดง SWOT Analysis โซน C พระราม 9 – รามคำแหง




Strengths (จุดแข็ง)	Weaknesses (จุดอ่อน)
<p>1. ราคาอาคารชุดพักอาศัยยังอยู่ในระดับที่ไม่แรงมากเหมือนบางโซนอื่นๆ เช่นสุขุมวิท และโดยระดับราคาแม้จะเพิ่มขึ้นไปอีก ก็ยังอยู่ในระดับราคาที่น่าพอจะลงทุนเพื่อให้มีผลตอบแทนที่ดีในอนาคต</p> <p>2. มีทุกอย่างครบทั้งสำนักงาน โรงแรม ซุปเปอร์และรูปแบบการใช้ชีวิต และสภาพแวดล้อมที่ Local กว่าย่านธุรกิจอื่นๆ ประกอบกับค่าครองชีพ โซนนี้ค่อนข้างย่อมเยากว่าย่านธุรกิจอื่นๆ ทำให้โซนนี้เป็นที่นิยมลำดับต้นๆ ของชาวต่างประเทศ โดยเฉพาะชาวจีน และคนไทยในทุกกระดับ</p>	<p>1. ด้วยลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมหลายๆอย่างไม่ว่าจะเป็นซอยแคบ มีสถานบันเทิงอย่างกลางคืน หรือบางทำเลที่ค่อนข้างจะแก้งแล้งเนื่องด้วยติดที่ดินเปล่าของการรถไฟ หรือสาเหตุอื่นๆ ทำให้อาคารชุดพักอาศัย บางโครงการในบริเวณนี้ ราคาขายต่อ หรือการปล่อยเช่า ไม่ค่อยขึ้นมากนัก</p> <p>2. ไม่ใช่ว่าทุกตำแหน่งบนถนนพระราม 9 จะดีทั้งหมด บางพื้นที่มีสภาพแวดล้อมที่ไม่น่าอยู่ หรือเหมาะกับการพักอาศัยมากนัก</p>
Opportunities (โอกาส)	Threats (อุปสรรค)
<p>1. สีแยกรัชมดา-พระราม9 ได้รับการจับตาว่าจะเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD : Central Business Dirtrict) แห่งใหม่ และการที่ตลาดหลักทรัพย์ย้ายเข้ามาโซนนี้ และในอนาคตก็จะมีตึกที่สูงที่สุดในอาเซียน The Super Tower</p> <p>2. ในอนาคตเส้นนี้จะมี รถไฟฟ้าสายสีเหลือง และสายสีส้มวิ่งตัดผ่านเข้ามา ซึ่งน่าจะส่งผลดีทั้งในแง่ของการเดินทาง การอยู่อาศัย และแหล่งงานในโซนนี้ให้ดียิ่งขึ้นไปอีก</p> <p>3. ถนนพระราม 9 รามคำแหง ยังมีแปลงที่แปลงใหญ่นำมาพัฒนาได้อีกหลายแปลง (ทั้งที่ดินเปล่าหรืออาคารเก่าร้าง)ซึ่งหากในอนาคตมีการนำมาพัฒนาศูนย์การค้า หรือสำนักงาน ก็จะทำให้อาคารชุดพักอาศัยบริเวณนี้มีโอกาสที่จะมีมูลค่าที่สูงขึ้นไปอีก</p>	<p>1. ด้วยสภาพแวดล้อมและระดับค่าครองชีพ โซนนี้ค่อนข้างมีความคล้ายคลึงกับหลายๆโซนอื่นๆที่รถไฟฟ้าเข้าถึงแล้ว และห่างจากจุดศูนย์กลางกรุงเทพในระดับใกล้เคียงกัน เช่น สุขุมวิทตอนช่วงปลาย และฝั่งธนบุรีต่อเนื่องจากสาทร ทำให้มีคู่แข่งในระดับสูงใกล้เคียงกันหลายโซน</p> <p>2. หากมองว่าเป็นโอกาส ที่จะพัฒนาที่ดินเปล่ามาเป็นอาคารชุดพักอาศัย โซนนี้น่าจะเกิด Oversupply ก็มีโอกาสสูงเช่นกัน</p>



### 5.1.3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 บริษัท มีแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย สามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังนี้

ตารางที่ 21 แสดงการเปรียบเทียบแนวทางการพัฒนาโครงการของ 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการ

		
<p>บริษัทพวกษา เน้นกลุ่มลูกค้าทุกระดับตั้งแต่ระดับล่าง-กลาง-บน โครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่แถบชานเมือง ด้วยกลยุทธ์ของพวกษาเติบโตมากับตลาดระดับล่าง ซึ่งในตอนนั้นยังไม่มีใครลงมาจับตลาดในระดับราคานี้อย่างจริงจัง ทำให้พวกษาเติบโตและประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในทุกวันนี้ ประกอบกับจุดแข็งด้านการบริหารต้นทุนและเวลาที่รวดเร็วกว่าคู่แข่งรายอื่นๆในตลาด ด้วยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยการใช้แผ่นผนังสำเร็จรูป (Precast) มาใช้ช่วยประหยัดเวลาในการก่อสร้างทำให้สร้างเสร็จเร็วขึ้น อีกทั้งยังเป็นการลดต้นทุน ทำให้สามารถขายโครงการได้ในราคาที่ถูกลงตามไปด้วย เพื่อช่วยให้ก่อสร้างได้เสร็จเร็วที่สุดและราคาถูกที่สุดเมื่อเทียบกับโครงการในระดับเดียวกัน</p>	<p>เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 25 ปี โครงการส่วนใหญ่จะเน้นกลุ่มลูกค้าระดับล่าง-กลาง-บน ออกแบบให้ตอบโจทย์กับ Lifestyle ของคนเมือง ด้วยรูปแบบการนำเสนอที่เน้นความทันสมัยในทุกๆรายละเอียด โครงการส่วนใหญ่ของเอพีเน้นตั้งในเขตชุมชนหรือใกล้ใจกลางเมือง สามารถเดินทางได้สะดวก ดังนั้นทำเลส่วนใหญ่จึงตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองไม่ไกลจากรถไฟฟ้ามากนัก อยู่ในระยะที่พอเดินได้</p>	<p>แสนสิริ เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้าของไทย ที่จับกลุ่มลูกค้าทุกระดับตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกัน โดยจุดเด่นของแสนสิริคือขายการออกแบบที่มีความเรียบหรูและทันสมัยในตัว เน้นจุดขายในเรื่องของ “การออกแบบและภาพลักษณ์การใช้ชีวิต” เป็นสิ่งสำคัญ โดยแนวคิดและตราสินค้าของแสนสิริจะเปลี่ยนไปเรื่อยๆ ตามรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในพื้นที่ และกลุ่มลูกค้าจะสังเกตได้ว่า แต่ละโครงการของแสนสิริจะออกแบบแตกต่างกันออกไป หรือเรียกว่าการอยู่อาศัยแบบมีรสนิยม คือไม่ได้มีเพียงแค่การอยู่อาศัย (Functional) เท่านั้น แต่ในตัวสินค้าก็ยังสร้างภาพลักษณ์และการใช้ชีวิตที่เหนือกว่า (Emotional) ที่บางครั้งก็มีส่วนช่วยในการตัดสินใจให้กับผู้ซื้อมากขึ้น เกาะทำเลย่านทำเลธุรกิจ หรือพื้นที่นอกเมืองแต่อยู่รอบแนวรถไฟฟ้า แต่ละโครงการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกมาให้ เน้นวัสดุเกรดดีที่มาควบคู่กับราคาที่สูง แต่ถึงอย่างนั้นอาคารชุดพักอาศัยของแสนสิริก็ยังคงได้รับความสนใจจากผู้ซื้อเป็นจำนวนมาก</p>

## 5.2 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลงานวิจัยนี้สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้ การจะตัดสินใจว่าโครงการที่ผู้ลงทุนซื้อมา คຸ່ມหรือไม่คຸ່ມ มีหลายปัจจัยที่ต้องดูประกอบกัน และหนึ่งในนั้นก็คือ เรื่องของวัสดุ และเราสามารถ ตรวจสอบคุณภาพของวัสดุได้โดยตรงจากโครงการตัวอย่าง แต่เรื่องความคຸ່มค่าของวัสดุ บางทีจะมา เปรียบเทียบกันโดยตรงเลยไม่ได้ เพราะบางโครงการก็ให้วัสดุมาดี เพื่อชดเชยเรื่องของทำเลที่ห่างไกล ความเจริญก็ได้ ยกตัวอย่างเช่น บางโครงการอยู่ใกล้สถานีรถไฟแต่ต้องเข้าไปในซอยลึกหลายร้อย เมตร และมีคู่แข่งตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟมากกว่า ถ้าอยากให้ผู้ลงทุนมาซื้อโครงการ ผู้พัฒนา โครงการจึงเลือกใช้วัสดุตกแต่งห้องที่ดีกว่าโครงการคู่แข่ง และมีของแถมต่างๆมาให้ เพื่อจะดึงดูดให้ ลูกคຸ່มาสนใจมากขึ้น ซึ่งถ้าใครที่ยอมเดินทางไกลขึ้นก็จะได้คุณภาพวัสดุที่ดีกว่ามาทดแทน

ในวงการอสังหาริมทรัพย์การเลือกใช้วัสดุจะไม่ค่อยแตกต่างกันมากนัก ถ้ามว่าทำไมแต่ละ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ถึงเลือกใช้วัสดุที่คล้ายๆกัน คำตอบคือเป็นเรื่องความคຸ່มค่าของการ ก่อสร้างและการทำธุรกิจ ยิ่งมีการใช้วัสดุประเภทเดียวกันในปริมาณมาก ๆ ราคา ก็จะยิ่งถูกลง และยัง ช่วยให้การหาช่างก่อสร้างทำได้ง่ายขึ้นด้วย การได้ทราบถึงวัสดุในหมวดต่าง ๆ ของอาคารชุดพัก อาศัย สามารถเป็นแนวทางให้ผู้ลงทุนใช้ในการเลือกห้องชุดพักอาศัยที่ใช้วัสดุที่ตรงใจ และเหมาะสม กับความต้องการใช้งานจริง ๆ ดังนั้นวัสดุของอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มต่าง ๆ ที่เลือกใช้ จึงเป็นอีก ข้อรายการตรวจสอบ ที่ไม่ควรมองข้าม นอกเหนือจากเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคาหรือแบบห้องชุดพัก อาศัยที่ถูกรู้

วัสดุก่อสร้างเป็นสิ่งที่ช่วยให้โครงการนั้นสวยงาม เพิ่มมูลค่าให้โครงการ ถ้าโครงการเลือก วัสดุที่ดีที่ได้มาตรฐาน ก็ทำให้โครงการดูมีคุณภาพ โครงการแต่ละโครงการตามระดับราคามีความ สอดคล้องกัน ประเด็นวัสดุ มีผลต่อการตัดสินใจไม่ใช่ปัจจัยหลัก แต่เรื่องคุณภาพวัสดุผู้พัฒนา โครงการต่างก็ตระหนักถึงเช่นกัน แต่เหนือสิ่งอื่นใดสิ่งแรกที่ทำให้ความสำคัญมาก่อนคือ เรื่องทำเล ที่ตั้ง นั่นเอง ผู้พัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ และมาพร้อมในทำเลที่ตั้งที่ดี ก็จะช่วยอำนวยความสะดวกพร้อมทั้งมีระบบการขนส่งสาธารณะ ยิ่งโครงการที่สามารถเข้าออกได้หลากหลาย เส้นทางยิ่งได้เปรียบคู่แข่ง และผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีถือเป็นสิ่งหนึ่งควบคู่กับการ ตัดสินใจด้วย ต้องมีความมั่นคงและน่าเชื่อถือ เพราะโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีย่อมต้องมีความ

นำเชื้อถื้อ ตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีการแข่งขันค่อนข้างสูงดังนั้นการหาลักษณะเอกลักษณ์และจุดเด่นเฉพาะของแต่ละโครงการ จึงเป็นเรื่องที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องทำการศึกษา

### 5.3 ข้อเสนอแนะ/ข้อจำกัด

จากผลการศึกษา ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต ดังนี้

#### 5.3.1 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัย

1. จากการวิจัยในครั้งนี้ทำให้ทราบถึงความแตกต่างระหว่างโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในแต่ละระดับราคา ทั้งรูปแบบวัสดุและการใช้งาน ลักษณะห้องชุด แล่งทำเลที่ตั้ง ซึ่งข้อมูลจากการวิจัยครั้งนี้คาดว่าจะจะเป็นประโยชน์กับผู้ลงทุนและผู้ประกอบการที่ดำเนินโครงการ สามารถนำไปพัฒนาให้มีคุณภาพและประโยชน์ต่อไปในอนาคตหรือสามารถก่อสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. จากการศึกษาอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 กลุ่ม ปัจจัยที่มีผลต่อการขาย 3 อันดับแรก ได้แก่ ทำเลที่ตั้งโครงการ ราคา วัสดุที่ใช้ก่อสร้างภายในห้องชุด
3. ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ควรศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคในแต่ละกลุ่ม ถึงความชอบ เพื่อการออกแบบโครงการจะเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและตกแต่งภายในห้องชุด เพื่อการตอบสนองต่อความต้องการให้ผู้ลงทุนสูงสุด

#### 5.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในครั้งต่อไป

1. งานวิจัยนี้เป็นการเปรียบเทียบวัสดุโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง ตั้งแต่ระดับ UPPER CLASS จาก 3 บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ งานวิจัยครั้งต่อไป ผู้สนใจอาจจะทำการเปรียบเทียบโครงการของผู้ประกอบการรายอื่น ในระดับอาคารชุดพักอาศัยอื่น ๆ พื้นที่อื่น หรือเป็นอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low -rise
2. ในกรณีที่เศรษฐกิจไม่ดี ผู้สนใจอาจจะศึกษาต่อว่า กลุ่มผู้ลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงมากน้อยเพียงใด และบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันการอย่างไร

#### 5.3.3 ข้อจำกัด

การศึกษาครั้งนี้ได้เก็บข้อมูลเฉพาะกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยซึ่งกำลังก่อสร้างและเปิดขายอยู่ในช่วงปัจจุบันที่ทำการศึกษา เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลและความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล แต่การเก็บข้อมูลมีข้อจำกัดของการศึกษาในเรื่องความเพียงพอของข้อมูล เพราะข้อมูลบางส่วนผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเปิดเผยได้ ทำให้เป็นอุปสรรคในเรื่องการรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์



ภาคผนวก ก คำศัพท์ควรรู้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

คำศัพท์	ความหมาย
VIP Day	วันพิเศษที่ผู้พัฒนาโครงการจัดขึ้นให้กับลูกค้าเก่าของบริษัท โดยจะได้รับสิทธิพิเศษมากมาย ทั้งราคา ส่วนลด ของแถม รวมถึงการเลือกตำแหน่งห้องก่อนคนอื่น
Presales	เป็นคำศัพท์ที่คุ้นเคยในหมู่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่ทำให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในราคาช่วงก่อนเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการ จึงทำให้นักลงทุนได้ราคาต่ำกว่าตลาด ประกอบกับสามารถเลือกจองตำแหน่งห้องชุดได้ก่อนคนอื่น อีกทั้งยังสามารถถือสิทธิ์ครองโครงการเป็นระยะเวลา 2-3 ปี ก่อนสร้างเสร็จ
Resales	คือราคาขายต่อหลังจากที่โครงการนั้นได้สร้างเสร็จแล้ว หรือบางคนอาจเรียกอย่างหนึ่งว่าขายดาวน์ ซึ่งจะมีราคาสูงกว่า ช่วง Presales และเปิดตัวโครงการในระยะแรก ข้อดีของการซื้อช่วง Resales ในแง่ของผู้ซื้อคือ ได้เห็นสภาพบ้านหรือห้องชุด วัสดุที่ใช้ ทำเลที่ตั้ง ตลอดไปถึงวิวทิวทัศน์ทั้งหมดก่อนตัดสินใจซื้อ ในขณะที่นักลงทุนสามารถทำกำไรที่ปรับตัวตาม Capital Gain (ผลกำไรส่วนต่างจากราคาหลักทรัพย์) ได้ในระยะยาว
Capital Gain	<p>เป็นอีกหนึ่งคำที่นักลงทุนจำเป็นต้องทำความเข้าใจและศึกษาอย่างถ่องแท้ เพราะเป็นคำจำกัดความหมายของอัตราผลตอบแทนการปล่อยเช่าทั้งในส่วนของอาคารชุดพักอาศัยและบ้านตลอดทั้งปี ซึ่งนักลงทุนสามารถคาดคะเนรายได้จากสูตรคำนวณ โดยหากคิดออกมาแล้ว</p> <p>Rental Yield Rate อยู่ในระดับ 5-7% ถือว่าโครงการนั้นควรค่าแก่การลงทุนกำไรที่ได้จากการขายโครงการโดยคำนวณได้ ดังนี้</p> $\text{กำไร} / \text{ต้นทุนที่ซื้อ} \times 100 = \% \text{ ของ Capital Gain}$ <p>ซึ่งนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ จะมองตัวนี้เป็นเกณฑ์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ว่าเหมาะสมกับการลงทุนหรือไม่ ลงทุนแล้วคุ้มหรือไม่ โดยเฉลี่ยแล้ว การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ Capital gain อยู่ที่ 5 – 7% ต่อปี</p>



คำศัพท์	ความหมาย
Rental Yield Rate	<p>เป็นอีกหนึ่งค่าที่นักลงทุนจำเป็นต้องทำความเข้าใจและศึกษาอย่างถ่องแท้ เพราะเป็นค่าจำกัดความหมายของอัตราผลตอบแทนการปล่อยเช่าทั้งในส่วนของอาคารชุดพักอาศัยและบ้านตลอดทั้งปี ซึ่งนักลงทุนสามารถคาดคะเนรายได้จากสูตรคำนวณ โดยหากคิดออกมาแล้ว Rental Yield Rate อยู่ในระดับ 5-7% ถือว่าโครงการนั้นควรค่าแก่การลงทุน</p> <p>อัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าคอนโดตลอดทั้งปี โดยคำนวณได้ดังนี้  <math display="block">(\text{ค่าเช่าที่จะได้รับต่อเดือน} \times 12) - \text{ต้นทุน} / \text{ราคาที่ซื้อ} \times 100 = \%</math> </p> <p>เมื่อกำหนดออกมาแล้วผลที่ได้จะออกมาเป็น % ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนการลงทุนอาคารชุดพักอาศัย ปัจจุบันผลตอบแทนอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ หรือใกล้แนวรถไฟฟ้า ผลตอบแทนจะอยู่ประมาณ 5-7% เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยที่เราคำนวณแล้ว ผลออกมาอยู่ในช่วงนี้ ถือว่าโครงการที่เราสนใจน่าลงทุน</p>
Occupancy Rate	<p>ในที่นี้หมายถึงอัตราการเข้าอยู่อาศัยของอาคารชุดพักอาศัย โดยสามารถวัดคุณภาพของโครงการได้จากจำนวนผู้พักอาศัย เพราะหากโครงการไหนมีจำนวนผู้เข้าอยู่อาศัยจำนวนมาก ยิ่งวัดได้ว่ามีความต้องการเข้าอยู่อาศัยสูงด้วยเช่นกัน จึงเหมาะแก่การลงทุนเพื่อเก็งกำไรจาก Capital Gain และ Rental Yield เช่น อัตราการเข้าอยู่อาศัยของอาคารชุดพักอาศัยอื่นๆ เช่น ในย่านสีลม โครงการ A มีจำนวนผู้เข้าพักอาศัยอยู่ประมาณ 80% จากจำนวนห้องที่โครงการได้ปล่อยขายทั้งหมด ยิ่งโครงการไหนที่มีจำนวนผู้เข้าอยู่ในอัตราที่สูงแสดงให้เห็นว่า โครงการนี้มีความต้องการสูง ซึ่งนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำข้อมูลในส่วนนี้มาประกอบการตัดสินใจซื้อเพื่อเก็บไว้ ทำกำไรจาก Capital Gain และถ้าจะปล่อยเช่า อาคารชุดพักอาศัยมีโอกาสในการปล่อยเช่าได้ง่ายและได้ Rental Yield กลับมาสูงอีกด้วย</p>
Prime Locations	<p>คือ เป็นทำเลที่มีศักยภาพและมักจะเพิ่มมูลค่าที่ดินรวม ไปถึงอสังหาริมทรัพย์ อยู่เรื่อยๆ จึงมักเป็นที่นิยมของนักลงทุน ส่วนใหญ่มักจะอยู่ในโซนศูนย์กลางธุรกิจ CBD หรือ Central Business District ทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ใจกลางเมือง และราคาต่อตารางเมตรจะสูง โดย Prime location ในกรุงเทพฯ อาทิ สีลม ชิดลม สุขุมวิท ทองหล่อ ซึ่งทำเลเหล่านี้จะมีการแข่งขันที่สูงมาก ส่งผลให้ราคาคอนโดที่อยู่ใน Prime Locations ก็สูงมากตามไปด้วยเช่นกัน</p>

คำศัพท์	ความหมาย
Downtown	คือ โซนพื้นที่ในเขตชั้นในตัวเมือง เป็นแหล่งรวมสถานที่ที่สำคัญ อาทิ อาคารสำนักงานของบริษัทชั้นนำ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจสำหรับการลงทุน โดย Downtown ในพื้นที่กรุงเทพฯ เช่น เพลินจิต ชิดลม สีลม สาทร สุขุมวิท ฯลฯ
Midtown	คือ โซนพื้นที่ในเขตพื้นที่ชั้นกลางที่ถัดออกมาจากโซนพื้นที่ชั้นใน เป็นย่านที่คนอาศัยอยู่ ไม่ห่างไกลจากตัวเมืองมากนัก เช่น ลาดพร้าว พหลโยธิน อ่อนนุช พระราม 9 เป็นต้น
CBD	CBD (Central Business District) คือ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ เป็นย่านที่มีกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากที่สุดทั้ง ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรม อาคารสำนักงาน คมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์สะดวกสบาย ทำเลหลักๆ เช่น สีลม สาทร ราชประสงค์ สยาม อโศก ฯลฯ
New CBD	New CBD (New Central Business District) คือ ย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ ที่ขยายเมืองตามการพัฒนาาระบบคมนาคมขนส่ง ทำเลที่คาดว่าจะเจริญตาม CBD เดิม ได้แก่ รัชดาภิเษก-พระราม 9 ห้าแยกลาดพร้าว-แยกเกษตร ซึ่งเป็นย่านที่มาแรงสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ราคายังไม่สูงมากเท่าพื้นที่ชั้นใน
Property Fund	สำหรับคำนี้จะเป็นที่รู้จักในหมู่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่เลือกลงทุนในรูปแบบของกองทุน โดย Property Fund จะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำไรที่ได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จะถูกนำไปแบ่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน
REIT	REIT (Real Estate Investment Trust) ส่วนใหญ่คนจะรู้จัก REIT ในรูปแบบของกองทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยนักลงทุนที่ถือใบทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่ง REIT จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



## รายการอ้างอิง

BANGKOK CITISMAST (BC) (2019). "อัปเดตความคืบหน้ารถไฟฟ้า 2019."

Knight Frank (2561). "Bangkok Condo Market,Thailand 2018."

thinkofliving.com (2561). "สรุปตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2561 และแนวโน้ม 2562."  
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (2535).  
"การควบคุมอาคาร."

กองกฐนธ์ โตชัยวัฒน์ (2560). เขียนข้อเสนอวิจัย (Proposal) ทำได้ง่ายๆ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์แห่ง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เกริก บุญโยธิน (2556). "PRICING SEGMENTATION".

ดร.โสภณ พรโชคชัย (2547). อสังหาริมทรัพย์ เรื่องสำคัญของชีวิต. กรุงเทพฯ, มูลนิธิประเมินค่า  
ทรัพย์สินไทย.

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

นิตี รัตนปริชาเวช (2559). หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ, โรงพิมพ์  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (2561). "สรุปภาพรวมตลาดคอนโดกรุงเทพฯปี 60 สถิติสูงสุดใน  
รอบ 10 ปี."

ผศ.วิเศษ สุวิสิทธิ์ & อ.ดร.ขวัญชัย โรจนกนันท (2557). กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง  
กับอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ, อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).

วิริญจ วชิรปรัชญา (2557). แนวทางการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการกับการใช้งานของผู้พักอาศัย  
ในอาคารชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส กรณีศึกษา สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และ  
สถานีกรุงธนบุรี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการ  
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (CBRE) (2561). "ล่าสุดสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย  
พ.ศ.2561-2562."

สนธยา วนิชวัฒน์ (2557). กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. กรุงเทพฯ,  
สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สรกฤตย์ พันธมนตรี (2560). บันทึกแมคเคลเลอร์ เผยกลยุทธ์การลงทุนและบริหารการก่อสร้าง

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ, อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).  
อภิชาติ สุขสินธ์ (2551). ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกคอนโดมิเนียม, มหาวิทยาลัยศรีนคริน  
ทรวิโรฒ. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต.







## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	กาญจนา กำทรัพย์
วัน เดือน ปี เกิด	12 กุมภาพันธ์ 2531
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลอุดรดิตถ์
วุฒิการศึกษา	ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถ.บ.)
ที่อยู่ปัจจุบัน	92/234 ม.6 ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี 11110

