

พื้นที่ใช้สอยและราคาขายของคอนโดมิเนียมประเภทหนึ่งห้องนอนในเขตกรุงเทพมหานคร

บุษรา โกวาทอง*

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Bussara.s@chula.ac.th

เสริชย์ โชติพานิช**

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Sarich.c@chula.ac.th

ธีระเดช จินจะโปะ***

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล

Teeradat.jen@gmail.com

ยศพร ลีลารัตน์****

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Leelarasamee@yahoo.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะพื้นที่ใช้สอยและราคาขายคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน ใช้กลุ่มตัวอย่าง 86 โครงการที่เปิดขายปี พ.ศ. 2557 ในเขตกรุงเทพมหานคร รวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ข้อมูลโดยคำนวณพื้นที่ใช้สอยร่วมกับวิเคราะห์ทางสถิติ ผลการศึกษาพบว่า ห้องชุดส่วนใหญ่มี 2 กลุ่มราคา คือ 60,000 - 86,000 บาทต่อตร.ม. และ 113,000 - 141,000 บาทต่อตร.ม. ห้องชุดแบ่งเป็น 3 ขนาด ที่มีการเปิดขายมากที่สุดคือ 22-35 ตร.ม. (ร้อยละ 48) รองลงมาคือ 36-49 ตร.ม. (ร้อยละ 44) และ 50-63 ตร.ม. (ร้อยละ 8) สำหรับพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 34.94 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่ห้องนอนในสัดส่วนมากที่สุด (ร้อยละ 32) รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 25) พื้นที่เตรียมอาหาร (ร้อยละ 15) ห้องน้ำ (ร้อยละ 13) พื้นที่รับประทานอาหาร (ร้อยละ 8) และระเบียง (ร้อยละ 7) ทั้งนี้สัดส่วนพื้นที่ใช้สอย 6 ส่วนมีความสัมพันธ์กับราคาขายค่อนข้างน้อยเพียงร้อยละ 14.9 โดยราคาขาย

* ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.

** ศาสตราจารย์ ดร.

*** อาจารย์

**** อาจารย์พิเศษ

แปรผันตามปัจจัยอื่น ๆ มากกว่า การศึกษานี้ชี้ให้เห็นลักษณะอุปทานและอุปสงค์ห้องชุดหนึ่งห้องนอนในช่วงปี พ.ศ. 2557 ผลการศึกษาจะเป็นแนวทางต่อการออกแบบห้องชุดรวมถึงการวางแผนการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายในอนาคต

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียม ห้องชุดหนึ่งห้องนอน พื้นที่ใช้สอย ราคาขาย กรุงเทพมหานคร

Functional Space and Selling Price of One-Bedroom Condo Projects in Bangkok Metropolitan Area

Bussara Povatong *

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Bussara.s@chula.ac.th

Sarich Chotipanich **

Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Sarich.c@chula.ac.th

Teeradet Jenjapoo ***

Faculty of Architecture, Vongchavalitkul University

Teeradat.jen@gmail.com

Yosporn Leelarasmee ****

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Leelarasmee@yahoo.com

* Assistant Professor, Ph.D.

** Professor, Ph.D.

*** Lecturer

**** Special instructor

Abstract

The objective of this research is to explore the relationship between functional space and selling price of 1-bed room condo projects. The sampling is 86 projects launched in 2014 within the Bangkok Metropolitan Area. Data collecting was conducted through the websites of real estate companies registered at the Stock Exchange of Thailand. The study found that most selling units are priced at 60,000-86,000 baht/sq.m. and 113,000-141,000 baht/sq.m. It was also found that there are 3 groups of unit sizes based on projects launched as follows; 22-35 sq.m. (48%), 36-49 sq.m. (44%) and 50-63 sq.m. (8%). For the utility space proportion, the study reveals that the bedroom space is ranked first (32%), followed by living area (25%), pantry (15%), WC (13%), dining area (8%) and terrace (7%). The study also showed that the 6 functional spaces are irrelevant to selling price. Only 14.9% of selling price depended on the 6 functional spaces but the remaining depend on other factors. According to the study, it can be inferred that the proportion of functional space reflect the characteristics of supply and demand of 1-bedroom condo in 2014. The study results will be a guideline for design and marketing planning to meet the future target groups.

Keywords: Condominium, One-bedroom type, Functional space, Selling price, BMA

บทนำ

ปัจจุบันตลาดคอนโดมิเนียมมีการพัฒนาหลากหลายทั้งประเภทและขนาด เช่น ประเภทสตูดิโอ ประเภท 1-3 ห้องนอน จนถึงประเภท 4 ห้องนอน ในช่วงปี พ.ศ. 2556 ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน มีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุดด้วยสัดส่วน 77% รองลงมาคือ ประเภท 2 ห้องนอน และ ประเภท 3 ห้องนอน มีส่วนแบ่งการตลาด 16% และ 3% ตามลำดับ (ประชาชาติธุรกิจ 2556) นอกจากนี้ ในช่วงปี พ.ศ. 2550-2558 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่นิยมพัฒนาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน ขนาด 23-40 ตารางเมตร (ดวงฤทัย ตีสุขและจันทน์ เพชรานนท์ 2558) สำหรับราคาขายของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน เริ่มตั้งแต่ 30,000-200,000 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะของโครงการ เช่น การตกแต่ง จำนวนชั้น จำนวนห้อง พื้นที่โครงการ สภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นต้น (โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ 2555)

จากงานศึกษาที่ผ่านมาระบุเฉพาะลักษณะขององค์ประกอบพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน แยกตามขนาดของห้องชุดทั้งจากงานศึกษาของ เนรัญชรา สุพรรณศิลป์ (2557) งานศึกษาของมัลลิกา พิภพทองพันธ์ (2557) และดวงฤทัย ตีสุขและจันทน์ เพชรานนท์ (2558) แต่ผลการศึกษาไม่ได้ชี้ให้เห็นประเด็นของลักษณะตลาดของห้องชุดประเภทนี้ รวมถึงยังไม่มีการศึกษาที่บ่งชี้อย่างชัดเจนถึงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับระดับราคา อย่างไรก็ตาม ในการศึกษาก่อนหน้านี้ของ เสริชย์ โชติพานิช, บุษรา โปวาททอง และอีระเดช จินจะโปะ (2559) ค้นพบว่า สัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภทสตูดิโอมีความสัมพันธ์กับระดับราคา ดังนั้น งานวิจัย นี้จึงมุ่งศึกษาลักษณะของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนกับระดับราคาขาย โดยมีคำถามการวิจัย 2 ประเด็นหลักคือ 1) ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมีการจัดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอย่างไร และ 2) สัดส่วนพื้นที่ใช้สอย (space

utilization) ของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน มีความสัมพันธ์กับราคาขายหรือไม่อย่างไร ผลการศึกษานี้จะสะท้อนให้เห็นลักษณะของอุปทานและอุปสงค์ของห้องชุด 1 ห้องนอนที่มีอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาก็จะเป็นแนวทางในการออกแบบห้องชุดให้มีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมกับระดับราคา ผู้บริโภคสามารถเลือกซื้อได้ตามความสามารถในการจ่าย และเป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่ส่งเสริมการดำเนินชีวิตของผู้ซื้อในอนาคต

1. การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

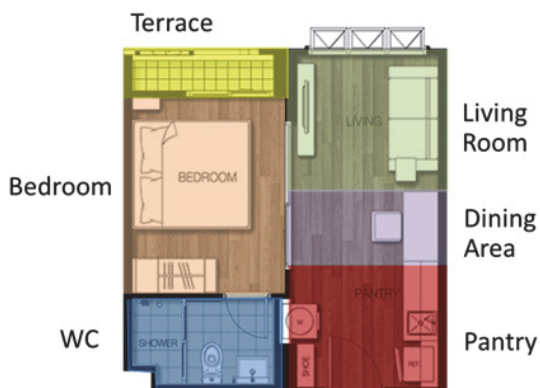
1.1 มาตรฐานขนาดของพื้นที่อาคารชุด

ขนาดของพื้นที่ที่กฎหมายกำหนดจากพระราชบัญญัติเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 5 เรื่องส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งกล่าวถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้ 1) อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร 2) ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร 3) ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร 4) ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝ้าหรือยอดผนังของอาคารที่ต่ำที่สุดของห้องพักอาศัย ครีวไฟสำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร นอกจากนี้ในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ (2525) กำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องชุดแบบอเนกประสงค์ ดังนี้ ห้องนอน 8.64 ตารางเมตร พื้นที่รับแขกพักผ่อน 18 ตารางเมตร ครีว 4.32 ตารางเมตร ห้องน้ำ 2.16 ตารางเมตร และระเบียง 1.08 ตารางเมตร เป็นต้น จากภาพรวมเรื่องขนาดของพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด แสดงให้เห็นว่าคอนโดมิเนียมไม่สามารถสร้างขนาดห้องต่ำกว่า 20 ตารางเมตรได้ และในส่วนของพื้นที่ที่เป็นห้องนอนต้องมีด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

1.2 องค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องชุดขนาดเล็ก

จากงานที่ศึกษาเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ใช้สอยห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ดวงฤทัย ตีสุขและจันทน์ เพชรานนท์ (2558) พบว่า ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ประกอบด้วยพื้นที่ห้องนอน พื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ พื้นที่ประกอบอาหารและส่วนรับประทานอาหาร การจัดวางผังเน้นห้องแบบเปิดโล่ง และมีการกันพื้นที่ห้องนอน 1 ห้อง และปรับลดพื้นที่ในส่วนที่ไม่จำเป็น เพื่อให้มีพื้นที่การใช้งานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ เนรัญชรา สุพรศิลป์ (2557) พบว่า ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ขนาด 22.50-23 ตารางเมตร ในโครงการลุมพินีวิลล์ สุขุมวิท 72 (2) ระดับราคา 1.5 ล้านบาท มีการจัดพื้นที่ใช้สอยใช้สอยเป็น 5 ส่วน ได้แก่ 1. พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์/ส่วนนั่งเล่น 2. พื้นที่ส่วนนอน/แต่งตัว 3. ส่วนประกอบอาหาร/ทานอาหาร 4. ส่วนห้องน้ำ และ 5. ส่วนซักล้าง สำหรับการศึกษาของมัลลิกา พิภทองพันธ์ (2557) พบว่า ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน หรือแบบ Superior ในโครงการลุมพินี วิลล์ ทั้ง 3 โครงการที่พหล-สุทธิสาร (LV-PS) รามอินทรา-หลักสี่ (LV-RL) และลาซาล-แบร์ริง (LV-LB) ขนาด 37.50-46.11 ตารางเมตร 30-39 ตารางเมตร และ 26-27.20 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งทั้งภายในห้องชุดของ 3 โครงการประกอบด้วย 5 พื้นที่หลัก คือ พื้นที่อเนกประสงค์ ห้องนอน ห้องครัว หรือพื้นที่เตรียมอาหาร และระเบียง นอกจากนี้ จากการศึกษาของ อิติ เขมการโกศลและกนกคุณท์ โดชัยวัฒน์ (2558) พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อห้องชุดจะพิจารณาจากห้องชุดที่มีห้องรับแขกหรือห้องนั่งเล่น ระเบียง และห้องครัว ซึ่งแตกต่างกันไปตามระดับราคา

นอกจากนี้ จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างเบื้องต้น (ภาพที่ 1) ในเรื่องการจัดองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ในโครงการเดอะคีย์อูดมสุข ขนาด 30.6-30.8 ตร.ม. พบว่า รูปแบบพื้นที่ใช้สอยประกอบด้วย 6 ส่วนหลักได้แก่ 1) พื้นที่นั่งเล่น 2) ห้องนอน 3) ห้องน้ำ 4) พื้นที่เตรียมอาหาร 5) พื้นที่รับประทานอาหาร และ 6) พื้นที่ระเบียง



ภาพที่ 1 ตัวอย่างการแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในห้องประเภทหนึ่งห้องนอน

ที่มา: เข้าถึงได้จาก <http://thinkofliving.com/2013/03/11/the-key> (สืบค้น 18 มิถุนายน 2559)

จากการศึกษาข้างต้น ในงานวิจัยนี้ จึงได้กำหนดพื้นที่ใช้สอยในห้องชุดเพื่อการวิเคราะห์เป็น 6 ส่วนคือ ห้องนอน พื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง

ตารางที่ 1 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

	กลุ่มคอนโดแบ่งตามระดับราคา	ระดับราคาบาท/ตารางเมตร
1	Ultimate	200,000 ขึ้นไป
2	Super Luxury	160,000 - 200,000
3	Luxury	130,000 - 160,000
4	High End	100,000 - 130,000
5	Upper Class	80,000 - 100,000
6	Main Class	60,000 - 80,000
7	Economy	45,000 - 60,000
8	Super Economy	30,000 - 45,000

ที่มา: เข้าถึงได้จาก <http://thinkofliving.com> (สืบค้น 30 มกราคม 2559)

1.3 ระดับราคาของคอนโดมิเนียม (Condominium Price Segmentation)

ปัจจุบันการแบ่งประเภทของคอนโดมิเนียมโดยใช้ระดับราคาเป็นเกณฑ์นั้นมีการปรับเปลี่ยนในทุก ๆ ปี เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดิน ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) และปัจจัยทางด้านค่าเงินบาท เป็นต้น การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม มีหลากหลายวิธี อาทิ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แบ่งระดับราคาห้องชุดในปี พ.ศ. 2558 จำนวน 4 ช่วงคือ 1) ราคาไม่เกิน 50,000 บาท/ตร.ม. 2) ราคา 50,001 - 80,000 บาท/ตร.ม. 3) ราคา 80,001 - 120,000 บาท/ตร.ม. และ 4) ราคามากกว่า 120,000 บาท/ตร.ม. นอกจากนี้ ในเว็บไซต์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้แบ่งระดับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครไว้ 8 ระดับตามราคา ดังนี้ (ตารางที่ 1)

การแบ่งราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในลักษณะดังกล่าว แสดงให้เห็นการแบ่งส่วนตลาด (market segmentation)

ของคอนโดมิเนียมที่มีการพัฒนาในตลาดในลักษณะอุปทานของสินค้า (supply side) ขณะเดียวกัน ยังแสดงให้เห็นถึงลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในด้านอุปสงค์ (demand side) ซึ่งคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่แตกต่างกันย่อมมีการออกแบบ และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันด้วยเช่นกัน

2. วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey research) เพื่อศึกษาลักษณะห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอย ระดับราคา รวมถึงวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับราคา อาทิ พื้นที่นั่งเล่น ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร และระเบียง ทั้งนี้ได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากโครงการที่มีการเปิดตัวขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ในปี พ.ศ. 2556 ของบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงสุด จำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอลพีเอ็น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวนทั้งสิ้น 86 โครงการในเขตกรุงเทพมหานคร

ในการรวบรวมข้อมูล (data collection) ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลจากข้อมูลในเว็บไซต์ของแต่ละบริษัท โดยกำหนดตัวแปรในการเก็บข้อมูลดังนี้ ราคาเริ่มต้น (บาทต่อตารางเมตร) ขนาดพื้นที่ใช้สอย 6 พื้นที่ (หน่วยเป็นตารางเมตร) ได้แก่ ขนาดรวมของห้อง พื้นที่นั่งเล่น ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง ซึ่งพื้นที่ทั้ง 6 ส่วนนี้ใช้การวัดขนาดจากผังพื้นที่ (floor plan) ของห้องชุดแต่ละโครงการและคำนวณเป็นร้อยละของแต่ละพื้นที่

ในการวิเคราะห์ข้อมูล (data analysis) ผู้วิจัยได้แบ่งช่วงชั้นของราคาเป็น 8 ระดับ ตามการแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่ได้ทบทวนวรรณกรรม (ตารางที่ 1) โดยหาความกว้างของอันตรภาคชั้นตามข้อมูล ซึ่งราคาสูงสุดคือ 250,000 บาทต่อตารางเมตร และราคาต่ำสุดคือ 32,000 บาท ดังนั้น ความกว้างอันตรภาคชั้นคือ 27,250 บาทต่อตารางเมตร (ตารางที่ 2) และนำมาแจกแจงเพื่อหาความถี่ของกลุ่มตัวอย่างเพื่อใช้อ้างอิงในการจัดประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา (price segmentation) สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ใช้การค่าเฉลี่ย ค่าความสัมพันธ์ด้วยวิธีวิเคราะห์ค่าทางสถิติ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) เพื่ออธิบายข้อมูลของทั่วไปจากการสำรวจ ได้แก่ ขนาดของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ระดับของราคา และใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inference statistics) ในการวิเคราะห์ข้อมูลประเด็นต่าง ๆ จากนั้นอภิปรายและสรุปผล

3. ผลการศึกษา

ผู้วิจัยได้แบ่งผลการศึกษาเป็น 3 ส่วนคือ ระดับราคาและขนาดห้องชุด พื้นที่ใช้สอย และความสัมพันธ์ของสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยกับราคาขาย ดังนี้

3.1 ระดับราคาและขนาดห้องชุด

จากการวิเคราะห์พบว่า มีจำนวนโครงการที่ทำห้องชุด 1 ห้องนอน ในระดับราคาและขนาดห้องที่แตกต่างกัน (ตารางที่ 2) ผลการศึกษารูปได้ดังนี้

1) ในการวิเคราะห์ด้านราคาผู้วิจัยได้แบ่งราคาเป็น 8 กลุ่ม¹ พบว่า ห้องชุดขนาด 1 ห้องนอนมีราคาขายสูงสุดและราคาขายต่ำสุด คือ 250,000 บาทต่อตารางเมตร

¹ หากนำข้อมูลมาแบ่งช่วงชั้นของราคา 8 ระดับ โดยหาความกว้างของอันตรภาคชั้น พบว่า ความกว้างของอันตรภาคชั้นคือ 26,000 และนำมาแจกแจงแบ่งราคาของกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 8 ระดับ

และ 32,000 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ โดยมีราคาขายเฉลี่ย 110,000 บาทต่อตารางเมตร หากแบ่งตามกลุ่มราคา พบว่าห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่ม Economy และกลุ่ม Upper class ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 22 เท่ากัน รองลงมาคือกลุ่ม Main class มีร้อยละ 17 และกลุ่ม Super economy มีร้อยละ 14 ซึ่งใกล้เคียงกับกลุ่ม High end

2) จากการวิเคราะห์พบว่า คอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอนที่เปิดขายแบ่งเป็น 3 ขนาด คือ ห้องชุดขนาด 22-35 ตารางเมตร ซึ่งมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ

48 รองลงมาคือ ขนาด 36-49 ตารางเมตร มีอยู่ร้อยละ 44 และขนาด 50-63 ตารางเมตร มีอยู่ร้อยละ 8

3) เมื่อพิจารณาการแบ่งขนาดห้องชุดตามราคาพบว่า ห้องชุดขนาด 22-35 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมกลุ่ม Economy มีราคาประมาณ 60,000 - 86,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนห้องชุดขนาด 36-49 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมกลุ่ม Upper class มีราคาประมาณ 113,000 - 141,000 บาทต่อตารางเมตร และห้องชุดขนาด 50-63 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม Upper class จนถึงกลุ่ม Ultimate

ตารางที่ 2 จำนวนโครงการห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน แยกตามราคาและขนาดห้องชุด

ประเภทคอนโดมิเนียม แบ่งตามราคา	ระดับราคาบาท/ ตารางเมตร	จำนวนโครงการ แบ่งตามราคา		จำนวนโครงการ แบ่งตามขนาดห้องชุด		
		จำนวน	ร้อยละ	22-35 ตร.ม.	36-49 ตร.ม.	50-63 ตร.ม.
1. Ultimate	222,755 - 250,005	2	2	1	1	0
2. Super Luxury	195,504 - 222,754	5	6	3	1	1
3. Luxury	168,253 - 195,503	3	3	1	1	1
4. High End	141,003 - 168,253	11	13	1	7	3
5. Upper Class	113,752 - 141,002	19	22	6	11	2
6. Main Class	86,501 - 113,751	15	18	7	8	0
7. Economy	59,251 - 86,500	19	22	14	5	0
8. Super Economy	32,000 - 59,250	12	14	8	4	0
รวม (โครงการ)		86	100	41	38	7
ร้อยละ				48	44	8

ที่มา: จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย โดยใช้ข้อมูลการแบ่งกลุ่มราคาเทียบเคียงจาก <http://thinkofliving.com> (สืบค้น 30 มกราคม 2559)

4) คอนโดมิเนียมในกลุ่มราคาตั้งแต่ Upper class ถึงกลุ่ม Ultimate ถือเป็นคอนโดมิเนียมในกลุ่มราคาสูงที่สร้างทุกขนาดทั้ง 22-35 ตารางเมตร และขนาด 36-49 ตารางเมตร เป็นที่น่าสังเกตว่า ในกลุ่มตัวอย่างที่เก็บข้อมูล คอนโดมิเนียมราคาปานกลางและราคาประหยัด (Main class, Economy, Supper economy) มักมีขนาด 22-35 ตารางเมตร มากที่สุด รองลงมาคือขนาด 36-49 ตารางเมตร แต่ไม่พบที่ขนาด 50-63 ตารางเมตร

จากการศึกษาสะท้อนให้เห็นว่าคอนโดมิเนียมราคาสูงมีการสร้างในทุกขนาดทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ในขณะที่คอนโดมิเนียมราคาปานกลางก็มีการสร้างในทุกขนาดแต่ส่วนใหญ่เป็นขนาดกลาง คือ 36-49 ตารางเมตร และคอนโดมิเนียมราคาประหยัดส่วนใหญ่มักสร้างในขนาดที่เล็ก 22-35 ตารางเมตร

3.2 พื้นที่ใช้สอยห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน

จากการศึกษาพบว่าห้องชุดขนาดใหญ่ที่สุดมีพื้นที่ 61 ตารางเมตร และขนาดเล็กสุดมีพื้นที่ 22 ตารางเมตร โดยมีขนาดเฉลี่ยคือ 34.94 ตารางเมตร นอกจากนี้ จากการวิเคราะห์ยังสามารถแบ่งห้องชุดได้เป็น 3 ขนาดคือ ขนาด 22-35 ตารางเมตร ขนาด 36-49 ตารางเมตร และขนาด 50-63 ตารางเมตร เมื่อวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยของห้องชุด 6 พื้นที่คือ ห้องนอน พื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง มีข้อค้นพบดังนี้ (ตารางที่ 3)

1) สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่มีขนาดใหญ่ที่สุด 3 ลำดับแรกคือ ห้องนอน ประมาณร้อยละ 28-33 ของพื้นที่ห้อง รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่นประมาณร้อยละ 24-29 และพื้นที่ห้องน้ำประมาณร้อยละ 12-14 ซึ่งทั้งสามพื้นที่คิดเป็นพื้นที่รวมกันประมาณ 64-76 ของพื้นที่ห้อง ที่เหลือคือพื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และพื้นที่ระเบียง ซึ่งมีขนาดที่แตกต่างกันตามขนาดห้อง อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่ที่มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือพื้นที่รับประทานอาหาร ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยร้อยละ 6-7

หรือในบางขนาดไม่มีการจัดพื้นที่ส่วนนี้ไว้เลยดังเช่นห้องชุดขนาด 22 ตารางเมตร

2) ห้องชุดขนาดใหญ่ที่สุดคือ 61 ตารางเมตร และขนาดเล็กที่สุดคือ 22 ตารางเมตร มีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกันใน 4 พื้นที่คือ ห้องนอน (ร้อยละ 28-31) พื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 28-29) ห้องน้ำ (ร้อยละ 12-14) และระเบียง (ร้อยละ 8-10) แต่อีก 2 พื้นที่คือ พื้นที่เตรียมอาหารและพื้นที่รับประทานอาหารมีความแตกต่างกันคือห้องชุดขนาดเล็กสุดมีพื้นที่เตรียมอาหารค่อนข้างมาก ร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องชุด แต่ไม่มีพื้นที่รับประทานอาหาร ขณะเดียวกันห้องชุดขนาดใหญ่สุดแม้จะมีพื้นที่เตรียมอาหารเพียงร้อยละ 13 แต่เมื่อรวมกับพื้นที่รับประทานอาหารร้อยละ 6 รวมกันแล้วคิดเป็นร้อยละ 19 ซึ่งใกล้เคียงกับพื้นที่เตรียมอาหารของห้องชุดขนาดเล็ก

3) ห้องชุดทั้ง 3 ขนาดคือขนาดเล็ก 22-35 ตารางเมตร ขนาดกลาง 36-49 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ 50-63 ตารางเมตร มีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกันใน 4 พื้นที่คือ พื้นที่ห้องนอน (ร้อยละ 32-33) พื้นที่ห้องน้ำ (ร้อยละ 12-13) พื้นที่รับประทานอาหาร (ร้อยละ 6-7) และพื้นที่ระเบียง (ร้อยละ 7-8) สำหรับอีก 2 พื้นที่คือ พื้นที่นั่งเล่น และพื้นที่เตรียมอาหารมีสัดส่วนพื้นที่ใกล้เคียงกันในห้องขนาด 22-35 ตารางเมตรและขนาด 36-49 ตารางเมตรคือ ร้อยละ 24-25 และร้อยละ 15-16 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ทั้งสองส่วนดังกล่าวในห้องขนาดใหญ่ 50-63 ตารางเมตร มีสัดส่วนของพื้นที่นั่งเล่นร้อยละ 29 ซึ่งใหญ่กว่าห้องอีกสองขนาด ขณะที่พื้นที่เตรียมอาหารมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 13 ซึ่งมีสัดส่วนที่น้อยกว่าห้องขนาดเล็กและขนาดกลาง

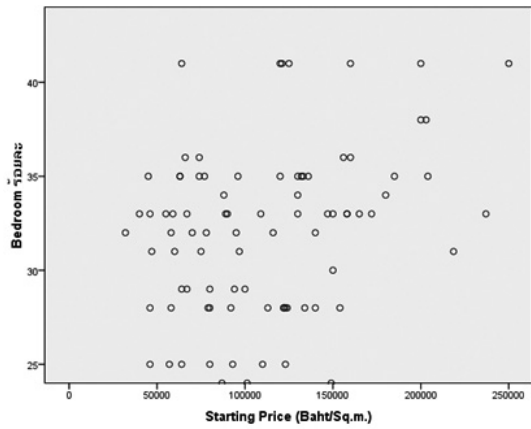
ตารางที่ 3 ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยแบ่งตามขนาดห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน

ขนาดห้องชุด ประเภท 1 ห้องนอน	ขนาดรวม ของห้อง	ห้อง นอน	พื้นที่ นั่งเล่น	ห้องน้ำ	พื้นที่ เตรียม อาหาร	พื้นที่ รับประทานอาหาร	ระเบียง
1. ห้องชุดขนาดเล็กสุด ขนาดใหญ่สุด							
ขนาดเล็กสุด 22 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	22	6.16	6.16	3.08	4.4	ไม่มี	2.2
ร้อยละ	100%	28%	28%	14%	20%	0	10%
ขนาดใหญ่สุด 61 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	61	19.15	17.69	7.32	8.05	3.78	5.01
ร้อยละ	100%	31%	29%	12%	13%	6%	8%
2. ห้องชุด 3 ขนาด							
ขนาด 22-35 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	29.41	9.62	7.07	3.94	4.39	2.17	2.22
ร้อยละ	100%	33%	24%	13%	15%	7%	8%
ขนาด 36-49 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	36.39	11.53	9.04	4.72	5.70	2.55	2.68
ร้อยละ	100%	32%	25%	13%	16%	7%	7%
ขนาด 50-63 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	59.44	18.82	17.47	7.05	7.83	3.34	4.93
ร้อยละ	100%	32%	29%	12%	13%	6%	8%
3. ห้องชุดขนาดเฉลี่ย 34.94 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	34.94	11.21	8.82	5.32	4.53	2.64	2.41
ร้อยละ	100%	32%	25%	13%	15%	8%	7%

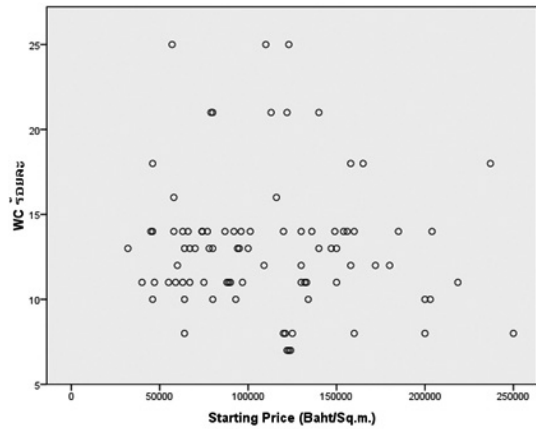
3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ ใช้สอยกับราคา

ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยและราคา ผู้วิจัยได้นำสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วน มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาขายของห้องชุดจำนวน

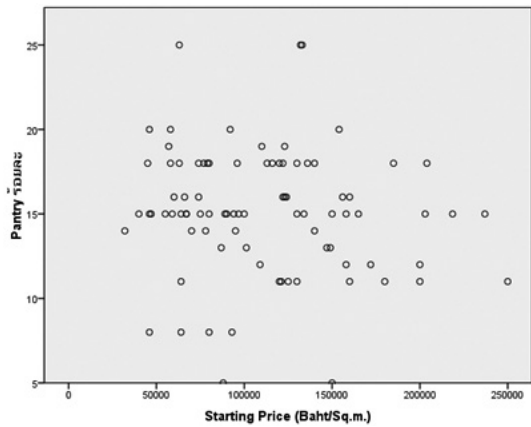
86 โครงการ โดยใช้วิธีสร้างแผนภาพการกระจาย (scatter diagram) ซึ่งพบว่า พื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วน คือ ห้องนอน พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่เตรียมอาหาร ห้องน้ำ พื้นที่ระเบียง พื้นที่รับประทานอาหาร กับราคาขายมีความสัมพันธ์กันค่อนข้างน้อย



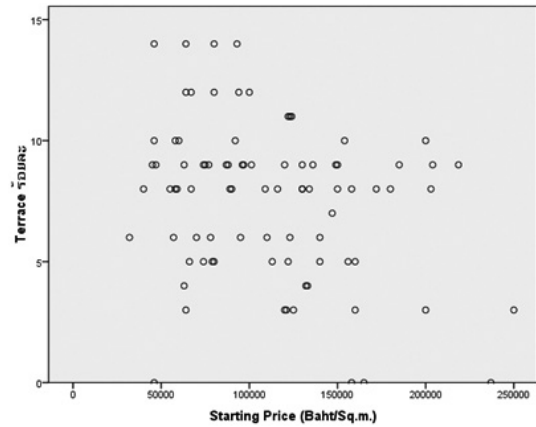
ภาพที่ 2 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับสัดส่วนของพื้นที่ของห้องนอน



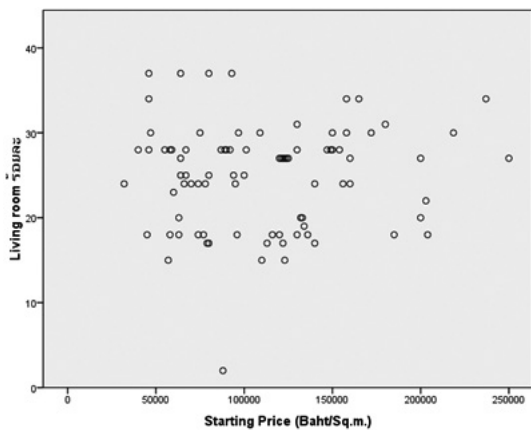
ภาพที่ 3 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับสัดส่วนของพื้นที่ของห้องน้ำ



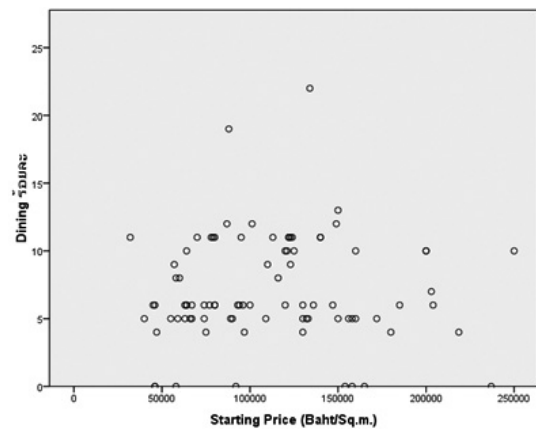
ภาพที่ 4 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับสัดส่วนของพื้นที่เตรียมอาหาร



ภาพที่ 5 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับสัดส่วนของพื้นที่ระเบียง



ภาพที่ 6 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับสัดส่วนของพื้นที่นั่งเล่น



ภาพที่ 7 ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับสัดส่วนของพื้นที่รับประทานอาหาร

จากการวิเคราะห์แผนผังการกระจายแสดงให้เห็นว่า สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วนมีความสัมพันธ์กับราคาขาย (ทุกระดับราคา) ค่อนข้างน้อยมาก และเมื่อวิเคราะห์การถดถอย (Regression analysis) พบว่าค่า $R = 0.386$

แสดงให้เห็นว่า สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดกับราคา มีความสัมพันธ์ในระดับต่ำ และพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วนเป็น ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาขายที่ร้อยละ 14.9 ที่เหลือเกิดจากปัจจัยอื่น ๆ (ตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ผลสรุปสมการถดถอยของพื้นที่ใช้สอยและระดับราคา

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.386 ^a	.149	.084	46864.933

ถึงแม้ว่าพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วนจะมีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาขายเพียงร้อยละ 14.9 แต่เพื่อให้เห็นอิทธิพลของแต่ละส่วนต่อการกำหนดราคาขาย ผู้วิจัยจึงได้วิเคราะห์โดยกำหนดสมมติฐานดังนี้

$H_0 : p = 0$ ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ภายในห้องชุดตัวไม่สามารถนำมาใช้คาดการณ์ราคาได้
 $H_1 : p^1 \neq 0$ ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในห้องบางส่วนสามารถนำมาใช้คาดการณ์ราคาได้
 P (ความน่าจะเป็น) = $.05^\alpha$ (ระดับนัยสำคัญ)

ตารางที่ 5 สรุปการทดสอบสมการถดถอย (พื้นที่ใช้สอยและระดับราคา)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.588 ^a	.346	.296	41071.086

ผลการทดสอบ (ตารางที่ 5) พบว่า $R = 0.588$ แสดงให้เห็นว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ทั้ง 6 ส่วนภายในห้องชุดกับราคามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันระดับปานกลาง และ $R^2 = 0.346$ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในห้องชุดเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนด

ราคาร้อยละ 34.6 และจากการทดสอบระดับนัยสำคัญพบว่า ค่า P น้อยกว่า $.05$ (ตารางที่ 6) สรุปได้ว่า มีพื้นที่ใช้สอยบางส่วนที่นำมาคาดการณ์ระดับราคาขายได้อย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 6 ความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยกับราคาห้องชุด

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	7.054E+10	6	1.176E+10	6.970	.000 ^a
	Residual	1.333E+11	79	1.687E+09		
	Total	2.038E+11	85			
a. Predictors: (Constant) ระเบียง ห้องนั่งเล่น ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำ ทานอาหาร						
b. Dependent Variable: ราคา						

ทั้งนี้ เมื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (ตารางที่ 7) ผลการทดสอบบ่งชี้ว่า มีเพียงพื้นที่ห้องนอนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาขาย

ตารางที่ 7 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างแปรต้นขนาดพื้นที่ใช้สอยกับตัวแปรตามราคา

Model	B	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		Std. Error	Beta			
1	(Constant)	12651.710	19872.599		.637	.526
	ห้องนั่งเล่น	1040.061	2108.739	.074	.493	.623
	ห้องนอน	8308.362	2373.308	.528	3.501	.001
	ห้องน้ำ	2830.561	3722.991	.088	.760	.449
	ห้องครัว	-1040.357	3974.823	-.035	-.262	.794
	ทานอาหาร	4167.344	3504.698	.122	1.189	.238
	ระเบียง	-8040.020	4413.134	-.208	-1.822	.072

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาและการวิเคราะห์ สามารถอภิปรายประเด็นข้อค้นพบที่สำคัญดังนี้

จากผลการศึกษาพบว่า โครงการคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอนที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2556 พบมากในกลุ่ม Economy และกลุ่ม Upper class ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 22 เท่ากัน รองลงมาคือกลุ่ม Main class มีอยู่ร้อยละ 17 และกลุ่ม Super economy มีอยู่ร้อยละ 14 ซึ่งใกล้เคียงกับกลุ่ม High end ทั้งนี้ หากพิจารณาการแบ่งระดับราคาเป็น 4 กลุ่มหลักคือ (1) คอนโดมิเนียมกลุ่มราคาแพงมาก (กลุ่ม Luxury, Super luxury และ Ultimate) ราคาประมาณ 170,000 - 250,000 บาทต่อตารางเมตร (2) คอนโดมิเนียมกลุ่มราคาแพง (กลุ่ม Upper class และ High end) ราคาประมาณ 110,000 - 170,000 บาทต่อตารางเมตร (3) คอนโดมิเนียมกลุ่มราคาปานกลาง (กลุ่ม Main class และ economy) ราคาประมาณ 60,000 - 110,000 บาทต่อตารางเมตร และ (4) คอนโดมิเนียมกลุ่มราคาถูก (Super Economy) ราคาประมาณ 60,000 - 86,000 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า มีโครงการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 11 : 35 : 40 : 14 ตามลำดับ จากข้อมูลนี้สะท้อนให้เห็นว่าจำนวนคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอน ที่เปิดขายในตลาดช่วงปี พ.ศ. 2556 ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางค่อนข้างไปทางราคาแพง คือประมาณ 60,000 - 110,000 บาทต่อตารางเมตร หรือที่มักเรียกว่า คอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มคนที่มียรายได้ปานกลางถึงรายได้ปานกลางค่อนข้างไปทางรายได้สูง (middle-high income) เพราะกลุ่มคนที่ซื้อคอนโดมิเนียมระดับราคานี้ได้จำเป็นต้องมีรายได้ครัวเรือนประมาณ 30,000 - 50,000 บาทต่อเดือน²

นอกจากนี้ ผลการศึกษาพบว่าห้องชุดขนาด 22-35 ตารางเมตร มีจำนวนมากที่สุด (ร้อยละ 48) รองลงมาคือขนาด 36-49 ตารางเมตร (ร้อยละ 44) และขนาด 50-63 ตารางเมตร (ร้อยละ 8) ทั้งนี้ ห้องชุดขนาด 22-35 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมกลุ่ม Economy ส่วนห้องชุดขนาด 36-49 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมกลุ่ม Upper class และห้องชุดขนาด 50-63 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม Upper class จนถึงกลุ่ม Ultimate นอกจากนี้ไม่พบว่าคอนโดมิเนียมราคาปานกลางและราคาถูก (Main class, economy, supper economy) สร้างในขนาด 50-63 ตารางเมตร จากข้อมูลดังกล่าวสะท้อนว่า ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนที่มีขนาดใหญ่มีราคาสูงกว่าห้องชุดขนาดเล็ก อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมในกลุ่มราคาแพงมาก Luxury, Supper luxury และ Ultimate (ราคา 170,000 - 250,000 บาทต่อตารางเมตร) ก็มีการสร้างในขนาดที่เล็กแต่มีเริ่มต้นที่ขนาด 34 ตารางเมตร แม้ว่าจะสร้างด้วยขนาดที่เล็กแต่สามารถขายในกลุ่มที่เป็นคอนโดมิเนียมราคาแพงมากได้เนื่องจากปัจจัยที่สำคัญ เช่น ทำเลที่ตั้ง ทรานสิคั่ว เป็นต้น

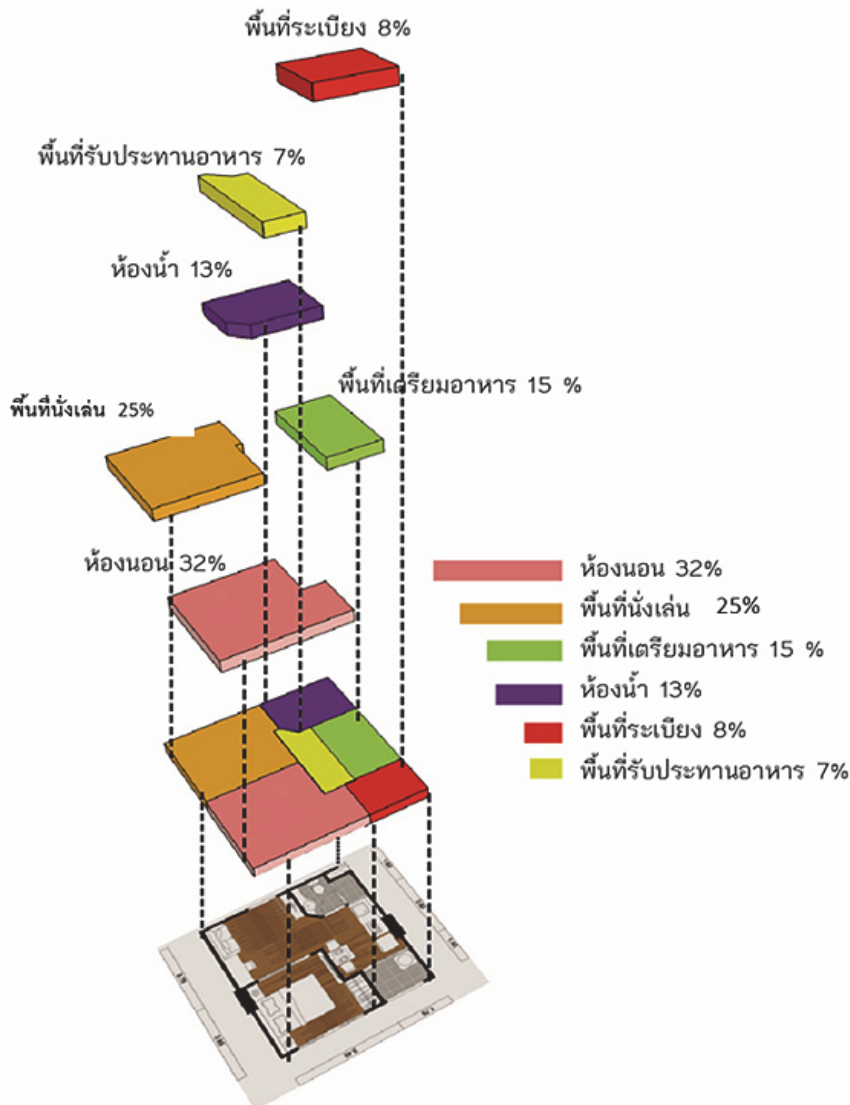
ในด้านการจัดพื้นที่ใช้สอยพบว่า ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนทุกขนาด มีแนวโน้มการจัดพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน 4 พื้นที่คือ ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง คือ จัดห้องนอนให้มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31-32 รองลงมาคือพื้นที่ห้องน้ำร้อยละ 13-15 พื้นที่รับประทานอาหารร้อยละ 6-8 และพื้นที่ระเบียงร้อยละ 7-8 อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตว่าขนาดห้องที่ใหญ่จะมีสัดส่วนพื้นที่นั่งเล่นมากกว่าห้องขนาดเล็ก แต่กลับมีพื้นที่เตรียมอาหารเล็กกว่าห้องขนาดเล็ก นอกจากนี้ ห้องขนาดเล็กที่สุดคือ 22 ตารางเมตร ยังให้ความสำคัญกับการจัดสัดส่วนพื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 28) และพื้นที่เตรียม

² คำนวณโดยมีสมมติฐานดังนี้ ขนาดห้องชุด 22 ตารางเมตร ราคา 60,000-110,000 บาทต่อตารางเมตร เงินใช้การผ่อนชำระ 30 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75

อาหาร (ร้อยละ 20) แต่กลับไม่มีการจัดพื้นที่รับประทานอาหารไว้อย่างชัดเจน (ดูตารางที่ 3)

หากพิจารณาสัดส่วนการจัดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดขนาดเฉลี่ย 34.94 พบว่ามีสัดส่วนของ พื้นที่ห้องนอน : พื้นที่นั่งเล่น : พื้นที่เตรียมอาหาร : ห้องน้ำ : พื้นที่รับประทานอาหาร : ระเบียง ในร้อยละ 32 : 25 : 15 : 13 : 8 : 7

ของพื้นที่ห้อง ตามลำดับ ซึ่งสังเกตได้ว่าสัดส่วนดังกล่าวมีพื้นที่ห้องนอนมากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่น และพื้นที่ห้องน้ำ ส่วนพื้นที่เตรียมอาหารและพื้นที่รับประทานอาหารรวมกันแล้วประมาณร้อยละ 23 ซึ่งใกล้เคียงกับพื้นที่นั่งเล่น ส่วนระเบียงมีสัดส่วนน้อยที่สุดคือร้อยละ 7 ทั้งนี้สามารถแสดงสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด 1 ห้องนอนได้ดังนี้ (ภาพที่ 8)



ภาพที่ 8 ลักษณะการแบ่งสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องแบบหนึ่งห้องนอนเขตกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดแบบสตูดิโอ จากงานวิจัยของเสริชย์ โชติพานิช, บุษรา โปหาทองและ ชีระเดช จินจะโปะ (2559) ซึ่งพบว่า ห้องชุดขนาดเฉลี่ย 27.56 ตารางเมตร ห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุด 38% รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่น 24% ห้องน้ำ 14% พื้นที่เตรียมอาหาร 13% พื้นที่ระเบียง 7% และพื้นที่รับประทานอาหาร 4% ตามลำดับ สังเกตได้ว่า สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในพื้นที่อื่น ๆ ยกเว้นห้องนอน ของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน และประเภทสตูดิโอ ไม่แตกต่างกันมาก สิ่งที่น่าสนใจคือ สัดส่วนของห้องนอนและห้องน้ำในห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน มีสัดส่วนที่ต่ำกว่าห้องชุดสตูดิโอ ประมาณ 6% และ 1% ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง มีสัดส่วนที่สูงกว่าที่ระดับ 1-3% จากงานข้อค้นพบดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า การออกแบบพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดทั้งประเภท 1 ห้องนอน และประเภทสตูดิโอ มีความสอดคล้องกัน คือ ออกแบบให้สัดส่วนพื้นที่ห้องนอนมีมากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่น ดังเช่นงานศึกษาของดวงฤทัย ตีสุขและจันทนิ เพชรานนท์ (2558) ที่ระบุว่า การออกแบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ในช่วงปี พ.ศ. 2550 -2558 จะเน้นการเปิดโล่งในพื้นที่ส่วนอื่น แต่จะมีการปิดกั้นเฉพาะพื้นที่ห้องนอน

อย่างไรก็ตาม สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดทั้ง 6 ส่วน มีความสัมพันธ์กับราคาขายค่อนข้างน้อย สามารถนำมาเป็นปัจจัยเพื่อกำหนดราคาขายได้ประมาณร้อยละ 15 ที่เหลือเป็นปัจจัยอื่นๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ทรานสิค เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่ใช้สอย พบว่ามีเพียงเฉพาะพื้นที่ห้องนอนสามารถบ่งชี้ถึงราคาขายได้

ผลการศึกษานี้สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะ (characteristics) ของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนที่มีในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบและกำหนดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภทนี้ให้สอดคล้องกับระดับราคาขายและการใช้งานของผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ ผลการศึกษายังสะท้อนให้เห็นลักษณะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดประเภทนี้ทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ในเขตกรุงเทพมหานครในยุคปัจจุบัน

ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อในการเลือกสินค้าและผู้ประกอบการในการนำไปวางแผนทางการตลาดโครงการต่อไปในอนาคต

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยชิ้นนี้ สำเร็จลงได้ด้วยการสนับสนุนทุนวิจัยจาก ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และขอขอบคุณ ศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย ที่ให้ความคิดเห็นในเบื้องต้น นายมนต์ธัช มะกล้าทอง และนางสาวศิเรมอร สุดชูเกียรติ มหาบัณฑิตจากหลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สำหรับการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

บรรณานุกรม

ชุตินา ธนีสสรานนท์. “การใช้พื้นที่ภายในห้องชุด-อเนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. “ปัจจัยในการกำหนดราคา-คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555.

ดวงฤทัย ตีสุขและจันทนิ เพชรานนท์. “การพัฒนารูปแบบสถาปัตยกรรมภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร.” The 6th Built Environment Research Associates Conference 2015 (BERAC6), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี, วันศุกร์ที่ 17 กรกฎาคม 2558.

ฉิติ เชมการโกศลและก่องกูร์ท โดซซ์วัฒน์. “รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.” The 6th Built Environment Research Associates Conference 2015(BERAC6), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี, วันศุกร์ที่ 17 กรกฎาคม 2558.

เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง. “ราคาคอนโดฯปรับตัวเพิ่มขึ้น 10%.” *ฐานเศรษฐกิจ*. ปีที่ 36 ฉบับที่ 3,128, 4-6 กุมภาพันธ์ 2559.

เนรัฐชรา สุพรศิลป์. “แนวทางในการจัดให้มีเครื่องเรือนที่เหมาะสมสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก ระดับราคา 1.5 ล้านบาท กรณีศึกษา : โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 77 (2).” *วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2557.

มัลลิกา พิภทองพันธ์. “ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีศึกษา : โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาดพร้าว-แบริ่ง ของบริษัท แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).” *วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2556.

Surachet Kongcheep. “รายงานตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2555.” *คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล*, 2555.

เสรีชัย โชติพานิช, บุษรา โปวาททองและธีระเดช จินจะโปะ. “ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอ กับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร.” *วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย* 65, (2559): 99-110.

“1 ปีคอนโดฯ ใจกลางกรุง เกิดใหม่ 1.2 หมื่นยูนิต ยูนิตไซส์เล็กครองตลาด.” *ประชาชาติธุรกิจ*. 2 ตุลาคม 2556.

ข้อมูลจากเว็บไซต์

<http://www.apthai.com/>. สืบค้น 6 ตุลาคม 2557.

<http://www.lpn.co.th/>. สืบค้น 1 พฤศจิกายน 2557.

<http://www.lh.co.th/>. สืบค้น 20 ตุลาคม 2557.

http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1380679782. สืบค้น 18 มิถุนายน 2559.

<http://www.pruksa.com/>. สืบค้น 15 พฤศจิกายน 2557.

<http://www.reic.or.th/ResearchReport/Research.aspx>. สืบค้น 30 มกราคม 2559.

<http://www.sansiri.com/>. สืบค้น 20 มกราคม 2558.

<http://www.thinkofliving.com/>. สืบค้น 30 มกราคม 2559.

<http://www.thinkofliving.com/2013/03/11/the-key/>. สืบค้น 18 มิถุนายน 2559.