

# ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภท สตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร

เสริชย์ โชติพานิช<sup>1</sup>

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
Sarich.c@chula.ac.th

บุษรา ไพวาทอง<sup>2</sup>

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
Bussara.s@chula.ac.th

ธีระเดช จินจะโปะ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล  
Teeradat.jen@gmail.com

## บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอ (Studio) กับระดับราคา และขนาดพื้นที่ใช้สอยกับราคา โดยรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2556 ในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวน 55 โครงการ ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน ผลการศึกษาพบว่า 1) ห้องชุดประเภทสตูดิโอมีระดับราคาต่างๆ กัน ตั้งแต่ 32,000 - 237,000 บาทต่อตารางเมตร มีขนาดของห้อง เฉลี่ย 27.56 ตารางเมตร ขนาดเล็กที่สุด 21 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ที่สุด 38 ตารางเมตร ซึ่งขนาดห้องไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และขนาดของห้องชุดไม่สามารถนำมาคาดการณ์ระดับราคาขายได้ 2) ภายในห้องชุดประเภทสตูดิโอสามารถจำแนกสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยเป็น 6 ส่วน คือ ห้องนอน 38% พื้นที่นั่งเล่น 24% ห้องน้ำ 14% พื้นเตรียมอาหาร 13% พื้นรับประทานอาหาร 4% และพื้นที่ระเบียง 7% ซึ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วน มีอิทธิพลต่อการกำหนดระดับราคาได้ร้อยละ 42.5 ทั้งนี้พบว่า มีเพียงพื้นที่ห้องน้ำที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ผลการศึกษาชี้ให้เห็นลักษณะ (characteristics) ของการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประเภทสตูดิโอในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการกำหนดระดับราคา การศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบห้องชุดให้เหมาะสมต่อการใช้ชีวิตของผู้อยู่และเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนการตลาดต่อไป

**คำสำคัญ :** คอนโดมิเนียม ห้องชุดสตูดิโอ พื้นที่ใช้สอย ระดับราคา กรุงเทพมหานคร

<sup>1</sup> รองศาสตราจารย์ ดร.

<sup>2</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.

# The Relationship between the Unit Size and Price of Studio-Type Condominium in Bangkok Metropolitan Area

*Sarich Chotipanich*<sup>1</sup>

*Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University*

*Sarich.c@chula.ac.th*

*Bussara Povatong*<sup>2</sup>

*Department of Housing Development, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University*

*Bussara.s@chula.ac.th*

*Teeradet Jenjapoo*

*Faculty of Architecture, Vongchavalitkul University*

*Teeradat.jen@gmail.com*

## Abstract

This paper is a survey research focusing on the relationship between the unit size and price of studio-type condominium in Bangkok Metropolitan Area (BMA). The 55 samplings were selected from condominium projects launched in 2013, and analyzed with descriptive and inference statistics. This study depicts the characteristics of utilized area of unit size condominium in BMA and the relationship to price. The findings consist of two main points. First, the price ranges from 32,000 Bht./sq.m. to 237,000 Bht./sq.m. with average unit size 27.56 sq.m. while the smallest unit size is 21.00 sq.m. and the largest unit size is 38.00 sq.m. The research reveals that the unit size is not significantly related to the unit price. Second, the utilized spaces in one unit can be divided into six functions: sleeping area (38%), living area (24%), W.C. (14%), cooking area (13%), dining area (4%), and balcony (7%). The proportion of these six utilized spaces is significantly related to unit price, 42.5% of which is controlled by spatial proportion. Furthermore, the research reveals that the size of W.C. space is most significantly related to the unit price. The research results contribute towards the design and marketing planning of suitable and affordable studio-type condominium unit in the future.

**Keywords:** Condominium, Studio-Type Condominium, Utilized space, Unit price, BMA

---

<sup>1</sup> Associate Professor, Ph.D.

<sup>2</sup> Assistant Professor, Ph.D.

## บทนำ

ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของห้องชุดที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ใน พ.ศ. 2557 มีห้องชุดที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 56.30 รวมจำนวน 75,309 หน่วย (Real Estate Journal 2015, 3) การพัฒนาอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น เป็นผลจากปัจจัยหลายประการ เช่น การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทั้งสายหลักและส่วนต่อขยาย ความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุนของผู้บริโภค ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น

จากการศึกษาของ ดวงฤทัย ตีสุช และจันทน์ เพชรานนท์ (2558) พบว่า รูปแบบห้องชุดที่สร้างในช่วงปี พ.ศ. 2540-2549 มีขนาดเฉลี่ย 40-50 ตารางเมตร ในขณะที่ห้องชุดที่สร้างในช่วง พ.ศ. 2550-2558 มีขนาดเฉลี่ย 23-40 ตารางเมตร แต่ในช่วง 5 ปีถัดไป มีแนวโน้มของการออกแบบห้องชุดขนาดเล็ก 21 ตารางเมตร ในปัจจุบันห้องชุดขนาดเล็กที่นิยมนำมาพัฒนาคือ ห้องชุดประเภทสตูดิโอ (Studio) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (affordability) ของผู้ซื้อ สำหรับราคาขายเริ่มต้น มีตั้งแต่ 30,000-200,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม เช่น การตกแต่ง จำนวนชั้น จำนวนห้อง พื้นที่โครงการ คุณลักษณะของสภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นต้น (โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ 2555) ในด้านการจัดผังห้องชุดแบบสตูดิโอจะมีการจัดผังแบบเปิดโล่ง (open plan) ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญ อาทิ พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่นอน ห้องน้ำ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร และระเบียง เป็นต้น ซึ่งแต่ละโครงการมีรูปแบบการจัดผังห้องชุดที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะการกำหนดสัดส่วนขนาดพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่างกัน

งานวิจัยนี้กำหนดคำถามที่เป็นสมมติฐานการวิจัย 2 ประเด็นหลักคือ 1) ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประเภทสตูดิโอแต่ละโครงการมีความสัมพันธ์กับระดับราคา

ห้องชุดหรือไม่ อย่างไร และ 2) ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย (space utilization) ที่เป็นพื้นที่นั่งเล่น พื้นที่นอน ห้องน้ำ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร และระเบียงของห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคามีความสัมพันธ์กันอย่างไร ทั้งนี้วัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ที่สำคัญคือการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาขาย ผลการศึกษานี้จะเป็นแนวทางในการจัดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภทสตูดิโอให้มีสัดส่วนที่เหมาะสมกับระดับราคา และเป็นแนวทางในการจัดพื้นที่ใช้งานที่ส่งเสริมกิจกรรมในการดำเนินชีวิตของผู้ซื้อในอนาคต

## มาตรฐานขนาดของพื้นที่อาคารชุด

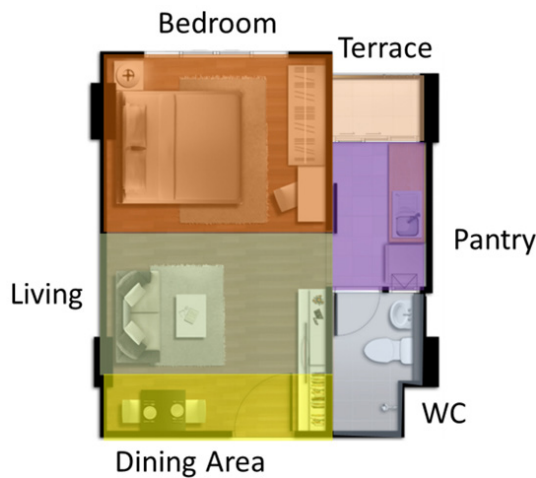
ขนาดของพื้นที่ที่กฎหมายกำหนดจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 5 เรื่องส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งกล่าวถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้ 1) อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร 2) ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร 3) ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร 4) ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝ้าหรือยอดผนังของอาคารที่ต่ำที่สุดของห้องพักอาศัย ครีวฝ้าสำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร นอกจากนี้ ในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ (2525) กำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องชุดแบบเนกประสงค์ 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 และในส่วนของพื้นที่ที่เป็นห้องนอน

ต้องมีด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (developer) ต้องพัฒนารูปแบบห้องชุดประเภทสตูดิโอ (Studio) ให้ตอบสนองการใช้งานที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภค ภายใต้พื้นที่ขนาดเล็กตามข้อกำหนดดังกล่าวและใช้งานได้อย่างคุ้มค่าทุกพื้นที่

### องค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องชุดขนาดเล็ก

แม้ว่าห้องชุดประเภทสตูดิโอในปัจจุบันมีขนาดเล็กกว่าห้องชุดประเภทอื่นๆ แต่พื้นที่ใช้สอยขนาดเล็กนั้นก็สามารถออกแบบให้มีการใช้งานที่ครบทุกความต้องการได้ การสำรวจกลุ่มตัวอย่างในภาพรวมพบว่าส่วนใหญ่นิยมการจัดผังแบบเปิดโล่ง (open plan) และนำมาจัดเป็นรูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่ประกอบไปด้วยองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอย 6 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) พื้นที่นั่งเล่น 2) ห้องนอน 3) ห้องน้ำ 4) พื้นที่เตรียมอาหาร 5) พื้นที่รับประทานอาหาร และ 6) พื้นที่ระเบียง



ภาพที่ 1 ตัวอย่างการแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในห้องแบบสตูดิโอ (ที่มา : “แสนสิริ,” สืบค้น 30 มกราคม 2559, [http://www.sansiri.com/condominium/dcondo\\_sathu\\_pradit49/th/room-layout.aspx](http://www.sansiri.com/condominium/dcondo_sathu_pradit49/th/room-layout.aspx).)

ภาพที่ 1 เป็นการจัดองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภทสตูดิโอ ในโครงการดิคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49 ขนาดประมาณ 29.70 ตารางเมตร เห็นได้ว่าขนาดที่จำกัดนั้นสามารถนำมาเป็นองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยได้ครบทั้ง 6 องค์ประกอบซึ่งเทียบเคียงกับห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนได้ นอกจากนี้ จากการศึกษาของ มัลลิกา พักทองพันธ์ (2556) พบว่า ห้องชุดขนาดเล็ก 22.50 - 30.00 ตารางเมตร มีการจัดผังห้องชุดประกอบด้วย พื้นที่หลัก 4 พื้นที่ คือ พื้นที่อเนกประสงค์ ห้องน้ำ ส่วนครัว และระเบียง โดยมีการแยกพื้นที่อเนกประสงค์และวางงานระบบไว้แนวเดียวกันเพื่อสะดวกในการเดินท่อนอกจากนี้ เนรัญชรา สุพรศิลป์ (2557) ยังพบว่า การจัดพื้นที่ภายในห้องพักขนาด 22.50-23.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย 5 ส่วนคือ พื้นที่อเนกประสงค์/ส่วนนั่งเล่น ห้องนอน ส่วนเตรียมอาหาร ห้องน้ำ และระเบียง ทั้งนี้พื้นที่ภายในห้องชุดจะมีพื้นที่อเนกประสงค์เป็นจุดเชื่อมต่อหลักระหว่างพื้นที่ต่างๆ ภายในห้อง

การศึกษาการแบ่งพื้นที่ภายในห้องชุดดังกล่าวข้างต้น นำไปสู่การวิเคราะห์สัดส่วนของพื้นที่ภายในห้องชุดในงานวิจัยนี้ โดยกำหนดพื้นที่ศึกษา 6 ส่วนคือ ห้องนอน พื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง

### ระดับราคาของคอนโดมิเนียม (Condominium Price Segmentation)

ปัจจุบันการแบ่งประเภทของคอนโดมิเนียมโดยใช้ระดับราคาเป็นเกณฑ์นั้นมีการปรับเปลี่ยนในทุกๆ ปี เนื่องจากปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดิน ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) และปัจจัยทางด้านค่าเงินบาท เป็นต้น การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม มีหลากหลายวิธี อาทิ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แบ่งระดับราคาห้องชุดในพ.ศ. 2558 จำนวน 4 ช่วงคือ 1) ราคาไม่เกิน 50,000 บาท/ตารางเมตร 2) ราคา 50,001-80,000 บาท/ตารางเมตร 3) ราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร และ 4) ราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร นอกจากนี้ ในเว็บไซต์ด้านธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้

แบ่งระดับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครไว้ 8 ระดับตามราคา ดังนี้ (ตารางที่ 1)

**ตารางที่ 1** การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

รหัส	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/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 : “Think of Living,” สืบค้น 30 มกราคม 2559, <http://thinkofliving.com>.

การแบ่งราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในลักษณะดังกล่าวอาจจะมีการแบ่งกลุ่มประเภทของคอนโดมิเนียมต่างๆ ได้หลากหลาย เนื่องจากมีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบต่อระดับราคา อาทิ ทำเลที่ตั้ง ขนาดของโครงการ รูปแบบของอาคาร ชื่อเสียงของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตัวอย่าง เช่น คอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมืองจับตลาดลูกค้าระดับกลาง (main class) ที่ตั้งในอยู่ทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า อาจจะมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่สูงเทียบเท่ากับคอนโดมิเนียมระดับสูง (upper class) ที่อยู่ในทำเลไม่ติดกับระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า เป็นต้น

## วิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (survey research) เพื่อทดสอบสมมติฐานในการวิจัย 2 ประเด็น คือ 1) ขนาดของพื้นที่ใช้สอยรวมภายในห้องชุดประเภทสตูดิโอแต่ละโครงการมีความสัมพันธ์กับระดับราคาห้องชุดหรือไม่

อย่างไร และ 2) ขนาดของพื้นที่ใช้สอยที่เป็นองค์ประกอบต่างๆ ในห้องชุดประเภทสตูดิโอ อาทิ พื้นที่นั่งเล่น ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่เตรียมอาหาร และระเบียง มีความสัมพันธ์กับราคาหรือไม่อย่างไร ทั้งนี้ได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง เก็บข้อมูล และวิเคราะห์ผลดังนี้

1) การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงสุดใน พ.ศ. 2556 รวม 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท พุกกาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด มหาชน บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอลพีเอ็น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวนทั้งสิ้น 55 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานคร

2) การเก็บรวบรวมข้อมูล ใช้การค้นหาทางอินเทอร์เน็ตจากเว็บไซต์ของแต่ละบริษัท โดยกำหนดตัวแปรในการเก็บข้อมูลดังนี้ ราคาเริ่มต้น (บาทต่อตารางเมตร) ขนาดพื้นที่ใช้สอย 7 พื้นที่ (หน่วยเป็นตารางเมตร) ได้แก่ ขนาดรวมของห้อง พื้นที่นั่งเล่น ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง

3) การวิเคราะห์ข้อมูล โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาประมวลผลหาความสัมพันธ์ด้วยวิธีวิเคราะห์ค่าทางสถิติ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) เพื่ออธิบายข้อมูลทั่วไปจากการสำรวจ ได้แก่ ขนาดของพื้นที่ส่วนต่างๆ ระดับของราคา และใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inference statistics) ในการวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างเพื่อทดสอบสมมติฐานที่ตั้งขึ้น ในประเด็นต่างๆ จากนั้นนำผลการวิเคราะห์มาอภิปรายและสรุปผลการศึกษา

## ผลการศึกษา

### 1. ระดับราคาห้องชุดประเภทสตูดิโอ

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลราคาต่อตารางเมตรของห้องชุดประเภทสตูดิโอทั้งหมด 55 โครงการมาหาราคาเฉลี่ย ราคาสูงสุด และ ราคาต่ำสุด พบว่า ราคาสูงสุดอยู่ที่ 237,000 บาท

ตารางที่ 2 ราคาคอนโดมิเนียมประเภทสตูดิโอของกลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็น 8 ระดับ

รหัส	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/ตารางเมตร)
1	Studio : Ultimate	211,382 – 237,008
2	Studio : Super Luxury	185,756 – 211,381
3	Studio : Luxury	160,130 – 185,755
4	Studio : High End	134,504 – 160,129
5	Studio : Upper Class	108,878 – 134,503
6	Studio : Main Class	83,252 – 108,877
7	Studio : Economy	57,626 – 83,251
8	Studio : Super Economy	32,000 – 57,625

ต่อตารางเมตร ราคาต่ำสุดอยู่ที่ 32,000 บาทต่อตารางเมตร หากนำข้อมูลมาแบ่งช่วงชั้นของราคา 8 ระดับ ตามการแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่ได้ทบทวนวรรณกรรมข้างต้น โดยหาความกว้างของอันตรภาคชั้น พบว่า ความกว้างของอันตรภาคชั้นคือ 25,625 และนำมาแจกแจงแบ่งราคาของกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 8 ระดับ (ตารางที่ 2)

เมื่อเปรียบเทียบอันตรภาคชั้นระดับราคาของคอนโดมิเนียมกลุ่มตัวอย่างในตารางที่ 2 ซึ่งมีความกว้าง 25,625 กับอันตรภาคชั้นระดับราคาในเว็บไซต์ด้านธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของไทย ซึ่งมีความกว้าง 21,250 บาท พบว่า มีความแตกต่างกัน 4,375 บาท ซึ่งไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ แสดงให้เห็นว่าระดับราคาจากการสำรวจในกลุ่มตัวอย่างมีความสอดคล้องกับราคาที่กำหนดทั่วไปของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และสามารถนำไปใช้อ้างอิงในการจัดประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา (condominium price segmentation) ได้

## 2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยห้องชุดประเภทสตูดิโอ

จากการสำรวจพบว่า ขนาดห้องของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 55 โครงการ มีขนาดเฉลี่ย 27.56 ตารางเมตร โดยขนาดห้องใหญ่ที่สุดคือ 38 ตารางเมตร และขนาดเล็กที่สุดคือ 21 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนต่างๆ ที่มีขนาดสูงสุดต่ำสุด และขนาดพื้นที่เฉลี่ยในแต่ละส่วน ดังแสดงในตารางที่ 3

เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ กับขนาดรวมของห้อง พบว่า ห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุดที่ ร้อยละ 38 รองลงมาคือพื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 24 ) ห้องน้ำ (ร้อยละ 14 ) พื้นที่เตรียมอาหาร (ร้อยละ 13) ระเบียง (ร้อยละ 7) และพื้นที่รับประทานอาหาร (ร้อยละ 4) ตามลำดับ จากการศึกษาข้างพบว่า ห้องชุดประเภทสตูดิโอในกลุ่มตัวอย่างบางส่วนไม่มีพื้นที่รับประทานอาหารคิดเป็นร้อยละ 44.6 และไม่มีระเบียงคิดเป็นร้อยละ 3.6 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ตารางที่ 3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยห้องชุดประเภทสตูดิโอ

ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภทสตูดิโอ	ขนาดพื้นที่ต่ำสุด	ขนาดพื้นที่สูงสุด	ค่าเฉลี่ย	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม
	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	
ขนาดพื้นที่รวมของห้อง	21	38	27.56	100
ห้องนอน	6.48	15.96	10.35	38
พื้นที่นั่งเล่น	2.42	10.64	6.66	24
ห้องน้ำ	1.74	6.46	3.87	14
พื้นที่เตรียมอาหาร	2.73	5.6	3.66	13
พื้นที่ระเบียง	0	4.05	1.82	7
พื้นที่รับประทานอาหาร	0	3.06	1.2	4

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลขนาดห้องชุดของกลุ่มตัวอย่างมาแบ่งประเภทตามขนาดพื้นที่ห้องเป็น 3 ประเภท คือ ขนาดมากกว่า 30 ตารางเมตร ขนาด 25-30 ตารางเมตร และขนาดต่ำกว่า 25 ตารางเมตร ทั้งนี้เพื่อวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ใช้สอยของคอนโดมิเนียมในแต่ละประเภท ดังนี้ (ตารางที่ 4)

**ประเภทที่ 1** ขนาดมากกว่า 30 ตารางเมตร พบว่า มีขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย 35.5 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นสัดส่วนเทียบกับเคียงกับขนาดห้องพบว่า ขนาดของพื้นที่ 3 ลำดับแรกที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ ห้องนอน (ร้อยละ 36.9) พื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 25.09) และห้องน้ำ (ร้อยละ 14.05)

ตารางที่ 4 ขนาดพื้นที่ใช้สอยแบ่งประเภทตามขนาดพื้นที่ห้อง

ประเภทที่ 1 ขนาดมากกว่า 30 ตร.ม.	ขนาดรวม ของห้อง	ห้องนอน	พื้นที่ นั่งเล่น	ห้องน้ำ	พื้นที่เตรียม อาหาร	พื้นที่รับประ ทานอาหาร	ระเบียง
ขนาดเฉลี่ย	35.5	13.1	8.9	5.0	3.8	2.5	2.2
ร้อยละ	100	36.9	25.0	14.0	10.5	6.95	6.33
ประเภทที่ 2 ขนาด 25-30 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย	27.5	9.60	7.95	3.25	3.66	1.09	1.97
ร้อยละ	100	34.8	28.8	11.8	13.3	3.99	7.18
ประเภทที่ 3 ขนาดต่ำกว่า 25 ตร.ม.							
ขนาดเฉลี่ย	22.2	9.22	3.94	3.71	3.58	0.47	1.38
ร้อยละ	100	41.3	17.7	16.6	16.1	2.1	6.2



**ประเภทที่ 2** ขนาด 25-30 ตารางเมตร พบว่ามีขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย 27.5 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นสัดส่วนเทียบกับเคียงกับขนาดห้องพบว่า ขนาดของพื้นที่ 3 ลำดับแรกที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ ห้องนอน (ร้อยละ 34.85) พื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 28.86) และพื้นที่เตรียมอาหาร (ร้อยละ 13.32)

**ประเภทที่ 3** ขนาดต่ำกว่า 25 ตารางเมตร พบว่ามีขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย 22.2 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นสัดส่วนเทียบกับเคียงกับขนาดห้องพบว่า ขนาดของพื้นที่ 3 ลำดับแรกที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ ห้องนอน (ร้อยละ 41.3) พื้นที่นั่งเล่น (ร้อยละ 17.7) และห้องน้ำ (ร้อยละ 16.6)

ข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ห้องชุดประเภทสตูดิโอที่มีขนาดพื้นที่ที่แตกต่างกัน จะมีการออกแบบจัดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในห้องที่ต่างกันไปด้วย แต่โดยรวมพบว่าห้องชุดทั้ง 3 ขนาดมีการจัดสัดส่วนพื้นที่ห้องนอนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.85-41.3 ของขนาดพื้นที่ห้อง รองลงมาคือพื้นที่นั่งเล่น คิดเป็นร้อยละ 17.7-28.86 ของขนาดพื้นที่ห้อง ส่วนลำดับถัดไป พบว่ามีความหลากหลายของสัดส่วนพื้นที่ที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภท

**ตารางที่ 5** แสดงผลสรุปสมการถดถอย

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.115 <sup>a</sup>	.013	-.005	2.01843

**ตารางที่ 6** ความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตาม

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	P	
1	Regression	2.911	1	2.911	.714	.402 <sup>a</sup>
	Residual	215.925	53	4.074		
	Total	218.836	54			

**3. ความสัมพันธ์ของระดับราคากับขนาดห้องชุดและพื้นที่ใช้สอย**

ผู้วิจัยต้องการทดสอบว่าตัวแปรด้านขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอสามารถนำมาใช้พยากรณ์ระดับราคาได้หรือไม่ ด้วยการวิเคราะห์การถดถอย (Regression analysis) กำหนดสมมติฐานทางสถิติ

$H_0 : p = 0$  ขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอไม่สามารถนำมาใช้พยากรณ์ระดับราคาได้

$H_1 : p_1 \neq 0$  ขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอสามารถนำมาใช้พยากรณ์ระดับราคาได้

$P$  (ความน่าจะเป็น) = .05<sup>α</sup> (ระดับนัยสำคัญ)

จากตารางที่ 5 พบว่าค่า  $R^2 = .013$  หมายความว่าขนาดของห้องสตูดิโอสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาได้เพียงร้อยละ 13 ส่วนร้อยละ 87 ที่เหลือเกิดจากอิทธิพลจากปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ในการทดสอบหาความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างขนาดห้องชุดกับระดับราคา พบว่า ค่า  $P$  มากกว่า .05 จึงปฏิเสธ  $H_1$  ยอมรับ  $H_0$  (ตารางที่ 6) สรุปได้ว่าตัวแปรด้านขนาดของห้องชุดประเภท



สตูดิโอไม่สามารถนำมาใช้พยากรณ์ระดับราคาของห้องชุดประเภทสตูดิโอในกลุ่มตัวอย่างโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครได้

นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังทดสอบว่าตัวแปรต้น คือ ขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 6 ส่วนภายในห้องชุดได้แก่ 1) พื้นที่นั่งเล่น 2) ห้องนอน 3) ห้องน้ำ 4) พื้นที่เตรียมอาหาร 5) พื้นที่รับประทานอาหาร และ 6) ระเบียงสามารถนำมาใช้พยากรณ์ตัวแปรตาม คือ ระดับราคาได้หรือไม่ ด้วยการวิเคราะห์การถดถอย (Regression analysis) กำหนดสมมติฐานทางสถิติ ดังนี้

$H_0 : p = 0$  ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆภายในห้องชุดตัวไม่สามารถนำมาใช้พยากรณ์ราคาได้

$H_1 : p_i \neq 0$  ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่างๆภายในห้องบางส่วนสามารถนำมาใช้พยากรณ์ราคาได้

$P$  (ความน่าจะเป็น) =  $.05^\alpha$  (ระดับนัยสำคัญ)

ผลการทดสอบ (ตารางที่ 7) พบว่า ค่า R หรือค่า Correlation เท่ากับ 0.652 แสดงให้เห็นว่าขนาดพื้นที่

ใช้สอยส่วนต่างๆ ทั้ง 6 ส่วนภายในห้องชุดกับราคามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นค่าที่เข้าใกล้หนึ่ง ซึ่งผลการทดสอบค่า  $R^2$  เท่ากับ 0.425 หมายความว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่างๆภายในห้องสตูดิโอเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาร้อยละ 42.5 ส่วนที่เหลือร้อยละ 57.5 ระดับราคาเกิดจากปัจจัยอื่นๆ

นอกจากนี้ จากการทดสอบความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงแบบพหุ (Multiple linear relationship) ระหว่างพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยในส่วนต่างๆ ของห้อง กับราคา พบว่า ค่า P น้อยกว่า .05 (ตารางที่ 8) จึงปฏิเสธ  $H_0$  ยอมรับ  $H_1$  สรุปได้ว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ภายในห้องบางส่วนสามารถนำมาใช้พยากรณ์ราคาของห้องชุดประเภทสตูดิโอในกลุ่มตัวอย่างโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครได้

เมื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (ตารางที่ 9) ผลการทดสอบบ่งชี้ว่า มีเพียงพื้นที่ประเภทห้องน้ำที่มีความสัมพันธ์กับระดับราคา

ตารางที่ 7 ผลสรุปการทดสอบสมการถดถอย

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.652 <sup>a</sup>	.425	.353	37356.861

ตารางที่ 8 ความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยกับราคาห้องชุด

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.947E10	6	8.245E9	5.908	.000 <sup>a</sup>
	Residual	6.699E10	48	1.396E9		
	Total	1.165E11	54			

a. Predictors: (Constant), ระเบียง, ห้องนั่งเล่น, ห้องนอน, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ทานอาหาร

b. Dependent Variable: ราคา

ตารางที่ 9 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นขนาดพื้นที่ใช้สอยกับตัวแปรตามราคา

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig	
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	106100	47873		2.216	.031
	ห้องนั่งเล่น	-3,715	2921	-.231	-1.272	.210
	ห้องนอน	420	2922	.021	.144	.886
	ห้องน้ำ	19,950	5627	.526	3.545	.001*
	ห้องครัว	-11,189	10767	-.123	-1.039	.304
	ทานอาหาร	-4,661	7504	-.121	-.621	.538
	ระเบียง	-9,089	6725	-.173	-1.352	.183

\* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## อภิปรายผลศึกษา

1. ขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอมีขนาดเล็กอยู่ระหว่าง 27.56 ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยประเภทต่างๆ ภายในห้องชุด โดยมีสัดส่วนพื้นที่นั่งเล่นและพื้นที่นอนรวมกันร้อยละ 62 ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชูติมา ฉนิษฐานนท์ (2550) ที่พบว่า ห้องขนาด 27.5 ตารางเมตร มีสัดส่วนพื้นที่เฉลี่ย คือ พื้นที่อเนกประสงค์ (ห้องนอนรวมกับพื้นที่นั่งเล่น) ร้อยละ 67.6 พื้นที่ห้องน้ำร้อยละ 13.3 ห้องครัวร้อยละ 13.3 ระเบียงร้อยละ 5.8 และทางเดิน ร้อยละ 1.50 นอกจากนี้ ในงานวิจัยของ มัลลิกา พิภทองพันธ์ (2556) ยังพบว่า ห้องขนาด 22.50-30.00 ตารางเมตร มีสัดส่วนพื้นที่เฉลี่ย คือ พื้นที่อเนกประสงค์ (ห้องนอนรวมกับพื้นที่นั่งเล่น) ร้อยละ 51.73 ในขณะที่ห้องน้ำ ร้อยละ 11.53 ห้องครัวร้อยละ 13.62 ระเบียงร้อยละ 8.04 และทางเดินร้อยละ 19.29 ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่า สัดส่วนพื้นที่อเนกประสงค์ซึ่งใช้เป็นห้องนอนและพื้นที่นั่งเล่นมีสัดส่วนพื้นที่มากที่สุด เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะการออกแบบพื้นที่เหล่านี้ให้มีขนาดใหญ่สำหรับห้องชุดประเภทสตูดิโอ พื้นที่เหล่านี้ยังใช้งานได้หลายกิจกรรม ซึ่งงานวิจัยของ เนรัญชรา สุพรศิลป์ (2557) พบว่า ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดมีการใช้พื้นที่ในส่วนนั่งเล่นโดย

รวมกิจกรรมหลายอย่างไว้ด้วยกัน อาทิ พักผ่อน รับประทานอาหาร ทำงาน ไว้ในพื้นที่เดียวกัน นอกจากนี้ การออกแบบให้มีพื้นที่นั่งเล่นยังเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร (ฉิติ เขมการโกศล และกองกฤษณ์ โดชัยวัฒน์ 2558)

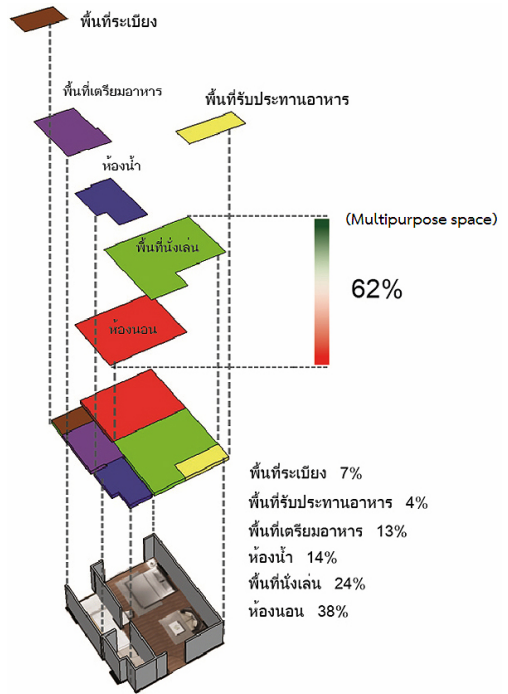
2. ผลวิจัยครั้งนี้ยังชี้ให้เห็นว่า ขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอไม่มีผลต่อระดับราคาขาย ห้องชุดที่มีขนาดเล็กไม่ได้มีราคาที่ถูกกว่าห้องชุดที่มีขนาดใหญ่เสมอไป เพราะปัจจัยที่กำหนดระดับราคาขายมีหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนค่าที่ดิน เป็นต้น ตัวอย่างเช่น โครงการดิบุรพราณนก (บ.แสนสิริ จำกัด มหาชน) ขนาดห้อง 29 ตารางเมตร ราคา 86,900 บาทต่อตารางเมตร กับโครงการดิคอนโดอ้อนนุช-พระราม 9 (บ.แสนสิริ จำกัด มหาชน) ขนาดห้อง 29 ตารางเมตร ราคา 48,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นโครงการของผู้พัฒนาบริษัทเดียวกัน มีขนาดห้องเท่ากัน แต่ราคาแตกต่างกันถึง 38,900 บาทต่อตารางเมตร จากตัวอย่างดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าขนาดของห้อง (unit size) ไม่ได้เป็นปัจจัยหลักหรือปัจจัยเดียวที่จะส่งผลต่อระดับราคาได้

3. แม้ว่าขนาดห้องชุดจะไม่สามารถนำมาบ่งชี้ระดับราคาขายได้ แต่การศึกษาพบว่า ขนาดของพื้นที่ใช้สอย 6 ส่วน ภายในห้องชุด มีผลต่อการกำหนดระดับราคาได้ ร้อยละ 42.50 ส่วนที่เหลือ ระดับราคาจะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การออกแบบห้องชุดประเภทสตูดิโอจำเป็นต้องคำนึงถึงการจัดพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วน ให้อยู่ในสัดส่วนที่ดี เพราะสัดส่วนและอากรมถึงคุณภาพของพื้นที่เหล่านี้จะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดระดับราคาขาย ทั้งนี้ยังพบว่า พื้นที่ห้องน้ำ มีความสัมพันธ์กับระดับราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยอนุมานได้ว่า เนื่องจากพื้นที่ห้องน้ำมีต้นทุนการก่อสร้าง (ราคาต่อตารางเมตร) ที่สูง เมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอยส่วนอื่นๆ เพราะมีค่าวัสดุก่อสร้าง เช่น ค่าสุขภัณฑ์ ค่ากระเบื้อง และงานระบบน้ำ หรือบางโครงการอาจจะเพิ่มอ่างอาบน้ำ หรือสุขภัณฑ์ที่นำเข้าจากต่างประเทศ ทำให้ต้นทุนของห้องน้ำสูงขึ้น แต่พื้นที่ใช้สอยส่วนอื่นๆ บางโครงการจะเป็นห้องเปล่า ไม่มีเฟอร์นิเจอร์หรือของตกแต่งห้องแถมมาให้ ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างน้อยกว่าพื้นที่ห้องน้ำค่อนข้างมาก

### สรุปผลการศึกษา

จากผลการศึกษาสรุปได้ว่า ห้องชุดประเภทสตูดิโอใน ระดับราคาต่างๆ มีขนาดของห้องที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติโดยมีขนาดเฉลี่ยที่ 27.56 ตารางเมตร ทั้งนี้ ขนาดของห้องไม่สามารถนำมาคาดการณ์ระดับราคาขายได้ นอกจากนี้ ภายในห้องชุดประเภทสตูดิโอยังสามารถจำแนกสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 6 ส่วน ประกอบด้วยห้องนอนร้อยละ 38 พื้นที่นั่งเล่นร้อยละ 24 ห้องน้ำร้อยละ 14 พื้นที่เตรียมอาหารร้อยละ 13 พื้นที่รับประทานอาหารร้อยละ 4 และพื้นที่ระเบียงร้อยละ 7 ซึ่งพื้นที่นั่งเล่นและห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 62 (ภาพที่ 2)

ทั้งนี้ ขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วน มีอิทธิพลต่อการกำหนดระดับราคาได้ร้อยละ 42.5 โดยมีเพียงพื้นที่ห้องน้ำ



ภาพที่ 2 ลักษณะการแบ่งสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องแบบสตูดิโอในเขตกรุงเทพมหานคร

ที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ผลการศึกษานี้ สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะ (characteristics) ของห้องชุดประเภทสตูดิโอในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบและกำหนดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดประเภทสตูดิโอให้สอดคล้องกับระดับราคาขายและการใช้งานของผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ ผลการศึกษายังสะท้อนให้เห็นลักษณะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดแบบสตูดิโอในเขตกรุงเทพมหานครในยุคปัจจุบัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อในการเลือกสินค้าและผู้ประกอบการในการนำไปวางแผนทางการตลาดโครงการต่อไปในอนาคต ผลการศึกษาจากงานวิจัยนี้ เป็นฐานความรู้ในเชิงวิชาการต่อการออกแบบกายภาพที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ประจักษ์จากสภาพของตลาด ทั้งยังเป็น การบูรณาการความรู้ทั้งทางสถาปัตยกรรมศาสตร์และการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

## กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยชิ้นนี้ สำเร็จลงได้ด้วยการสนับสนุนทุนวิจัยจาก ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย และขอขอบคุณ ศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย ที่ให้ความคิดเห็นในเบื้องต้น นายมนต์ธัช มะกล้าทอง และ นางสาวศิริเมธอร สูดชูเกียรติ มหาบัณฑิตจากหลักสูตร เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สำหรับการรวบรวมและ วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

## บรรณานุกรม

ชูดิมา ธนิสสรานนท์. “การใช้พื้นที่ภายในห้องชุด อเนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

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

ดวงฤทัย ดีสุข และจันทน์ เพชรานนท์. “การพัฒนาารูปแบบสถาปัตยกรรมภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร.” ใน The 6<sup>th</sup> Built Environment Research Associates Conference 2015 (BERAC6). ปทุมธานี: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.

จิตติ เขมการโกศล และก่องกฤษ์ โตชัยวัฒน์. “รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.” ใน The 6<sup>th</sup> Built Environment Research Associates Conference 2015 (BERAC6). ปทุมธานี: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.

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

มัลลิกา พิภทองพันธ์. “ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กรณีศึกษา : โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ของบริษัท แอล ที เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556.

## ข้อมูลจากเว็บไซต์

“แสนสิริ.” สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2558. <http://www.sansiri.com>.

“Baan Klang Muang.” สืบค้นเมื่อ 6 ตุลาคม 2557. <http://www.apthai.com>.

“Land & Houses.” สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2557. <http://www.lh.co.th>.

“Lumpini.” สืบค้นเมื่อ 1 พฤศจิกายน 2557. <http://www.lpn.co.th>.

“Pruksa.” สืบค้นเมื่อ 15 พฤศจิกายน 2557. <http://www.pruksa.com>.

“Think of Living.” สืบค้น 30 มกราคม 2559. <http://thinkofliving.com>.