

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากสภาพเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ และสภาวะการตลาดประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 มีทิศทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร โดยคำนึงถึงบทบาททางเศรษฐกิจสังคม รูปแบบการเจริญเติบโตทางกายภาพของเมืองในอนาคต โดยการแก้ไขเพิ่มเติมข้อจำกัดบางส่วนทำให้เกิดปัญหาพื้นที่การพัฒนาโครงการลดลงอย่างเห็นได้ชัด ในส่วนของกฎหมายที่ได้ทำการศึกษาเรื่องการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างอาคารโดยเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามกฎหมายฉบับปัจจุบันได้มุ่งเน้นพัฒนาพื้นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออาคารประเภทสาธารณะ ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวโน้มสภาพเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเห็นว่ามีเหมาะสมที่มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และสอดคล้องกับการศึกษาเรื่องแนวความคิดในการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในส่วนของการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่พุ่มานพาณิชยกรรมเมืองและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยการวิจัยนี้สามารถสร้างทางเลือกให้กับผู้ประกอบการและนักพัฒนาโครงการ โดยสามารถเพิ่มผลตอบแทนทางการเงินของโครงการเป็นไปตามนโยบายของเมือง โดยมุ่งเน้นประเด็นศึกษาการเพิ่มพื้นที่โล่งและควบคุมความแออัดของเมือง เพื่อเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต และเชื้อประโยชน์ต่อนักลงทุนและผู้ประกอบการ

5.1 ข้อสรุปที่ได้จากผลการวิจัย

5.1.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ทำการศึกษา

จากการศึกษาข้อจำกัดด้านประโยชน์การใช้ที่ดินที่กำหนดในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ในการเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างอาคารตลอดจนการจำลองโครงการผลการวิจัยลักษณะทางกายภาพของโครงการข้อจำกัดต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับที่ตั้งและอาณาเขตซึ่งมีผลต่อจำนวนพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถสร้างได้ จากผลการจำลองโครงการเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนระหว่างโครงการอาคารชุดที่ออกแบบก่อน (ออกแบบตามข้อกำหนดในกฎหมาย) และหลังการ

ออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่ (ออกแบบโดยใช้เงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ) ผลในการจำลองโครงการทั้ง 4 โครงการสามารถเพิ่มพื้นที่โครงการได้ในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของขนาดพื้นที่ดิน ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

เปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่	ผลต่าง %
อาคารชุด A	8.48: 1	9.90: 1	+ 17.5
อาคารชุด B	6.98: 1	8.25: 1	+ 17.0
อาคารชุด C	7.96: 1	8.92: 1	+ 15.3
อาคารชุด D	8.00: 1	9.55: 1	+ 18.1

จากตาราง 5.1 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นได้ไม่เท่ากัน เช่น โครงการอาคารชุด C ไม่สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากความสูงของอาคารถูกจำกัดด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร เรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร (ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด) แสดงให้เห็นถึงความต้องการในการควบคุมลักษณะอาคารในแต่ละเขตพื้นที่

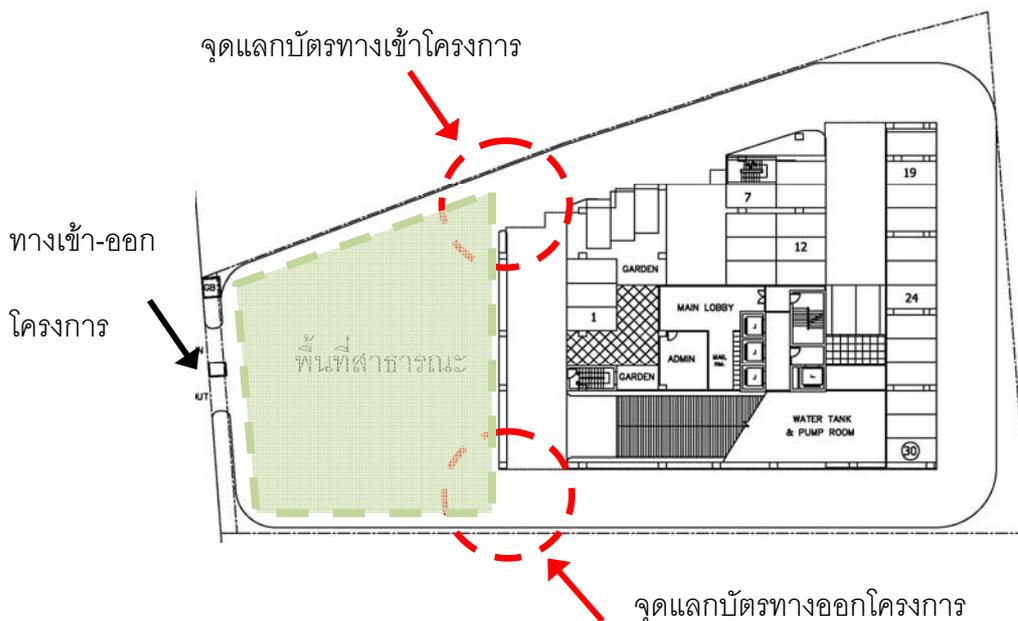
5.1.2 รายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาเปรียบเทียบการเพิ่มพื้นที่อาคารชุด โดยผู้วิจัยได้ทำการนำผังโครงการที่มีอยู่แล้วมาทำการปรับแก้ไขการออกแบบผังใหม่โดยมีขั้นตอนหลักดังนี้ คือ ขั้นตอนแรก การแก้ไขผังอาคารชั้น 1 เพื่อจัดแบ่งพื้นที่ให้แก่สาธารณะโดยคำนึงถึงความสะดวกในการใช้งานของประชาชนเป็นหลัก การจัดแบ่งพื้นที่ให้แก่สาธารณะจึงเน้นให้พื้นที่บริเวณทางเข้าโครงการเป็นพื้นที่โล่งไม่มีสิ่งปกคลุม โดยให้คนทั่วไปสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้ หรือถ้ามองในแง่การออกแบบพื้นที่ด้านหน้าจะสามารถสร้างได้ความสูงน้อยกว่าด้านหลังโครงการ เนื่องจากติด

ข้อจำกัดเรื่องระยะร่นอาคาร และในส่วนของข้อกำหนดบริเวณพื้นที่ส่วนบุคคลนั้น อาจจัดให้มีจุด แลกเปลี่ยนเข้า-ออกบริเวณทางเข้าและออกโครงการที่แบ่งแยกพื้นที่อย่างเหมาะสม ดังภาพที่ 5.1

ภาพที่ 5.1

ผังอาคารชั้น 1 หลังเพิ่มพื้นที่



ขั้นตอนที่สอง การออกแบบผังอาคารชั้นห้องพัก เพื่อเพิ่มพื้นที่ขายของโครงการโดยเป็นการออกแบบผังอาคารชั้นบน โดยวิเคราะห์การออกแบบในการจำลองโครงการทั้ง 4 โครงการ นั้น มีผลที่แตกต่างกันออกไป เช่น โครงการอาคารชุด A ผังอาคารชั้นสูงขึ้นไปจะมีขนาดเล็กลง ในที่นี้หมายถึงจำนวนห้องพักต่อชั้นลดลงด้วย เนื่องจากถูกจำกัดด้วยข้อกำหนดแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร มีผลต่อรูปลักษณะอาคารและผลตอบแทนด้านราคา เนื่องจากห้องพักชั้นบนจะมีราคาสูงกว่าชั้นล่าง ทั้งค่าก่อสร้างและราคาขาย แต่ในกรณีศึกษาโครงการอาคารชุด D มีพื้นที่ดินขนาดเล็กกว่า และมีทำเล ลักษณะทางกายภาพที่ต่างกัน ขนาดถนนหน้าพื้นที่ดินมีขนาดใหญ่ ทำให้ความสูงอาคารที่เพิ่มขึ้นไม่เกินระยะร่นที่กฎหมายกำหนด สามารถสร้างได้อย่างเต็มพื้นที่ตามที่เงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ และขั้นตอนที่สาม เมื่อทำการปรับการวางผังโครงการใหม่เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร จะเห็นได้ว่าพื้นที่ขายมีจำนวนมากขึ้น ดังนั้นจะต้องทำการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถของอาคารให้เพียงพอตามข้อกำหนดที่กฎหมายได้กำหนดไว้

ด้วย คือ ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร จากขั้นตอนการออกแบบปรับปรุงผังอาคารเพื่อเพิ่มพื้นที่นั้น ทำให้พบว่า การออกแบบต้องพิจารณาถึง สถานที่ตั้ง ขนาดที่ดิน ความสูงอาคาร จำนวนที่จอดรถ จำนวนห้องชุด พื้นที่อาคารรวม และจำนวนชั้นอาคารที่จะมีผลต่อผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการในขั้นตอนต่อไป

5.1.3 ความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ

การจำลองโครงการเพื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนด้านการเงินก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคารชุด โดยการปรับแก้ผังโครงการ เพื่อเพิ่มพื้นที่ขายในชั้นที่สูงขึ้นไป ตามเงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เมื่อจำลองงบกระแสเงินสดใน 4 โครงการที่ทำการศึกษา ผลตอบแทนโครงการมีทิศทางไปในทางเดียวกัน โดยสรุปได้ดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2

เปรียบเทียบผลตอบแทนโครงการก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	อาคารชุด A		อาคารชุด B		อาคารชุด C		อาคารชุด D	
	ลด	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม
พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)		●		●		●		●
ต้นทุนต่อรายรับของโครงการ (%)	●		●		●		●	
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดต่อรายรับของโครงการ (%)		●		●		●		●
ค่าใช้จ่ายต่อรายรับของโครงการ (%)		●		●	●		●	
ค่าใช้จ่ายรวมต่อรายรับของโครงการ (%)	●		●		●		●	
กำไรสุทธิต่อรายรับของโครงการ (% , percentage cost magine)		●		●		●		●

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

	อาคารชุด A		อาคารชุด B		อาคารชุด C		อาคารชุด D	
	ลด	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม
IRR (internal rate of return)		●		●		●		●
NPV (net present value)		●		●		●		●

จากตารางสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนโครงการหลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ โดยคิดเป็นค่าเฉลี่ยกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการได้ดังนี้

1. จำนวนพื้นที่ที่โล่งที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 29 ของขนาดพื้นที่ดินเดิม
2. จำนวนพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมหลังเพิ่มพื้นที่โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 17 ของพื้นที่ก่อสร้างเดิม
3. จำนวนพื้นที่ขายของโครงการหลังการปรับปรุงผังอาคาร เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 17.3 ของพื้นที่ก่อสร้างเดิม
4. ต้นทุนโครงการจากการจำลองงบกระแสเงินสด หลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วลดลงเท่ากับ ร้อยละ 2.3 ของรายรับทั้งหมดของโครงการ
5. ค่าใช้จ่ายรวมของโครงการจากการจำลองงบกระแสเงินสด หลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วลดลงเท่ากับ ร้อยละ 0.51 ของรายรับทั้งหมดของโครงการ
6. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการหลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วลดลงเท่ากับร้อยละ 0.46 ของรายรับทั้งหมดของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของโครงการหลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วลดลงเท่ากับร้อยละ 0.005 ของรายรับทั้งหมดของโครงการ
7. ค่า IRR หลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ เฉลี่ยทั้ง 4 โครงการแล้วเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 2.4 ของรายรับทั้งหมดของโครงการ

8. ค่า NPV หลังการเพิ่มพื้นที่โครงการ เหลือทั้ง 4 โครงการแล้วเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 2.15 ของรายรับทั้งหมดของโครงการ แสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดที่เพิ่มมากขึ้นจากการเพิ่มพื้นที่อาคาร

จากการปรับปรุงแก้ไขผังอาคารและพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผลตอบแทนรวมของโครงการเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อราคาขายต่อตารางเมตรที่สูงขึ้นด้วย ดังตารางที่ 5.3 โดยถ้านำผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นไปลดราคาขายต่อตารางเมตร ทำให้โครงการสามารถลดราคาขายลงเป็นผลดีต่อผู้ซื้อ และเป็นผลดีต่อผลตอบแทนรวมของผู้ประกอบการอีกด้วย

ตารางที่ 5.3

เปรียบเทียบราคาขายต่อตารางเมตรของโครงการ ก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่อาคาร

	ก่อนเพิ่มพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตร)	หลังเพิ่มพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตร)	เปลี่ยนแปลง (บาทต่อตารางเมตร)
อาคารชุด A	72,997	74,644	1,647
อาคารชุด B	57,766	57,932	166
อาคารชุด C	62,967	63,225	258
อาคารชุด D	65,191	65,490	299

จากการวิเคราะห์ผลที่ได้มา ผู้วิจัยจึงนำเสนอเป็นแนวทางเรื่องการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยโดยการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ในข้อ 19 20 21 24 25 และ 26 ซึ่งเป็นที่ดินประเภท พ.3 พ.4 พ.5 ย.8 ย.9 และ ย.10 ตามลำดับ คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกรณีต่อไปนี ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ ข้อ ก เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น โดยผลที่ออกมาใช้ในการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เพื่อสร้างแนวทางในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จากเงื่อนไขที่กล่าวมาข้างต้น ในการเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน สอดคล้องกับสภาวะการตลาดที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบัน และยังทำให้นักพัฒนาโครงการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่ามากขึ้น

5.1.4 การคาดการณ์ผลกระทบ

1. ด้านกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย

การเปลี่ยนแปลงในด้านกายภาพ คาดว่ามีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก ภาพรวมของอาคารมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยด้านความสูงอาคาร และขนาดของผังอาคารชั้นล่างอาจมีขนาดเล็กลง เพื่อจัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เป็นผลดีต่อการสร้างมุมมองที่กว้างและโล่งขึ้นจากทางเข้าโครงการ แต่ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น คือ การวางผังอาคารใหม่ทำให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกลดลง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น อาจเป็นผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ต้องการความสะดวกสบายจากพื้นที่ส่วนกลาง ในด้านความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการจะต้องจัดแบ่งพื้นที่อย่างชัดเจน เพื่อความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยของโครงการ เนื่องจากพื้นที่สาธารณะด้านหน้าเป็นพื้นที่ที่คนทั่วไปสามารถเข้ามาใช้ได้ การใช้งานและดูแลรักษาพื้นที่ด้านหน้าโครงการมีผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการ เนื่องจากพื้นที่โล่งดังกล่าวเป็นที่ดินรอนสิทธิ์โดยเจ้าของโครงการจะต้องเป็นผู้ควบคุมดูแลพื้นที่สาธารณะ ตลอดจนควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรืออาจจัดให้มีการร่วมกันกับภาครัฐเพื่อบริหารจัดการพื้นที่สาธารณะดังกล่าว

โดยพื้นที่เปิดโล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้น อาจจัดเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นผลดีต่อสิ่งแวดล้อม และสร้างมุมมองที่ดีให้แก่โครงการ หรือถ้ามองในแง่ของกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจทำให้ง่ายต่อการเวนคืนที่ดินของภาครัฐในการพัฒนาพื้นที่อีกด้วย

2. ด้านกฎหมาย

การวิจัยนี้ได้เสนอแนวทางการกำหนดประเภทอาคารในการใช้เงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ในข้อ 19 20 21 24 25 และ 26 ซึ่งเป็นที่ดินประเภท พ.3 พ.4 พ.5 ย.8 ย.9 และ ย.10 ตามลำดับ ให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินในทุกประเภทอาคารที่ต้องการเพื่อให้สามารถเอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด ซึ่งเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มการพัฒนาที่สูงดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น

เนื่องจากเงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดดังกล่าวยังไม่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการเท่าที่ควร อาจเพราะนำไปใช้แล้วไม่ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือผู้ประกอบการยัง

ขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย และเงื่อนไขต่าง ๆ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้อย่างชัดเจนแล้ว เห็นว่ามีประโยชน์ต่อทุกฝ่ายจริง ภาครัฐก็ควรหาแนวทางในการประชาสัมพันธ์ เพื่อดึงดูดผู้ประกอบการและนักพัฒนาโครงการให้หันมาพัฒนาโครงการโดยพัฒนาด้านอื่นไปพร้อม ๆ กัน

3. ด้านราคาห้องชุดพักอาศัย

การปรับแก้ผังโครงการเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารชุดตามเงื่อนไขในกฎหมายฉบับดังกล่าว ผลที่ได้ คือ ผู้ประกอบการมีรายรับของโครงการที่สูงขึ้น ต้นทุนโครงการที่ลดลง ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ลดลง แต่ภาพรวมของโครงการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น จึงเป็นแนวทางในการลดราคาขายของห้องชุดพักอาศัยลงได้ โดยที่ผลตอบแทนโครงการของผู้ประกอบการยังคงมากกว่าหรือเท่ากับก่อนปรับแก้ไขแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร ในการประมาณการงบกระแสเงินสด คาดว่าจะสามารถลด ราคาลงได้ ยกตัวอย่าง กรณีโครงการอาคารชุด B เห็นได้ว่าจะสามารถลดราคาจาก 55,000 บาทต่อตารางเมตร เหลือเพียง 53,100 บาทต่อตารางเมตร โดยผลตอบแทนของโครงการยังเท่าเดิมเป็นต้น เป็นผลดีต่อผู้ซื้อและเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการด้านอัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้น และในส่วนของห้องชุดที่เพิ่มขึ้นในชั้นบนของอาคาร ทำให้สามารถปรับคุณภาพและระดับราคาของห้องชุดให้สูงขึ้นได้จากภาพรวมของโครงการผู้ประกอบการหรือนักลงทุนจะต้องกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และระดับคุณภาพของโครงการอย่างชัดเจน เพื่อดำเนินการวางแผนบริหารโครงการในขั้นตอนต่อไป

4. ด้านผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากหลักการและแนวคิดในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครของภาครัฐ (กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549) มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี ในด้านการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีหนึ่งแนวคิดหลัก คือ การพัฒนาและปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมเมือง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณที่มีอุปทานเกินทางด้านอสังหาริมทรัพย์บริเวณพื้นที่ภายในถนนวงแหวนรัชดาภิเษก และจากแนวคิดการวางผังที่โล่งที่ต้องการพัฒนาที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม จากแนวคิดดังกล่าวผู้วิจัยได้มองว่าไม่สอดคล้องกับสภาวะการตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น ควรจะได้ใช้โอกาสจากเงื่อนไขที่มีอยู่อย่างคุ้มค่า โดยเฉพาะการกำหนดประเภทอาคารในกฎหมาย จึงได้ทำการเสนอแนวทางเพื่อเน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุด ซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้นกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะประโยชน์ใน

ด้านการเพิ่มพื้นที่โล่งและควบคุมความแออัดของอาคารในตัวเมือง จึงมองว่าภาครัฐควรพิจารณา เพื่อเพิ่มเติมกฎหมายการกำหนดประเภทอาคาร ในเงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ให้สอดคล้องต่อสภาวะการตลาด และเอื้อประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ทั้งผู้ซื้อ ผู้ประกอบการ นักพัฒนาโครงการ และนโยบายของภาครัฐ

5. ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

จากการเสนอแนวทางการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดจากเงื่อนไขตามกฎหมาย ส่งผลโดยตรงต่อการควบคุมความแออัดของอาคาร ปริมาณพื้นที่โล่งและพื้นที่สีเขียวในตัวเมือง เมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่ต่อโครงการที่จัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้น อาจเป็นพื้นที่น้อย แต่ถ้าเทียบกับจำนวนแนวโน้มของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้น หลังการประกาศใช้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ก็อาจเป็นจุดเริ่มต้นในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ โดยส่งผลในระยะยาวต่อสังคมในอนาคต

จากแนวทางที่ได้นำเสนอนี้ อาจเป็นสิ่งที่นำเสนอต่อภาครัฐเพื่อเป็นแนวทางที่ สอดคล้องกับสภาวะการตลาดปัจจุบัน และอาจเป็นทางเลือกที่สามารถสร้างพื้นฐานที่ดีต่อ ผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการที่มองถึงประโยชน์ต่อสังคมและผู้บริโภคอีกด้วย

5.2 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาที่มุ่งเน้นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในบางพื้นที่ เท่านั้น โดยการศึกษาต่อไปในอนาคตน่าจะมีการศึกษาในขอบเขตที่กว้างและครอบคลุมพื้นที่มากขึ้น และควรศึกษาสมมติฐานเพิ่มเติมในด้านอื่น ๆ ด้วย เช่น ศึกษาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมว่ามีผลต่อพื้นที่สังคมโดยรวมอย่างไร การศึกษาการพัฒนาด้านการเงินของโครงการ ในครั้งนี้เป็นการศึกษาโดยกำหนดค่าด้านการเงินต่าง ๆ ของโครงการขึ้นเฉพาะโครงการเท่านั้น ดังนั้นควรทำการเก็บข้อมูล และศึกษาที่มาของตัวแปรและค่าดังกล่าวให้ละเอียดและถูกต้องกว่านี้ ตลอดจนการสร้างแบบแผนการพัฒนาโครงการเพื่อนำไปใช้ตามข้อกำหนดดังกล่าว ให้เห็นผลตอบแทนที่ดีอย่างชัดเจน และเป็นแนวทางการเพิ่มเติมกฎหมาย เพื่อให้รองรับการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย