

## บทที่ 2

### กรอบแนวคิดทางทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### กรอบแนวคิดทางทฤษฎี

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยมุ่งเน้นที่การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงของพนักงานที่ทำงานในพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังและการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่ทำการศึกษาให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้มากที่สุด โดยการศึกษาครั้งนี้จะศึกษาถึงแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับอยู่อาศัย แนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมผู้บริโภค

#### 1. แนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับอยู่อาศัย

แนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการอยู่อาศัยนั้นเป็นเรื่องที่น่าสนใจเป็นอย่างมาก เนื่องจากจะเป็นแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ รุ่งรัตน์ เต็งแก้วประเสริฐ (2549) ได้กล่าวถึงข้อพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับอยู่อาศัย ดังนี้

1. การคมนาคม ต้องมีทางออกสู่สาธารณะ ทางหลวง ทางซอย ทางด่วน ลักษณะจะเป็นถนนลาดยาง หรือคอนกรีตก็ได้ ฯลฯ
2. สาธารณูปโภค ต้องมีที่ระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น
3. สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานที่ราชการต่างๆ โรงพยาบาล โรงเรียน เป็นต้น
4. สิ่งแวดล้อม เช่น สภาพดิน น้ำ อากาศ เป็นต้น
5. สภาพภูมิประเทศ เช่น ลักษณะที่ดินที่เป็นเนิน เป็นหลุม เป็นบ่อ มีแม่น้ำลำคลองผ่านหรือไม่
6. รูปร่างและขนาดที่ดิน ความกว้าง-ยาวของหน้าที่ดิน หากมีขนาดเล็กมากการใช้สอยในพื้นที่ก็จะลดลง

7. กฎหมายและผังเมือง เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะกฎหมายเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องรู้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับผังเมือง และพ.ร.บ. ต่างๆ เป็นต้น

## 2. แนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย

แนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น มีผู้ที่ทำการศึกษาเป็นจำนวนมาก อาทิ งานของ ธนภณ หลิวสกุล, ยรรยงค์ ลิมปิรัชต์, และวีระชัย วิวัฒน์วานิชกุล (2549), พีระพร สุภาวัฒน์ (2549), ไพศาล คงประสานกาล, สุวัฒน์ ศิริพลัปลา, ภิวัฒน์ ลิมปิรัชต์, และอภิสิทธิ์ ศิริวง ศิลป์ (2546) เป็นต้น

ทั้งนี้เริ่มที่งานวิจัยของธนภณ หลิวสกุล, ยรรยงค์ ลิมปิรัชต์, และวีระชัย วิวัฒน์วานิชกุล (2549) ได้ทำการศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยโดยอ้างอิงจากบุคคลต่างๆ และได้ข้อสรุปเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่ควรพิจารณามีดังนี้

1. รายได้ รายได้เป็นปัจจัยหลักที่สามารถกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับของตนเองได้ เพราะมีกำลังซื้อที่แตกต่างกัน
2. สภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัย สภาพแวดล้อมที่ดีใกล้ชีวิตธรรมชาติก็เหมาะแก่การอยู่อาศัยมากกว่า ในทางกลับกันสภาพชุมชนแออัดจะทำให้ไม่ค่อยได้รับความนิยม
3. ความสะดวกในการเดินทาง ความสะดวกในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังถนนสายหลักหรือทางด่วน หรือสามารถเดินทางโดยเรือได้
4. ทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ตลาด ธนาคาร พาณิชยกรรม โรงพยาบาล เป็นต้น
5. สภาพสังคมและวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิม เช่น ชุมชนชาวอิสลามจะต้องสวดมนต์ตอนเช้ามีด อาจจะต้องมีการปรับตัวของผู้เข้ามาอาศัยใหม่
6. ระยะเวลาในแต่ละช่วงชีวิต อายุที่แตกต่างกันความต้องการก็แตกต่างกัน อย่างคนหนุ่มสาวรุ่นใหม่อาจต้องการอยู่คอนโดมิเนียมมากกว่ากลุ่มคนที่มีอายุมากขึ้น ที่ต้องสถานที่รอบบ้านสำหรับการพักผ่อน

สำหรับพีระพร สุภาวัฒน์ (2549) ได้กล่าวว่า การเลือกทำเลที่ตั้งในเมืองต้องมีความสัมพันธ์กับรายได้ โดยเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยพบว่าปัจจัยที่สำคัญคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง ห่างจากถนนสายหลักไม่มาก
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่นลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมธรรมชาติสาธารณะเช่น สวนสาธารณะ ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน ซึ่งอาจเกิดจากมีรสนิยมเดียวกัน
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง เช่นขนาดและรูปร่าง หากมีขนาดกว้างแต่แคบมาก บ้านที่ปลูกได้ลักษณะก็อาจจะไม่สวยเท่าที่ควร
4. รายได้ รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญที่สุดสำหรับการตัดสินใจ คนที่มีรายได้สูงมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า
5. รูปแบบของที่พักอาศัย ขึ้นอยู่กับสภาพ ขนาดครอบครัว และกำลังทรัพย์ในการตกแต่งที่พัก

และจากการศึกษาของไพศาล คงประสานกาล, สุวัฒน์ ศิริพลัปลา, ภิรมวัฒน์ ลิ้มปิสวัสดิ์, และอภิสิทธิ์ ศิริวงศิลป์ (2546) ที่ทำแผนธุรกิจการลงทุนก่อสร้างที่พักอาศัยให้เข้าพบว่า ปัจจัยและลำดับความสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์เช่าอยู่อาศัยมีดังตารางที่ 2.1

## ตารางที่ 2.1

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์เช่าอยู่อาศัย

ปัจจัย	สำคัญ มาก	สำคัญ	มีผลต่อการ ตัดสินใจบ้าง	มีผลต่อการ ตัดสินใจเล็กน้อย	ไม่มีผลต่อการ ตัดสินใจ
ทำเลที่ตั้ง	84	16	0	0	0
การคมนาคม	54	22	24	0	0
ราคา	58	32	10	0	0
ขนาดห้อง	48	38	12	2	0
อายุ/สภาพโครงการ	26	62	6	6	0
การบริการในห้อง	39	46	14	1	0
ที่จอดรถ	83	12	1	0	4
เคเบิลทีวี	43	39	6	6	6
การบริการเสริมส่วน อื่น	33	46	12	9	0
ลักษณะของผู้พัก อาศัยร่วม	56	32	2	5	5
การรักษาความปลอดภัย	92	6	2	0	0

ที่มา : แผนธุรกิจ การลงทุนก่อสร้างที่พักอาศัยให้เช่า, ไพศาล คงประสานกาล, สุวัฒน์ ศิริพลับพลา, ภิรมวัฒน์ ลิ้มปิสวัสดิ์, และอภิสิทธิ์ ศิริวงศิลป์, 2546

นอกจากที่กล่าวมาข้างต้นแล้วนั้น ในหนังสือผังเมืองรวมยังกล่าวถึงเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อกำหนดที่อยู่อาศัยไว้เป็นข้อๆดังนี้ (เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม, 2549) คือ

1. พื้นที่ราบ มีการระบายน้ำที่ดี สามารถจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการได้เพียงพอ
2. มีความลาดเอียงระหว่างร้อยละ 0.5 – 6.0
3. ควรอยู่ใกล้ย่านธุรกิจพาณิชยกรรม มีความสะดวกในการเดินทาง
4. มีสภาพแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยจากสิ่งรบกวน มลพิษและอุบัติเหตุต่างๆ

### 3. แนวคิดเรื่องพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมของผู้บริโภค (Consumer Behavior) หมายถึง การแสดงออกของแต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับที่พิกอาศัยรวมทั้งกระบวนการในการตัดสินใจที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคคาดหวังว่าจะสามารถตอบสนองต่อความต้องการได้ (อดุลย์ จาตุรงค์กุล, และดลยา จาตุรงค์กุล, 2550, น. 4)

#### 3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค

##### 3.1.1 ด้านวัฒนธรรมและประเพณี

ปัจจัยด้านวัฒนธรรมมีผลต่อการเลือก ที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลซึ่งค่านิยมทางสังคม ก็ถือเป็นปัจจัยหนึ่งของการเลือกของแต่ละบุคคลด้วยเช่นกัน

- ระดับชนชั้น เช่น ชั้นเศรษฐี ก็จะเลือกบ้านแบบคฤหาสน์หลังใหญ่ๆ ได้ ชั้นพนักงานทั่วไป ก็อาจจะเป็นบ้านชานเมืองหรืออาจจะเลือกคอนโดมิเนียม ส่วนชั้นกรรมกรก็อาจจะอาศัยแคมป์คนงานชั้นคราวอาศัยอยู่ เป็นต้น

- สิ่งพื้นฐานที่กำหนดความต้องการและพฤติกรรมของบุคคล เช่น ค่านิยมเชื้อชาติ และศาสนา เป็นต้น

##### 3.1.2 ด้านสังคม

ปัจจัยด้านสังคมเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบไปด้วย

- กลุ่มอ้างอิง คือกลุ่มบุคคลที่มีอิทธิพลต่อความคิดของผู้ตัดสินใจ เช่น ครอบครัว เพื่อนสนิท ฯลฯ

- บทบาทและสถานะของผู้ซื้อ คือสถานะภาพทางสังคม อาชีพและการใช้ชีวิตของผู้บริโภค

##### 3.1.3 ด้านส่วนบุคคล

- อายุและช่วงชีวิต ผู้บริโภคที่อยู่ในช่วงอายุเดียวกันก็จะมีพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัยเหมือนหรือคล้ายกันก็ได้ ในทางกลับกันช่วงอายุที่แตกต่างกันก็จะมี ความชอบที่แตกต่างกันไป

- อาชีพ อาชีพมีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค เช่น เจ้าของธุรกิจ ก็จะเลือกบ้านแบบคฤหาสน์หลังใหญ่ๆ ได้ พนักงานบริษัททั่วไป ก็อาจจะเป็นบ้านชานเมืองหรืออาจจะเลือกคอนโดมิเนียม ส่วนกรรมกรก็อาจจะอาศัยแคมป์คนงานชั้นคราวอาศัยอยู่ หรือห้องแถว เป็นต้น

- ฐานะทางเศรษฐกิจ รายได้ เงินเดือน ภาระหนี้สิน มีผลกระทบและมีอิทธิพลอย่างมากต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยเพราะหากรายได้ไม่พอกับรายจ่ายความสามารถในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ก็ทำได้ยาก

### 3.1.4 ด้านจิตวิทยา

- การจูงใจ แรงจูงใจต่างๆ เช่น โปรโมชัน ราคา รูปแบบ สี สัน คุณลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่อยู่อาศัยนั้น ฯลฯ
- การเรียนรู้ ผู้บริโภคแต่ละบุคคลย่อมที่จะต้องมีการเรียนรู้ก่อนเพื่อการใช้ประโยชน์จากที่อยู่อาศัยนั้นๆ เช่น เรียนรู้ในเรื่องของการโอนกรรมสิทธิ์ เรียนรู้ที่จะจัดแต่งห้องอย่างไรให้น่าอยู่มากขึ้น หรือการเรียนรู้ที่จะใช้ประโยชน์จากสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางผู้ประกอบการจัดเตรียมให้ เป็นต้น

## 3.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการ

นักจิตวิทยามาสโลว์ได้กำหนดทฤษฎีลำดับขั้นของความต้องการ (Maslow's Hierarchy) ซึ่งกำหนดความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ไว้ 5 ระดับ ดังนี้ (พีระพร สุภาวัฒน์, 2549)

ระดับ 1. ความต้องการทางร่างกาย (Physiological needs) ถือเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่มนุษย์จำเป็น ความต้องการนี้ต้องการเพื่อรักษาชีวิต รวมทั้งอาหาร อากาศ น้ำ เสื้อผ้า และปัจจัยสี่ หลังจากความต้องการทางด้านร่างกายตอบสนองแล้ว มนุษย์ก็จะแสวงหาความต้องการลำดับขั้นต่อไป

ระดับ 2. ความต้องการด้านความปลอดภัย และความมั่นคง (Safety and Security needs) ความต้องการที่จะทำให้ตัวเองปลอดภัยหรือรู้สึกปลอดภัย หรือได้รับการปกป้อง พิทักษ์ความรู้สึกมั่นคง การมีกิจวัตรประจำวันที่คุ้นเคย รวมถึงการควบคุมชีวิตและสิ่งแวดล้อมรอบๆตัว เช่นการมีพนักงานรักษาความปลอดภัย เครื่องสแกนลายนิ้วมือ

ระดับ 3. ความต้องการทางด้านสังคม (Social or belonging needs) ถือเป็นความต้องการอยากให้มีผู้อื่นและสังคมยอมรับ ความพึงพอใจ การมีส่วนร่วม การร่วมคบหาสมาคมกับผู้อื่น ตลอดจนได้รับความเป็นมิตรตอบจากผู้อื่น

ระดับ 4. ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียง (Esteem needs) แบ่งออกเป็น 2 พวกคือ ความต้องการยอมรับตนเอง และความต้องการยอมรับจากสังคม ยกย่องสรรเสริญว่าตัวเองมีค่า มีความสามารถ มีชื่อเสียง

ระดับ 5. ความต้องการการสมหวัง (Self-actualization needs) โดย Maslow กล่าวว่า สิ่งที่สามารถเป็นได้ คุ้มค่าต้องเป็นให้ได้ คือความต้องการระดับนี้ อาจจะถูกกล่าวได้ว่าเป็นความต้องการสำเร็จสมใจหมาย (Self fulfillment) ที่มนุษย์สามารถเป็นในสิ่งที่เราควรจะเป็นหรือสามารถเป็นได้

### 3.3 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

จำแนกเป็น 3 กลุ่มหลักๆ ดังนี้ (พีระพร สุภาวัฒน์, 2549 อ้างถึง วิเชียร วรรณพาน, 2537)

กลุ่ม 1 ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย (Physical housing characteristics) ลักษณะทางกายภาพเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างความพอใจในที่อยู่อาศัยอย่างยิ่ง ได้แก่ ขนาด โครงสร้างภายในของที่อยู่อาศัย รูปลักษณะภายนอกที่ดีกว่าย่อมได้รับความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัยได้มากกว่า เป็นต้น

กลุ่ม 2 ลักษณะทางทำเลที่ตั้ง (Location characteristics) ลักษณะทำเลที่ตั้งที่ดี เช่น มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย การเดินทางเข้าถึงแหล่งธุรกิจหรือแหล่งงานได้ง่าย การอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค

กลุ่ม 3 ลักษณะปัจเจกบุคคล ลักษณะเฉพาะของแต่ละบุคคล ลักษณะการใช้ชีวิต ค่านิยมที่แตกต่างกัน ทำให้ความคาดหวังในที่อยู่อาศัยต่างกัน รวมถึงความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยก็แตกต่างกัน

## 4. แนวคิดเรื่อง ผังเมืองและ พรบ.ควบคุมอาคาร

การผังเมืองของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้นิยามคำว่า การผังเมือง ไว้ดังนี้ คือ การวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง รวมถึงชนบท เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมือง เพื่อให้มีสุขลักษณะ ความสะดวก ความสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม ความปลอดภัย และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม และจากนิยามดังกล่าว การผังเมือง ประกอบด้วยผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ โดยผังเมืองรวม กล่าวถึง แผนผัง นโยบาย และโครงการโดยทั่วไป ที่ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง รวมถึงชนบท ส่วนผังเมืองเฉพาะ คือ แผนผังและโครงการ ที่ดำเนินการเพื่อพัฒนาและดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้องรวมถึงชนบท

ข้อมูลสำหรับการผังเมืองประกอบด้วยข้อมูล 2 ระดับ คือ ข้อมูลระดับภายในเขตผังเมืองรวม และข้อมูลระดับภูมิภาคของเขตผังเมืองรวม

1. ข้อมูลระดับภายในเขตผังเมืองรวม จัดทำเป็นรูปของแผนที่ ตัวเลข และคำบรรยาย แบ่งออกได้ดังนี้

1.1 ลักษณะภูมิประเทศ ใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อจำแนกบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนา เช่น เพื่อการอยู่อาศัย การอุตสาหกรรม เป็นต้น

1.2 เขตปกครอง เช่น แนวเขตตำบล เขตอำเภอ เขตจังหวัด ใช้ในการวิเคราะห์อำนาจหน้าที่ในการบริหาร

1.3 การคมนาคมขนส่งและเส้นทางสัญจร เช่น ระบบโครงข่ายการคมนาคมขนาดของถนน เส้นทางรถไฟ

1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ใช้เพื่อจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม เป็นต้น ในผังเมืองจะจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยสีและสัญลักษณ์ตามมาตรฐานที่กำหนดในมาตรฐานสัญลักษณ์แผนที่และแผนผัง ดังแสดงในภาพที่ 2.1 แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมสัญลักษณ์

1.5 กรรมสิทธิ์ที่ดิน ข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่ ข้อมูลแนวเขตกรรมสิทธิ์ และสิทธิที่ดินตามกฎหมาย ข้อมูลกรรมสิทธิ์ที่ดิน ใช้วิเคราะห์ถึงสิทธิการใช้ประโยชน์บนพื้นที่ที่นำไปสู่การออกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแยกเป็นการควบคุมในส่วนของเอกชนและส่วนของราชการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.6 การใช้อาคาร ข้อมูลการใช้อาคาร ประกอบด้วยข้อมูลลักษณะทางกายภาพของอาคารจำแนกตามประเภทและข้อมูลกิจกรรมในอาคาร เช่น อาคารพักอาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารชุด ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้า ธนาคาร โรงแรม บริษัท ฯลฯ อาคารอุตสาหกรรม และสถานประกอบการ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ตู้ซ่อมรถ ฯลฯ ในผังเมืองจะจำแนกประเภทการใช้อาคารด้วยสีและสัญลักษณ์ตามมาตรฐานที่กำหนดในมาตรฐานสัญลักษณ์แผนที่และแผนผัง ดังแสดงในภาพที่ 2.2 แผนที่การใช้อาคารพร้อมสัญลักษณ์

1.7 บริการสาธารณะและโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ การประปา ระบบระบายน้ำ การกำจัดขยะมูลฝอย โทรศัพท์ เป็นต้น

1.8 จำนวนประชากร ข้อมูลได้มาจากสำนักทะเบียนราษฎร และจากการสำรวจจำนวนผู้อยู่อาศัยจริงในอาคารประเภทต่างๆ เช่น โรงงาน บ้านพัก เป็นต้น จำนวนประชากรอยู่อาศัยจริง ประชากรจร และประชากรแฝง มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย บริการสาธารณะ ของเสียที่ต้องกำจัด การประมวลผลข้อมูลจะทำให้สามารถจำแนกจำนวนประชากรในเขตผังเมืองรวมออกมาได้ ตามโครงสร้างหมวดอายุ เพื่อวางแผนการจัดบริการสาธาณูปโภคและสาธารณูปการ

1.9 ลักษณะเศรษฐกิจและสังคม ข้อมูลได้แก่ อาชีพ รายได้ ค่านิยม เป็นต้น เพื่อวิเคราะห์ความต้องการของประชากรในชุมชนด้านต่างๆ

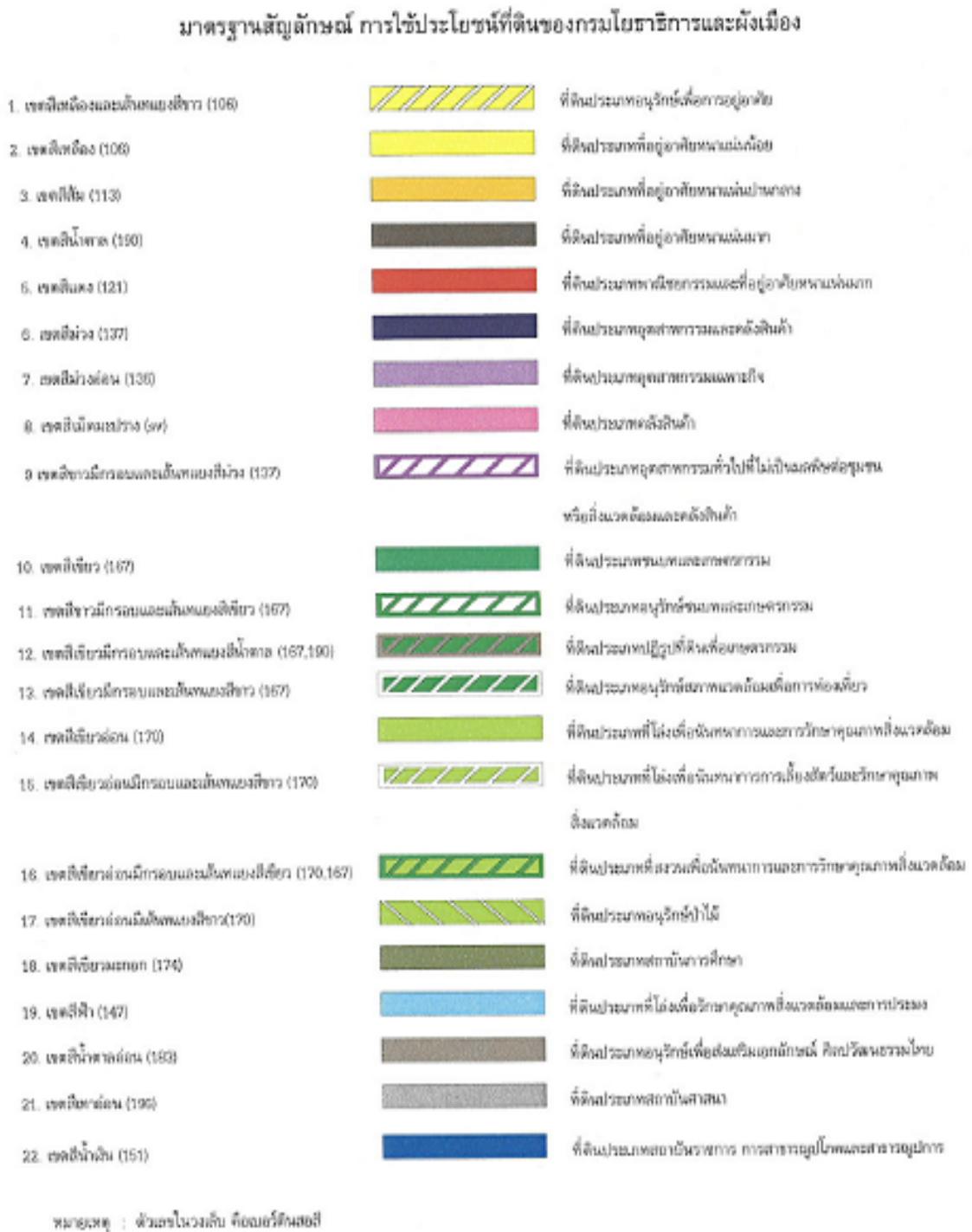




ในที่นี้ขอกล่าวถึงการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ โดยทั่วไป จะสามารถแยกประเภทการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินได้ 4 ประเภท คือ การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม แต่ละประเภทจะจำแนกรายละเอียดตามขนาดและบทบาทของชุมชน กรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนดสี่เป็นสัญลักษณ์ดังนี้

1. ประเภทที่อยู่อาศัย (สีเหลือง) จำแนกประเภทย่อย คือ
  - 1.1 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
  - 1.2 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
  - 1.3 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)
2. ประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง)
3. ประเภทอุตสาหกรรม (สีม่วง) จำแนกย่อยได้ คือ
  - 3.1 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)
  - 3.2 อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน)
  - 3.3 คลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง)
  - 3.4 อุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงมุมสีม่วง)
4. ประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) จำแนกประเภทย่อยคือ
  - 4.1 อนุรักษ์เพื่อชุมชนและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)
  - 4.2 อนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว)

ภาพที่ 2.3  
แสดงสัญลักษณ์กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



ที่มา : ผังเมืองรวมกรุงเทพ, 2551



จากเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรายนั้น ได้กำหนดหลักการและแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ด้วยแนวคิดเรื่องชุมชนละแวกบ้าน ที่เน้นความรู้จักคุ้นเคยกันของคนในชุมชน ให้เหมือนกับหมู่บ้านในชนบท ให้มีความสงบร่มรื่น ปลอดภัย มีสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งสูง สวนสาธารณะ มีโรงเรียนอนุบาลและประถม มีร้านขายสินค้าในชีวิตประจำวัน ทั้งนี้จากแนวทางในการพัฒนาที่ดินตามหลักของผังเมืองรวมได้มีหลักเกณฑ์ต่างๆ ออกมาเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผังเมือง จึงได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาโดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

#### 1. การกำหนดความหนาแน่นของประชากร มี 2 วิธี คือ

1.1. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร โดยพื้นที่อาคาร คือ พื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่ภายในพื้นที่นั้น ส่วนพื้นที่ดิน คือ พื้นที่ของแปลงที่ดินที่นำมาใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

1.2. อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) หมายถึง อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

2. การกำหนดกลุ่มก้อนอาคาร (Building Bulk) เพื่อจัดระเบียบอาคารสิ่งก่อสร้างบนพื้นที่ โดยมีข้อกำหนดดังนี้

- 2.1. ระยะถอยร่นอาคารจากแนวเขตที่ดิน ด้านหน้า ด้านข้าง และด้านหลัง
- 2.2. ความสูงของอาคาร โดยจำนวนชั้นหรือระดับความสูงของอาคาร
- 2.3. อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารและส่วนที่มีหลังคาปกคลุมถึงทั้งหมด ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นอาคาร

## ตารางที่ 2.2

แสดงเกณฑ์และมาตรฐานกำกับแนวทางการพัฒนา

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ค่า FAR	ค่า OSR	ค่า BCR	ระยะถอยร่น (เมตร)			ความสูง (เมตร)
				ด้านหน้า	ด้านข้าง	ด้านหลัง	
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1.0 -3.0	40.0-10.0	ไม่เกินร้อยละ 70	2	1-2	2	12
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	4.0 -5.0	7.5-6.0					
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	6.0-8.0	5.0-4.0					

ที่มา : ผังเมืองรวมกรุงเทพ, 2551

จากการศึกษากฎหมายผังเมืองฉบับที่ 384 (พ.ศ. 2541) ผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมและชุมชนแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี นั้น พบว่า บริเวณที่ดินที่ทำการศึกษา เป็นพื้นที่ดีเหลือ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จากกฎของกระทรวงจะพบว่า ที่ดินประเภทนี้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่สามารถทำโรงงาน สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย สถานที่บรรจุก๊าซ และที่กำจัดขยะมูลฝอย และเมื่อศึกษาพื้นที่เพื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งของที่ดินตามเกณฑ์ของรุ่งรัตน์ เต็งแก้วประเสริฐ จะพบว่าสามารถแบ่งเป็นข้อๆ ได้ดังนี้

1. ด้านการคมนาคม ทำเลที่ตั้งอยู่ในซอยหนองเปิดหาย ซึ่งเป็นถนนซอยแยกมาจากถนนสุขุมวิท เป็นถนนคอนกรีต ความลึกของซอยจากถนนสุขุมวิทถึงที่ดิน พบว่า มีความยาว 67.8 เมตร
2. ด้านสาธารณูปโภค เป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว มีไฟฟ้าและน้ำประปาเข้าถึงได้ง่าย
3. สิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งอำนวยความสะดวกในที่นี้ขอล่าวถึงห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล โรงเรียน ตลาด และสถานที่ราชการต่างๆ ทั้งนี้ยกตัวอย่างเช่น

### 3.1 ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้าฮาร์เบอร์มอลล์หรือเทสโก้โลตัส ที่อยู่ห่างจากสถานที่ก่อตั้งโครงการเพียง 600 เมตร ใช้เวลาในการเดินทางเพียง 5 นาที ซึ่งขณะที่ทำการวิจัยอยู่นี้ห้างฯ ดังกล่าวได้ทำการปรับปรุงโครงสร้างอาคาร เพื่อความทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของผู้คนที่อาศัยอยู่ในระแวกใกล้เคียง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 19 ธันวาคม 2551

ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ศรีราชา อยู่ห่างจากสถานที่ตั้งโครงการ คิดเป็นระยะทาง 13 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 20 นาที เป็นห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในศรีราชา ณ ขณะนี้

ตึกคอมศรีราชา แหล่งช้อปปิ้งด้านไอทีเพียงแห่งเดียวในศรีราชา อยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการ 12.5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที

### 3.2 โรงพยาบาล

โรงพยาบาลที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลแหลมฉบัง ก็มีอยู่ 2 แห่งด้วยกัน และนอกเขตเทศบาลอีก 3 แห่ง ดังนี้

โรงพยาบาลอ่าวอุดม ซึ่งเป็นโรงพยาบาลของรัฐบาล อยู่ห่างจากสถานที่ที่ทำการศึกษา 4.50 กิโลเมตร ใช้เวลาในการเดินทาง 10 นาที มีจำนวนเตียงคนไข้ที่สามารถรองรับได้ 90 เตียง

โรงพยาบาลแหลมฉบังอินเตอร์เนชั่นแนล เป็นโรงพยาบาลเอกชนที่มีพื้นที่บริเวณติดกัน คือติดต่อกับที่ดินแปลงนี้ทางทิศใต้ของที่ดิน สามารถเดินทางถึงกันได้สะดวก มีเตียงรองรับคนไข้ 100 เตียง

โรงพยาบาลสมิติเวช ศรีราชา เป็นโรงพยาบาลเอกชนที่ตั้งอยู่ในอำเภอศรีราชา ห่างจากที่ตั้งโครงการ 14.5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 20 นาที มีเตียงรองรับคนไข้ 150 เตียง มีเครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัย

โรงพยาบาลพญาไท ศรีราชา เป็นโรงพยาบาลเอกชนที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอศรีราชา ใกล้ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน มีเตียงรองรับคนไข้ 250 เตียง มีเครื่องมือที่ทันสมัยต่อการช่วยเหลือผู้ป่วย

โรงพยาบาลสมเด็จพระบรมราชเทวี ณ ศรีราชา เป็นโรงพยาบาลของรัฐบาล ในเครือสภากาชาดไทย มีเตียงรองรับผู้ป่วย 500-600 เตียง ห่างจากสถานที่ก่อตั้งโครงการ 12 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที

### 3.3 สถานที่ราชการ

สถานที่ราชการสำคัญๆ ได้แก่ เทศบาลตำบลแหลมฉบังนั้น อยู่ใกล้เพียง 610 เมตร และสถานีตำรวจภูธรแหลมฉบัง เพียง 700 เมตร ซึ่งสถานที่ทั้งสองนั้นมีบริเวณติดกัน ใช้เวลาเดินทางเพียง 3-5 นาที สำหรับอาคารนั้น บริเวณตึกทะเลทองก็มีอาคารพาณิชย์ถึง 3 แห่งด้วยกัน คือ อาคารไทยพาณิชย์ อาคารธนาชาติ อาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้า นอกจากนี้อาคารทั้งสามแห่งนี้แล้ว ยังมีอาคารกสิกรไทยและอาคารกรุงศรีอยุธยา ที่อยู่ห่างออกไปประมาณ 700 เมตร ส่วนอาคารนครหลวงไทยนั้น เป็นอาคารที่อยู่ในบริเวณเดียวกับโรงพยาบาลแหลมฉบังอินเตอร์เนชั่นแนล คือห่างจากที่ดินไม่ถึง 50 เมตร

### 3.4 สถานศึกษา

ในส่วนสถานที่ศึกษานั้น มีตั้งแต่ระดับโรงเรียนเด็กเล็กก่อนวัยเรียน จนถึงระดับอุดมศึกษา ดังนี้

โรงเรียนยิ่งรักเนสเซอร์ เป็นโรงเรียนเด็กเล็กก่อนอนุบาลห่างจากที่ดินที่ศึกษาอยู่ 1.7 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 5 นาที รับเลี้ยงเด็กตั้งแต่อายุ 2 ปี ถึง 7 ปี

โรงเรียนบุญญโชติ เป็นโรงเรียนเด็กเล็กเช่นเดียวกัน อยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการ 800 เมตร ใช้เวลาเดินทางเพียง 3-5 นาที

โรงเรียนในระดับอนุบาลถึงระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ได้แก่โรงเรียนเทศบาลแหลมฉบัง 1-3 โดยโรงเรียนเทศบาลแหลมฉบัง 1 ห่างจากที่ดิน 3.0 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางไม่ถึง 10 นาที โรงเรียนเทศบาลแหลมฉบัง 2 ห่างจากที่ดิน 1.55 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 5 นาที โรงเรียนเทศบาลแหลมฉบัง 3 ห่างจากที่ดิน 1.7 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 5 นาที ซึ่งโรงเรียนทั้งสามแห่งนี้มีรถรับส่งของเทศบาลตำบลแหลมฉบังให้บริการฟรีแก่เด็กนักเรียน

โรงเรียนเทคโนโลยีแหลมฉบัง เปิดสอนในระดับปวช.และปวส. มีหลายหลักสูตรให้เลือกเรียน เช่น สาขาช่างอุตสาหกรรม มีสาขาวิชาเทคนิคยานยนต์ สาขาวิชาช่างอิเล็กทรอนิกส์ สาขาวิชาช่างกลโรงงาน สาขาวิชาเมคคาทรอนิกส์ สำหรับสาขาบริหารธุรกิจมี สาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ โรงเรียนห่างจากที่ตั้งโครงการ 2 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียง 5 นาที

โรงเรียนวิศวกรรมแหลมฉบัง เปิดสอนในระดับปวช.และปวส.เช่นเดียวกันแต่โรงเรียนตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังห่างจากสถานที่ตั้งโครงการเพียง 1 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 5 นาที

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา เป็นสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกอ่าวอุดม อยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการ 4.5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 10 นาที

### 3.5 ตลาดแหล่งจับจ่ายใช้สอย

ทางด้านตลาดแหล่งจับจ่ายใช้สอยนั้นพบว่าก็มีถึง 4 แห่งด้วยกัน อันได้แก่ ตลาดสดสี่มุมเมือง ซึ่งอยู่ห่างออกไปเพียง 400 เมตร ใช้เวลาเดินทาง 3 นาที สามารถเดินเท้าได้โดยสะดวก

ตลาดนัดนวนจันทร์ เป็นตลาดนัดที่เปิดให้บริการทุกวันพุธ และวันอาทิตย์ อยู่ห่างออกไปเพียง 200 เมตร สามารถเดินเท้าได้สะดวกใช้เวลาเดินทางเพียง 2-3 นาที

ตลาดนัดอรรถนพอยู่ห่างออกไปเพียง 600 เมตร ใช้เวลาเดินทาง 5 นาที ตลาดอยู่หลังห้างเทสโก้โลตัส

และตลาดนัดคลองถมที่อยู่ห่างออกไป 1 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 5 นาที

ทั้งนี้นอกจากสถานที่ต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ในบริเวณทะเลของทาวเวอร์ ยังมีสำนักงานประกันสังคม สำนักงานกรมสรรพากร สำนักงานกรมสรรพสามิต และสำนักงานของบริษัทเอกชนต่างๆ อีกมากมาย ซึ่งอาคารนี้อยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการ 300 เมตร ใช้เวลาเดินทางไม่ถึง 3 นาที สามารถเดินทางด้วยเท้าได้

4. ด้านสภาพแวดล้อม บริเวณชุมชนโดยรอบที่ดินนี้ เป็นที่พักอาศัยที่เป็นห้องเช่า และบ้านพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ อยู่ใกล้สวนสาธารณะ เพียง 300 เมตร ซึ่งเป็นสถานที่พักผ่อนที่ดี มีสระว่ายน้ำถึง 2 สระด้วยกัน มีสนามบอล สนามวอลเลย์บอล สนามเซปักตะกร้อ อาคารออกกำลังกาย

5. สภาพภูมิประเทศ เป็นที่ดินโล่งที่มีการปรับถมที่ดินเรียบร้อยแล้ว

6. รูปร่างและขนาดที่ดิน ที่ดินแปลงนี้มีขนาด 1 ไร่ 3 งาน 43 ตารางวา หรือประมาณ 743 ตารางวา มีรูปสี่เหลี่ยมคางหมูโดยมีความยาวในแต่ละด้านดังนี้ ด้านทิศตะวันตก ความยาวเท่ากับ 68 เมตร ติดกับที่ดินส่วนบุคคล 4 แปลง ด้านทิศตะวันออกมีความยาวเท่ากับ 72 เมตร ติดกับที่ดินส่วนบุคคล(เจ้าของเดียวกัน) ด้านทิศใต้มีความกว้างเท่ากับ 40 เมตร ติดกับโรงพยาบาลแหลมฉบังอินเตอร์เนชั่นแนล และทางทิศเหนือมีความยาว 44 เมตร ติดกับซอยสาธารณะประโยชน์ (ซอยหนองเป็ดหาย)

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

มงคล ทวีชัยทศพล, วีรพงษ์ วงศ์เสงี่ยม, และอนวัช ลดาวรรษ (2549) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้อาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา River Park โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ เช่นข้อกำหนด ข้อกำหนดที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์การตลาดโดยเฉพาะตลาดอาคารชุด และวิเคราะห์ทางการเงิน ผลจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในราคาระดับกลาง ณ ทำเลที่เดินทางสะดวกอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยจากงานวิจัยพบว่าผู้บริโภคหันมาสนใจคอนโดมิเนียมในเมืองที่มีราคาระดับกลาง (1.5- 3 ล้านบาท) มากขึ้น เนื่องจากมีราคาสูงไม่มากนัก โดยโครงการ River Park มีกลุ่มเป้าหมายเป็นพนักงานเอกชนหรือรัฐวิสาหกิจ คนหนุ่มสาวสถานะโสดหรือเพิ่งเริ่มมีครอบครัว หรือครอบครัวที่มีขนาดเล็ก อายุระหว่าง 21-40 ปี รายได้ต่อครัวเรือนประมาณ 30,000-60,000 บาท ต่อเดือน อาศัยหรือทำงานในเขตบางพลัด บางกอกน้อย หรือใกล้เคียง กำหนดตำแหน่งทางการตลาดเป็นคอนโดหรูริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ตอบสนองชีวิตความเป็นอยู่และกำลังซื้อของคนชั้นกลาง และจากผลการวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่ามีกระแสเงินสดสุทธิเป็นบวก (NPV เป็นบวก) และค่า IRR มากกว่าอัตราผลตอบแทนในส่วนของเจ้าของของโครงการนี้มีความเป็นไปได้ทางการเงิน เหมาะสมแก่การลงทุน

นิตี รัตนปรีชาเวช (2548) ได้อธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั้งทำเลที่ตั้ง รูปแบบการก่อสร้าง ปัญหาต่างๆ สืบเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง สังคม และเศรษฐกิจจากที่อยู่อาศัยในลักษณะแนวราบ เป็นที่อยู่อาศัยลักษณะแนวสูง และได้ในความแตกต่างกันระหว่างอาคารชุดกับอาคารพักอาศัยให้เข้าใจว่า อาคารพักอาศัยให้เข้าใจเป็นการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น และมักมีความสูงตั้งแต่ 4-10 ชั้นขึ้นไป ส่วนอาคารชุดต่างจากอาคารพักอาศัยให้เข้าใจตรงที่ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดคอนโดมิเนียมสามารถเป็นเจ้าของห้องได้ แต่อาคารพักอาศัยให้เข้าใจหรืออพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารชุดมักจะพยายามก่อสร้างในเป็นชุมชนในตนเอง โดยจะมีสาธารณูปโภค และส่วนประกอบความสะดวกสบายอยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งดึงดูดใจผู้มีรายได้สูงเข้ามาอยู่ในอาคารชุด

พระพร สุภาวัฒน์ (2549) ได้ทำการวิจัยเรื่อง แนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการณ์จริงและความคาดหวัง ของคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ด้าน คือ ด้านกายภาพ (รูปแบบพื้นที่ใช้สอย, พื้นที่ใช้สอย, โครงสร้างภายใน) และด้านลักษณะปัจเจกบุคคล (คุณภาพทางสังคม, ความเป็นส่วนตัว, การบริหารจัดการภายในอาคารชุด) ศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคารชุด และเพื่อกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดให้เหมาะสมกับสภาพการณ์จริงและความคาดหวัง ขอบเขตของงานวิจัยนี้ เน้นที่แนวทางในการบริหารจัดการอาคารชุด โดยสิ่งที่ศึกษาและสนใจมีดังนี้ สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ซาวน่า ร้านค้า ลักษณะทางกายภาพของอาคาร เช่น ลิฟท์ ที่จอดรถ ทางเข้า-ออกอาคาร คุณภาพทางสังคม และการจัดการบริการชุมชน โดยงานวิจัยนี้เน้นที่การบริหารงานด้านความปลอดภัย งานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ การซ่อมแซมอาคาร การเรียกเก็บค่าส่วนกลาง การเตรียมความพร้อมในการรับเหตุวินาศภัยโดยเน้นที่ความพอใจในสภาพปัจจุบันของผู้ใช้อาคาร และสิ่งที่คาดหวังต้องการให้ปรับปรุง รวมไปถึงรูปแบบที่ต้องการ เครื่องมือที่ใช้เป็นแบบสอบถามผู้อาศัยอาคารชุด และแบบสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคาร แบบสอบถามแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ข้อมูลเบื้องต้น, ความถี่ในการใช้งาน ระดับความพึงพอใจ และความคาดหวังในการปรับปรุงในการใช้สาธารณูปโภค และรูปแบบปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้สาธารณูปโภค

รุ่งรัตน์ เต็งเก้าประเสริฐ (2549) ได้ทำงานวิจัยเรื่องแนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบของโครงการอาคารชุดในเส้นทางสีลมและสุขุมวิทที่กำลังเปิดขาย ปี 46-48 ศึกษาความต้องการ และข้อพิจารณาก่อนการตัดสินใจซื้อโครงการในและนอกแนวรถไฟฟ้า ศึกษาข้อพิจารณาก่อนการตัดสินใจซื้อ และทัศนคติต่อโครงการของผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในโครงการอาคารชุด ในและนอกแนวรถไฟฟ้า แล้วจึงสรุปแนวโน้มรูปแบบอาคารชุด โดยผู้วิจัยนั้นได้ตั้งสมมุติฐานว่า ระยะจากแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยเปรียบเทียบกันในเรื่องการวางผังอาคาร การจัดกลุ่มพื้นที่ สัดส่วนของห้องพักอาศัย ขนาดของห้องพักอาศัย ความหนาแน่นของโครงการ

ธนภณ หลิวสกุล, ยรรยงค์ ลิ้มปรีชต์, และวีระชัย วิวัฒน์วานิชกุล (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ "Sriracha Grand Service Apartment" ซึ่งเป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศรีราชา โดยทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพของโครงการพิจารณาข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย เช่นโซนนิ่งผังเมือง พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อจำกัดในเรื่องการก่อสร้างอาคารประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้วยการพิจารณาอุปสงค์และอุปทานที่มีในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน พิจารณาถึงอัตราผลตอบแทน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนในส่วนของผู้ถือหุ้น การกำหนดรูปแบบของโครงการ อัตราค่าเช่าที่เหมาะสม และบริการต่างๆ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานในเขตศรีราชา ซึ่งผลสรุปความเป็นไปได้ทางการเงินในกรณีปกติ พบว่ามีความเป็นไปได้และเหมาะสมที่จะลงทุนเนื่องจาก NPV เท่ากับ 24,908,424 บาท มากกว่าศูนย์ และ IRR เท่ากับ 13.63% มากกว่า Ke 10% ระยะเวลาคืนทุน 10 ปี และในกรณีที่คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น 1.00% และอัตราการเข้าพักอาศัย 70.00% พบว่าให้ NPV เท่ากับ 1,384,719 บาท และให้ IRR เท่ากับ 10.21% ซึ่งก็มีความเหมาะสมและสามารถที่จะลงทุนได้ ไม่ว่าจะเป็นกรณีใดๆ

ไพศาล คงประสานกาล, สุวัฒน์ ศิริพลับลพลา, ภิรมย์วัฒน์ ลิ้มปิศาจดี, และอภิสิทธิ์ ศิริวงศศิลป์ (2546) ได้จัดทำแผนธุรกิจ การลงทุนก่อสร้างที่พักอาศัยให้เช่า โดยพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือที่ดินเปล่า ขนาด 240 ตารางวา ในซอยลาดพร้าว 16 ผู้ประกอบการต้องการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เป็นอาคารสูง 5 ชั้น ชั้นล่างเป็นที่จอดรถ ลิฟต์ และร้านค้าให้เช่า ชั้นที่ 2-5 เป็นห้องพักอาศัยให้เช่า ที่ทั้งสิ้น 48 ห้อง โดยคณะผู้วิจัยได้ทำการศึกษาในเรื่องของการตลาด โดยพิจารณาโครงสร้างอุตสาหกรรมอพาร์ทเมนต์และสถานะอุตสาหกรรมธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ในตลาดลาดพร้าวตอนต้น ด้วยการวิเคราะห์ตามหลักของโมเดลแรงกดดัน 5 ประการ (Five Force) และวิเคราะห์เปรียบเทียบคู่แข่งด้วย SWOT Analysis ศึกษากลยุทธ์ทางการตลาด การทำ STP และมีการสำรวจความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยทำแบบสอบถามความต้องการของผู้อยู่อาศัยทางด้านทางการเงินทำการวิเคราะห์โดยใช้การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนโครงการ และผลจากการวิเคราะห์พบว่า หากมีผู้เข้าพักที่ 80% โครงการจะให้ผลตอบแทนอยู่ที่ 10.19% ให้ค่า NPV เท่ากับ 383,354 บาท และถ้าหากคิดที่อัตราการเข้าพักเท่ากับ 70% จะพบว่าโครงการให้ผลตอบแทน 8.89% และให้ NPV เท่ากับ 2,132,475 บาท ผู้ประกอบการมีความเห็นว่าอัตราที่เกิดขึ้นอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ จึงเห็นว่าโครงการนี้น่าลงทุน

ประพิณ ปรัชญภรณ์, สุรพล ผู้ผลิพัฒนากร, และอัคนีย์ ลมเจริญ (2549) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดสรรหมู่บ้าน เอส.เอส.พี โดยทำการศึกษาและวิเคราะห์ด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตภูมิภาค วิเคราะห์ด้านการตลาดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย วิเคราะห์กลยุทธ์และยุทธศาสตร์ในการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย วิเคราะห์ความเป็นไปได้และผลตอบแทนของโครงการที่คาดว่าจะได้รับ รวมถึงศึกษาผลกระทบทางกฎหมาย การศึกษาทางการตลาดจะมีการใช้ SWOT มาวิเคราะห์มีการพิจารณาคู่แข่งจากรัศมี 15 กม. ที่มีลักษณะโครงการที่มีรูปแบบการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันขนาดใกล้เคียงกัน

อนันต์ โภกนุทธภรณ์ (2547) ได้ทำการศึกษาการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ กรณีศึกษาโครงการทรัพย์อนันต์ซีดี จังหวัดชลบุรี ได้กล่าวถึงวิธีการบริหารโครงการให้ประสบความสำเร็จว่า ต้องมีการเลือกด้านที่อยู่อาศัยว่าปัจจัยที่สำคัญคือ ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ด้านความต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี รูปแบบบ้านที่สวยงาม ใกล้เคียงที่ทำงานหรือโรงเรียน

สุนีย์ รัชชวิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล งานวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะศึกษาประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้นของประชาชนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ช่วงปี 2534-2543 ศึกษาหาปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และประมาณความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อรายได้ ราคาบ้าน และการเก็งกำไร และศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากราคาที่อยู่และรายได้ผู้ซื้อแล้วยังประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย นโยบายของรัฐ การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร การย้ายถิ่น รสนิยมและทำเลที่ตั้ง สภาพทางสังคมและการเมือง โครงการการปรับปรุงเมืองใหม่ ผลจากการศึกษาพบว่าแนวโน้มความต้องการที่อยู่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากจำนวนประชากรสูงขึ้นและรายได้สูงขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่ประเภทแฟลตและอาคารชุด ในบริเวณตัวเมืองหรือสถานที่ใกล้แหล่งงานมากกว่าบ้านเดี่ยวที่อยู่ชานเมือง เพราะราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงและการลดลงของจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ศิริพรรณ กิจรักษา (2539) ศึกษาความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต : ศึกษากรณีโครงการเมืองใหม่บางพลี โดยงานวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะศึกษาระดับความพึงพอใจ ของผู้อาศัยในแฟลตของโครงการเมืองใหม่บางพลี โดยศึกษาความพึงพอใจในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทางสังคมภายในของแฟลตและการจัดการภายในแฟลต ของการเคหะแห่งชาติ ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย และศึกษาบรรทัดฐานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้อาศัยในแฟลตบางพลี ในการศึกษากล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยว่ามี เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ รายได้ ระยะเวลา และระยะเวลา ในการเดินทางไปสถานที่ทำงาน ขนาดหรือจำนวนสมาชิกที่พักด้วยกัน สายสัมพันธ์ทางสังคม การปฏิสังสรรค์กับเพื่อนบ้าน ทั้งนี้ได้แบ่งความพึงพอใจออกเป็นด้านกายภาพ ด้านสังคมภายในแฟลต และด้านการจัดการภายในแฟลต โดยด้านกายภาพ จะเป็นเรื่องทำเลที่ตั้งแฟลต ขนาดของห้องพัก ขนาดของห้องน้ำ การระบายอากาศในห้อง แสงสว่างระหว่างระเบียงทางเดิน บริเวณที่พักผ่อน สนามเด็กเล่น ลักษณะถนนภายในโครงการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ความสะดวกในการเดินทาง ในส่วนด้านสังคมภายในแฟลตจะเป็นเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความมีอัธยาศัยของเพื่อนบ้าน ส่วนในด้านการจัดการภายในแฟลต จะเป็นเรื่องอัตราค่าเช่าต่อเดือน การให้บริการดูแลความสะอาด การให้บริการซ่อมแซมระบบต่างๆ กฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ

### บทความที่เกี่ยวข้อง

บทความที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้มีภาคส่วนต่างๆ ทำการวิเคราะห์ไว้มากมาย ไม่ว่าจะเป็น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ เป็นต้น โดยวิเคราะห์ตามสื่อต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ รายงานประจำปี อินเทอร์เน็ต เป็นต้น ในที่นี้ผู้วิจัยขอยกมาเป็นบางกรณีเท่านั้น ดังนี้

ผู้จัดการออนไลน์ (2550) จากการศึกษาในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่าผู้ประกอบการที่พัฒนาที่ดินแนวสูงมีรายได้และกำไรมากกว่าผู้ประกอบการในแนวราบ แม้ในสภาวะที่ตลาดชะงักงัน แต่ทั้งนี้ตลาดคอนโดมิเนียม เริ่มมีการปรับตัวไปตามแบบประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยขนาดห้องชุดจะมีขนาดเล็กลง เนื่องจากราคาต่อตารางเมตรสูงขึ้น เพื่อที่จะให้ผู้ซื้อสามารถรักษากำลั้งซื้อไว้ได้

พีรภัทร์ ศรีไพบุลย์ผดลิน (สารวิจัยธุรกิจ ธนาคารกรุงไทย, 2549) ได้เขียนบทความเรื่อง ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีเนื้อหา ดังนี้ การประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าโดยทั่วไป ผู้ประกอบการมักจะเป็นคนไทย ทำธุรกิจในลักษณะธุรกิจขนาดกลางและย่อม (เอสเอ็มอี : SME) โดยตลาดอพาร์ทเมนต์จะแยกกลุ่มตามราคา ส่วนใหญ่เหมาะสำหรับคนโสด คนหนุ่มสาวที่เริ่มทำงาน นักศึกษารวมถึงพนักงานที่ต้องการทำงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ การจัดแบ่งกลุ่มจะแยกตามความเหมาะสม และความต้องการของผู้เช่าแต่ละประเภท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ คุณภาพบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน ในขณะที่ปัจจัยเสี่ยงและนโยบายของภาครัฐที่มีผลต่อธุรกิจอพาร์ทเมนต์คือ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศชะลอตัวลง ภัยการก่อการร้าย ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ

ส่วนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการใหม่มีดังนี้

พรบ.โรงแรม พ.ศ. 2547 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 12 พ.ค. 2548 เป็นต้นไป กำหนดให้โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ไม่สามารถรับลูกค้ารายวัน หรือรายสัปดาห์ได้อีกต่อไป

พรบ.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 17 พ.ค. 2549 มีการปรับลดอัตราพื้นที่ก่อสร้างต่อขนาดที่ดินลงในหลายพื้นที่ เช่น กำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio :FAR) ลดลงเป็นไม่เกิน 5 เท่าจากเดิม 10 เท่าและอัตราส่วนของที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (Open Space Ratio: OSR) สูงถึงร้อยละ 30-40

พรบ.ควบคุมอาคารกำหนดให้โครงการที่มีพื้นที่รวมกันในแปลงเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ให้ถือว่าเป็นอาคารใหญ่พิเศษ ซึ่งจะต้องเว้นระยะถอยร่นรอบอาคารเพิ่มขึ้น เป็น 6 เมตร พร้อมทั้งจะต้องจัดทำระบบป้องกันอัคคีภัยเทียบเท่าอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

บริษัท นาโน เซิร์ซ จำกัด (2550) ได้สำรวจความคิดเห็นและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้บริโภคในขณะนี้ โดยศึกษาจากกลุ่มคนที่มีอายุ 25-45 ปี ซึ่งมีรายได้ประจำตั้งแต่ 15,000-20,000 บาท/เดือน โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร กำหนดสัดส่วนเท่ากันระหว่างเพศชายกับเพศหญิง ผลสำรวจพบว่า ความเพียงพอของเงินเดือนกับค่าใช้จ่ายต่อเดือนพบว่าจากกลุ่มตัวอย่างมีระดับเงินพอใช้จ่ายทุกเดือนถึง 48.5% และมีเงินพอใช้บ้างไม่พอใช้บ้างถึง 47.0% ซึ่งถือว่าเป็นจำนวนที่มาก สำหรับผู้ที่ไม่เพียงพอทุกเดือนมี 4.5% และค่าใช้จ่ายที่เป็น

ปัจจัยหลัก 5 อันดับแรก ได้แก่ ค่าอาหาร ค่าเดินทาง สาธารณูปโภค ของใช้ประจำวันและเงินเก็บออมแต่ละวัน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกันจะเห็นว่า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยก็ยังใช้จ่ายอยู่ในอัตราเท่าเดิม 100% เมื่อเปรียบเทียบกับยุคน้ำมันแพง ในส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าเดินทางต้องเพิ่มขึ้นถึง 98% เป็นผลมาจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และผู้ที่ไม่มีรถก็ได้รับผลกระทบจากการขึ้นค่าโดยสารของรถบริการสาธารณะ(รถตู้, รถเมล์โดยสาร ฯลฯ) ด้วยเช่นกัน ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับของใช้ประจำวันส่วนใหญ่ยังคงใช้จ่ายเท่าเดิม 44.4%

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2547) ได้วิเคราะห์แนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัยและระดับที่เหมาะสมของการผลิตที่อยู่เพื่อสอดคล้องกับความต้องการที่เกิดขึ้นจริง เพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ต้มยำกุ้งเหมือนปี 2540 ผลของกาวิเคราะห์ได้ดังนี้

- ในการผลิตที่อยู่อาศัยเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ จากสถิติที่ผ่านมาพบว่า ระหว่างปี 2537-2545 มีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูงกว่าครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น หรืออุปทานส่วนเกิน (Excess Supply) สูงถึงประมาณ 260,000 หน่วย
- พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่เหมาะสมในแต่ละปีที่เหมาะสมกับจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นและกำลังรายได้ของครัวเรือนควรมีจำนวนไม่เกิน 80,000 หน่วยต่อปี
- ความต้องการที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2546-2550 ส่วนมากมีกำลังซื้อมาจากครัวเรือนที่มีระดับรายได้ปานกลางถึงรายได้สูง (รายได้ 20,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป) และถ้าเศรษฐกิจมีการเติบโตดีขึ้นในระดับร้อยละ 5-6 อย่างต่อเนื่องโอกาสที่ทำให้กลุ่มที่มีกำลังซื้อปานกลาง-ล่าง (รายได้ 15,000-19,999บาท) และรายได้น้อย (รายได้ 8,000-14,999 บาท) เข้ามาสู่ตลาดก็มีมากขึ้น
- ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าอุปโภคบริโภค การปรับสูงขึ้นของราคาบ้าน และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย

อริป พีชานนท์ (2550) นายกสสมาคมอาคารชุด กล่าวว่า สมาคมมีแนวคิดที่จะจัดทำงาน วิจัยพฤติกรรมผู้ซื้อคอนโดมิเนียม โดยศึกษาความต้องการในการใช้ประโยชน์พื้นที่ของห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมของผู้บริโภค แบ่งออกเป็นแต่ละกลุ่มลูกค้า แต่ละระดับราคา เพื่อเป็นประโยชน์ในการออกแบบและพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น เพื่อป้องกันปัญหาโอเวอร์ซัพพลายหรือสินค้าล้นตลาด

ทั้งนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคส่วนใหญ่นิยมพักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้น จากเดิมที่มักจะมีคอนโดมิเนียมเป็นบ้านหลังที่สอง แต่ปัจจุบันได้กลายเป็นบ้านหลังที่หนึ่งของผู้บริโภคไปแล้ว ดังนั้นการจะรักษาให้คอนโดมิเนียมอยู่ในความนิยม จึงต้องมีมาตรฐาน ในเรื่องการบริหารจัดการโครงการให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจในการอยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมประเภทซีทีคอนโดฯ ราคาประมาณ 1-3 ล้านบาท ที่มีสัดส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยจริงสูงถึง 60-70% และคาดว่าจะมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในแต่ละอาคารเพิ่มสูงขึ้น จึงจำเป็นต้องจัดระเบียบการทำบัญชีของนิติบุคคลให้อยู่ในมาตรฐานที่ถูกต้อง เพื่อความโปร่งใสในการบริหารงานของนิติบุคคล ซึ่งจะช่วยสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียม และจะเป็นผลดีต่อภาพรวมของตลาดอาคารชุด

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ (2549) ได้ทำการสัมภาษณ์บุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ความดังนี้ นายชรรค์ กระจ่างเหมาะ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า พฤติกรรมผู้บริโภคของคนเปลี่ยนไป จากเดิมที่ออกไปซื้อที่อยู่อาศัยชานเมือง ปัจจุบันเริ่มเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง อีกทั้งจะเห็นภาพของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่หันมาซื้อคอนโดมิเนียมเพราะราคาเช่าและราคาผ่อนชำระรายเดือนอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน

ลัดดาวลย์ ธนะธนิตกุล ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ในปีนี้ธนาคารมีสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์มากกว่าบ้านเดี่ยว ซึ่งชี้ให้เห็นว่าสินค้าที่จะออกมาในปีหน้าจะเป็นทาวน์เฮาส์มากกว่าบ้านเดี่ยว

โอภาส ศรีพิชัยค์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า กลยุทธ์การตลาดในปีหน้า ยังเน้นทำตลาดระดับกลาง และการบริหารต้นทุนซึ่งที่พักอาศัยที่เป็นเทรนด์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปีหน้า คือ คอนโดมิเนียม เพราะเราต้องการที่อยู่บ้านที่ไม่ต้องมีภาระมากนัก บริษัทก็จะไปโฟกัสในตลาดคอนโดมิเนียมระดับกลาง ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัททำมาตลอด เป็นตลาดที่มีกำลังซื้ออยู่จำนวนมากแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะไม่ดีก็ยังขายได้

สัมมนา คีตสิน รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวถึงผลการสำรวจพฤติกรรมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2550 ว่า ผู้ที่ต้องการซื้อภายใน 1 ปี ส่วนใหญ่อายุ 21-30 ปี คิดเป็น 41% ,อายุ 31-40 ปี 34% และอายุ 41-50 ปี 17% โดยส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือน 20,000-50,000 บาท/เดือน 31% รายได้ 10,000-20,000 บาท จำนวน 26% ด้านราคา

ที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านราคา 5 แสน – 1 ล้านบาท 38% ราคา 1-2 ล้านบาท 24% โดยเฉพาะผู้ที่ต้องการซื้อบ้านภายในปี 2550 ประมาณ 62% จะซื้อบ้านราคา 5 แสนบาท – 2 ล้านบาท โดยจะพิจารณาจากรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระควบคู่กัน ซึ่งผู้ที่มีรายได้ 20,000-50,000 บาทต่อครัวเรือน จะมีความสามารถผ่อนชำระ 6,700-16,700 บาทต่อเดือน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2550) ได้ทำการสำรวจสภาพของตลาดคอนโดมิเนียมแล้วพบว่า สภาพตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคา 1-3 ล้านบาท มีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น เพราะมีการจับลูกค้าระดับกลาง ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทาง ผู้ประกอบการต้องเร่งทำแคมเปญเพื่อเร่งระบายสินค้าที่มีอยู่ในมือ และกระตุ้นให้ลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์เร็วขึ้น ประเด็นที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย มีอยู่ 3 ประเด็น คือ 1. การปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมัน 2. ภาวะเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มสูงขึ้น และ 3. ความสมดุระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่แท้จริงของตลาด เนื่องจากการเร่งเปิดโครงการคอนโดมิเนียมที่ผ่านมา ทำให้กังวลว่าจะเกิดโอเวอร์ซัพพลายขึ้น ผู้ประกอบการจึงควรปรับสินค้า (คอนโดมิเนียม) ให้สอดคล้องกับสถานะตลาด และเศรษฐกิจ เช่นการลดขนาดห้องชุด ลักษณะรูปแบบของโครงการ ทำเลที่ตั้ง วัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง และระเบียบสัญญาต่างๆ

บริษัท ทีซีซี แคปิตอล แลนด์ จำกัด (2551) ชาวประชาสัมพันธ์ คอนโดมิเนียมคุณภาพ “เอส แอนด์ เอส เรสซิเดนเชียล” : โครงการดังกล่าวเป็นโครงการของ บริษัท ทีซีซี แคปิตอล แลนด์ จำกัด ได้เจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง โดยมุ่งเน้นสร้างคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพและความคิดสร้างสรรค์ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Eco living” เน้นการรังสรรค์ปะในการดำรงชีวิตแบบคำนึงสิ่งแวดล้อมเพื่อให้ดำรงอยู่อย่างยั่งยืนและพอเพียง พร้อมประสมประสานอย่างลงตัวระหว่างการออกแบบดีไซน์และมุมมองในการประหยัด พลังงานต่างๆ ทั้งไฟฟ้า น้ำ และการรีไซเคิลทั้งโครงการ หลักสำคัญอยู่ที่ คุณภาพและคุณค่า โดยเป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมชีวิตความเป็นอยู่ ที่มีคุณภาพ และความสุขในเมืองใหญ่ พร้อมกับรักษาสภาพแวดล้อมให้สมบูรณ์ยั่งยืนถึงอนาคต แนวความคิด S&S living concept มี 6 แนวคิดสำคัญคือ

1. Quality lifestyle การใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ พร้อมด้วยความสะดวกสบาย สงบเรียบง่ายและสมดุล
2. Energy saving คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน
3. Reduce reuse recycle คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
4. Designed to be Eco friendly ออกแบบทางสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับธรรมชาติ

5. Eco friendly quality material เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ คงทน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
6. Living with nature พัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงการมีพื้นที่สีเขียวและการสันทนาการ

หนังสือรายงานสินค้าแห่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2550) ได้รายงานสถานการณ์สินค้าที่อยู่อาศัยว่า มีการชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในไตรมาส 1 แต่เร่งตัวในไตรมาส 2 ตามทิศทางการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ธนาคารพาณิชย์ เริ่มปรับลด 1 มีนาคม 2550) และธนาคารส่วนใหญ่ปล่อยสินเชื่อไม่ได้ตามเป้าในครึ่งปีแรก ทำให้การแข่งขันมีความเข้มข้นมากขึ้น โดยหากปัจจัยทางการเมืองดีขึ้น และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐ แนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้นในครึ่งปีหลัง ทั้งนี้ปัจจัยลบที่ทำให้ชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้อ และราคาน้ำมัน

ส่วนภาวะอัตราดอกเบี้ยปี 2550 และแนวโน้มปี 2551 ปรากฏว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับลด 5 ครั้ง รวม 1.75 % โดยธนาคารพาณิชย์ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ลง 4 ครั้ง เพียง 0.875 % และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับลดไม่ถึง 1.00 % จึงไม่กระตุ้นให้ความต้องการสินเชื่อโดยรวมเพิ่มขึ้นมาก ส่วนแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในปี 2551 จะอยู่ในช่วงขาขึ้น โดยคาดการณ์ว่าจะปรับขึ้นในครึ่งปีหลัง จากทิศทางค่าครองชีพและอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น

The Property Expats Portal (2550) ได้ออกบทความเรื่องบัญญัติ 7 ประการของผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียม โดยมีเนื้อหา ดังนี้ การอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดนั้นมีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งได้กำหนดเรื่องราวของนิติบุคคลอาคารชุดไว้หลายด้าน ไม่ว่าจะเป็น เรื่องของการเป็นเจ้าของร่วมกัน ความรับผิดชอบร่วมกัน ในการบริหารจัดการ อำนาจและบทบาทของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ระเบียบพื้นฐานที่ผู้พักอาศัยต้องทำตาม อำนาจบังคับชำระหนี้ และอีกข้อที่บทความนี้นำเสนอคือ ผู้อยู่อาศัยต้องใจโตกว่าตึก โดย ใจโต ในที่นี้หมายความว่า ต้องบังคับใจตนเองให้อยู่ในกฎระเบียบ เพื่อส่วนรวมเป็นอันดับแรก และให้ความร่วมมือกับส่วนรวมเพื่อให้น้ำวเพื่อนร่วมคอนโดเดียวกันให้ปฏิบัติเพื่อส่วนรวม อันหมายถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดของอาคารชุดอย่างครบถ้วน

หนังสือพิมพ์กระแสหุ่นรายวัน ได้รายงานข่าวเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยในระหว่างปี พ.ศ. 2549-2551 ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีการชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง แต่จะรอดูทิศทางของเศรษฐกิจให้ปรับตัวดีขึ้นก่อนถึงจะซื้อที่อยู่อาศัย และอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ยังไม่ตัดสินใจซื้อคือสินค้าที่มีอยู่ในตลาดไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการได้อย่างเต็มที่ ซึ่งมีปัจจัยมาจาก ทำเลของที่ตั้งโครงการ รูปแบบอาคารที่มีอยู่ในตลาด และราคาที่เหมาะสมเป็นต้น และจากการสำรวจจากแบบสอบถามพบว่า กลุ่มที่มีกำลังซื้อมาก ณ ขณะนี้คือกลุ่มอายุ 25-30 ปี และ 31-40 ปี เนื่องจากเป็นวัยเริ่มทำงาน หรือทำงานได้มีความมั่นคงขึ้นในระดับหนึ่งแล้ว และต้องการที่จะสร้างครอบครัวขึ้นมาใหม่ หรือต้องการมีบ้านที่มีขนาดใหญ่ขึ้น หรือดีขึ้นกว่าเดิม เมื่อพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย อันดับแรกคือทำเลที่ตั้งของโครงการ รองลงมาคือ ราคา ด้านการเดินทาง ความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการ รูปแบบอาศัยที่ตรงความต้องการ และคุณภาพของวัสดุก่อสร้างตามลำดับ

สยามธุรกิจ ได้ออกบทความเรื่องการจัดรับอสังหาริมทรัพย์ปีหนู ในภาวะแข่งขันที่รุนแรง โดยบทความนี้เป็นการสัมภาษณ์บุคคลต่างๆ ที่ทำงานอยู่ในแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น นายโสภาส ศรีพิยัคฆ์ กรรมการผู้จัดการ บมจ. แอล พี เอ็น ว่า ในปี 2551 นั้นการแข่งขันในตลาดคอนโดมิเนียมยังรุนแรงเหมือนเดิม และตลาดระดับราคา 1 ล้านบาทต้นๆ เป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุด โดยต้องให้ความสำคัญที่ทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า เรื่องการบริหารจัดการโครงการที่ดี รวมถึงคุณภาพชีวิตของลูกค้าด้วย ทั้งนี้ต้องพิจารณาที่รูปแบบไลฟ์สไตล์ของคนที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย ดังนั้นจึงต้องสร้างการขายที่คุณภาพชีวิต ความปลอดภัย การเป็นชุมชนน่าอยู่ ความเข้าใจลูกค้า และการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกัน นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ รองกรรมการผู้จัดการบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า กลยุทธ์ในการทำตลาดปีนี้ คำนึงถึง 3 ส่วนด้วยกัน คือ เรื่องการตลาด การผลิต และไฟแนนซ์ ส่วนนายอภิป พีชานนท์ กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) และนายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ปี 2551 ตลาดแนวราบจะกลับมาโตขึ้นอีกครั้งในปี นี้ เนื่องจากระบบขนส่งมวลชนขยายออกไปนอกเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะทาวนิโฮม ราคา 1-5 ล้านบาท

หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ออกบทความเรื่อง ธุรกิจหอพัก คืบทุนช้าแต่กำไรงาม ว่า ในการทำธุรกิจหอพักให้เข้านั้น ต้องคิดว่าจะจัดให้มีเฟอร์นิเจอร์ไว้บ้างอยู่ภายในห้อง จึงมีการสอบถามความต้องการของผู้บริโภคพบว่า ต้องการให้มีอุปกรณ์พื้นฐาน เช่น ให้มีห้องน้ำในตัว

ต้องการมีเตียงนอน และตู้เสื้อผ้า ต้องการให้มีพัดลมเพดาน ส่วนอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ต้องการให้มีได้แก่ โทรทัศน์ วิทยุ และจากการสอบถามจะพบว่าองค์ประกอบที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกหอพักนั้น ไม่ได้คำนึงถึงแค่ราคาเพียงอย่างเดียวเท่านั้น แต่ปัจจัยสำคัญที่ผู้บริโภคเลือก คือ ความสะดวกในการดำเนินชีวิต การรักษาความปลอดภัย การเดินทางไปสถานที่ต่างๆ ในขณะเดียวกันผู้บริโภคมักจะเลือกพิจารณาด้านทำเลที่ตั้งของโครงการด้วย และจะพิจารณาโครงการต่าง ถึง 2-3 แห่งก่อนการตัดสินใจ และส่วนใหญ่มักใช้เวลาในการตัดสินใจประมาณ 1 เดือน

Bangkokbizweek (2550) เรื่องทำเลทองที่อยู่อาศัยในอนาคต โดย ดร.ธีระชน มโนมัยพิบูลย์ ได้กล่าวว่า ในระหว่างปี พ.ศ. 2551-2560 จะเป็นยุคของคนเมือง หรือ Urbanization โดย รศ.มานพ พงศทัต ทำเลทอง ได้วิเคราะห์ว่าปัจจุบันคนชั้นกลางมีการศึกษาสูงขึ้น ส่วนใหญ่จบปริญญาตรี มีความรู้และโอกาสมากขึ้น ดังนั้น คนชั้นกลางจึงมีรายได้ดีขึ้น ก็มักจะเริ่มคิดสร้างหลักประกันหรือสร้างที่อยู่อาศัยให้กับตัวเองมากขึ้น ซึ่งสถานที่ที่คนชั้นกลางมักเลือกเป็นที่อยู่อาศัยจะเป็นบริเวณใกล้ที่ทำงาน แหล่งการศึกษา และจะเห็นได้ว่าคนในยุค Urbanization จะมีพฤติกรรมที่เลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน ยิ่งน้ำมันแพงขึ้นเท่าไร คนก็จะหลีกเลี่ยงการเดินทางมากขึ้น และเมื่อพิจารณาแหล่งทำเลทอง 5 อันดับ จะได้แก่ 1. พื้นที่ในระยะ 500 เมตร จากแนวรถไฟฟ้า BTS และ รฟม. ระยะทางประมาณ 40 กม.ในปัจจุบัน 2. พื้นที่รอบสนามบินสุวรรณภูมิ 3. พื้นที่ในส่วนต่อขยายแนวรถไฟฟ้า BTS และ รฟม. 4. ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ 5. พื้นที่พระราม 3

Bangkokbizweek (2550) เรื่อง ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ทำเองหรือซื้อ เนื้อหากล่าวถึงการทำอพาร์ทเมนต์นั้นต้องพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการโดยทุกโครงการ ต้องรวมราคาที่ดินเข้าไปด้วย ไม่ว่าจะที่ดินนั้นจะได้มาโดยมรดก หรือไม่ เพราะต้นทุนหลักในการลงทุนจะได้แก่ที่ดิน กับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะตีราคาต้นทุนต่อ ตร.ม. โดยดูจากจำนวนห้องและจำนวนชั้น นอกจากนี้ต้องดูเรื่องผังเมือง โดยพิจารณาที่โซนพื้นที่(ผังเมือง) FAR (สัดส่วนการก่อสร้างอาคารต่อเนื้อที่ที่ดินที่มี) OSR (สัดส่วนพื้นที่ว่างของที่ดินที่ไม่มีอาคารปกคลุมต่อพื้นที่ก่อสร้างอาคาร) นอกจากนี้ในบทความยังกล่าวถึง รายได้และค่าใช้จ่ายหลักของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ว่า รายได้หลักมาจากค่าเช่าห้องกับกำไรจากค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าจอดรถ ส่วนค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าพนักงานธุรการ ค่าแม่บ้านทำความสะอาด ค่ายามรักษาความปลอดภัย และถึงแม้ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในช่วงโลว์ไปบ้าง ทั้งจากพิษ

เศรษฐกิจ หรืออัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น แต่ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ก็ยังเป็นธุรกิจที่น่าสนใจมาก การเลือกซื้ออพาร์ทเมนต์สำเร็จรูปนั้น ราคาขายที่ตั้งไว้จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง จำนวนห้องรวม เนื้อที่ของที่ดิน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร