

จากการรวบรวมเอกสาร บทความ และรายงานการวิจัยต่าง ๆ พบว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีแนวโน้มการก่อสร้างที่สูงขึ้น อันเนื่องมาจากความต้องการของลูกค้านในตลาดที่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ผนวกกับการก่อสร้างโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบรางที่เป็นแรงดึงดูดด้านทำเลที่ตั้งสำหรับนักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในด้านการตลาดนั้น นักลงทุนยังต้องจัดทำโครงการให้มีความโดดเด่น เพื่อแข่งขันกับนักลงทุนรายอื่น ๆ ดังนั้นนอกจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งแล้ว ปัจจัยด้านรูปแบบ และลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยก็น่าจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

การวิจัยเรื่อง “แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง” ภายใต้สมมติฐานที่ว่า “ระยะจากแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย และทัศนคติด้านความพอใจต่อลักษณะทางกายภาพและการจัดการของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ใกล้รัศมี 500 เมตรของเส้นทางรถไฟฟ้า เพื่อเปรียบเทียบกับโครงการอาคารชุดพักอาศัยนอกรัศมี 500 เมตรของเส้นทางรถไฟฟ้า โดยใช้แบบสังเกต และแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัย โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยการสุ่มจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดขาย ณ ช่วงเวลาปัจจุบัน จำนวน 10 โครงการสำหรับแบบสังเกต และเก็บแบบสอบถามจากผู้ต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัย 218 คน รวมถึงเก็บแบบสอบถามจากผู้อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย 154 คน

ผลการศึกษาแบ่งเป็น 3 ส่วน พบว่า ระยะจากสถานีรถไฟฟ้ามีความสัมพันธ์กับ

1. รูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งได้พิจารณาการวางผังอาคาร การแบ่งพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก สัดส่วนของห้องพักอาศัย และความหนาแน่นของหน่วยพักอาศัยในโครงการ
2. ความต้องการของผู้สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับพื้นที่ใช้สอยในห้องพัก และด้านการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ก่อนตัดสินใจซื้อ เรื่องระบบอินเทอร์เน็ต จำนวนห้องพักอาศัยรวมของโครงการ จำนวนลิฟต์ในโครงการ เทคโนโลยีที่ใช้ในอาคาร และการคำนึงถึงการระบายอากาศ

3. ระดับความพอใจของผู้อาศัยต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยในการตัดสินใจซื้อ ซึ่งเกี่ยวข้องกับเรื่องของการจัดพื้นที่ของห้องพักอาศัย และรูปแบบภายนอกของอาคาร

จากการศึกษาดังกล่าว สามารถสรุปเป็นปรากฏการณ์ด้านรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้น ที่สัมพันธ์ความต้องการของผู้บริโภค แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งกำหนดโดยนำสิ่งที่ศึกษาวิจัย ได้นำไปผนวกกับมาตรฐานการออกแบบ และกฎหมาย โดยในงานวิจัยชิ้นนี้ได้สรุปแนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยเป็น 2 ประเด็นหลัก ได้แก่

1. ประเด็นด้านการออกแบบ ประกอบด้วย การวางผังอาคาร และการจัดเขตพื้นที่
2. ประเด็นด้านการกำหนดรายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย สัดส่วน และขนาดของห้องชุดพักอาศัย และการกำหนดพื้นที่อาคารในแต่ละส่วน

การเสนอแนวโน้มการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยภายในรัศมี 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าควรคำนึงถึงข้อจำกัดด้าน ขนาด รูปร่างของที่ดิน และสภาพแวดล้อมในบริเวณนั้น เพื่อการวางผังอาคาร และการแบ่งพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการกำหนดขนาด และสัดส่วนของปริมาณห้องพักอาศัยในลักษณะต่าง ๆ ที่มาจากปัจจัยด้านราคาของห้องชุดพักอาศัยในโครงการ นอกจากนั้นแนวทางการออกแบบยังเสนอถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ต้องการพักอาศัยในอนาคต ที่ให้ความสำคัญต่อการจัดพื้นที่ภายในห้องพักอาศัย รูปแบบภายนอกของอาคาร และความหนาแน่นของหน่วยพักอาศัยในโครงการ

According to the information collected from related documents, articles and research papers, condominium projects are potentially growing significantly as the result of the continuity of the market demand and also the expanded construction of mass rapid transit route project which is highly attractive to the real estate developers and investors. In the marketing point of view, the investors must present their products to their clients distinctively among their competitors. Therefore, not only the main factor of location but also the physical characteristics of the units are highly influential to the buyers' decision making process

The research on the topic --"Design Trends for Residential Condominium Buildings in Correlation with Mass Rapid Transit Route" with the hypothesis that, "the distance from mass rapid transit route is the main factor that affects the condominium characteristics" The objectives are to study condominium characteristics, needs and factors that affects buying decision and the attitude of physical characteristics, and the management methods for condominium within 500 metres from the BTS rail line. Self-observation and questionnaires are the main research tools in collecting data. The ten selected residential condominium complexes were randomly chosen as samples to obtain observation information. The other source of the data were collected from questionnaires, 218 potentials buyers and 154 from present room owners.

The study of condominium projects in relation to the distance from BTS station can be described into three main points as following:

1. The condominium characteristics are mainly related to planning, zoning of facilities, units ratios and the density of dwelling units.
2. The needs of potential buyers are the concerns of unit space, the total numbers of units, internet system, building technologies and air ventilation.
3. The satisfactory levels of the occupants in making decision to buy are related to the proportion and size of various unit type and exterior appearance.

According to the study, the design trends fall into two issues under the design standards and architectural building codes:

1. The design issue that are planning and zoning.
2. The detail programming that includes ratio and size of each unit as well as the total area of the building.

In conclusion, the design trends for the residential condominium buildings within 500 metres from mass rapid transit route should be under the consideration of the size and the form of land and the surrounding environment in order to decide the appropriate floor planning and zoning of the facilities together with the number of the unit provided in each project. These will affect the pricing process which will have significant impact on buyers, who rely on functions provided in the units, the physical characteristics of the building and the density of dwelling.