

บทคัดย่อ

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

การวิจัยเรื่อง “แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง” ภายใต้สมมติฐานที่ว่า “ระยะจากแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย และทัศนคติด้านความพอใจต่อลักษณะทางกายภาพและการจัดการของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในรัศมี 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