

การเปลี่ยนแปลงผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ของ บริษัท แสนสิริ จำกัด
(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559 ในเขตกรุงเทพมหานคร
The Changes of Units Floor Plan in High-End Residential Condominium
of Sansiri Public Company Limited during 2007 - 2016 in Bangkok

รับบทความ	01/03/2019
แก้ไขบทความ	02/04/2019
ยอมรับบทความ	04/04/2019

อัญลักษณ์ พุ่มมาก

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Tunyaluk Pummak

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn

oho_styrene@hotmail.com

บทคัดย่อ

การวางผังหน่วยพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน ของ บมจ. แสนสิริ มีความสำคัญเนื่องจาก จากการศึกษาพบว่า มีจำนวนสัดส่วนต่อห้องชุดพักอาศัยประเภทอื่น ๆ มากที่สุด แสดงให้เห็นว่าตลาดยังคงมีความต้องการห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนอยู่มาก และนอกจากนั้นตัวห้องยังเป็นตัวกำหนดโครงสร้างหลักของอาคารชุด เห็นได้จากตำแหน่งเสาจะอยู่บริเวณริมผนังของทั้ง 2 ฝั่ง เนื่องจาก บมจ. แสนสิริ เป็นผู้นำตลาดคอนโดมิเนียมระดับบน (รายงานประจำปี, 2558) การศึกษาเรื่องอาคารชุดระดับราคาสูงจึงมีความน่าสนใจ จึงทำให้เกิดการศึกษาในเรื่องการพัฒนาโครงการอาคารชุดของ บมจ.แสนสิริ มาตลอดระยะเวลา 10 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2550-2559 ว่าได้มีการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยอย่างไร

วิธีการศึกษาคือ การทบทวนวรรณกรรมในรายงานประจำปีของ บมจ. แสนสิริ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550-2559 เป็นจำนวนทั้งหมด 10 เล่ม และผลการศึกษาพบว่า แสนสิริเริ่มมีการกำหนดวิสัยทัศน์ และภารกิจ ในปี พ.ศ. 2556 และได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กร เพื่อเพิ่มหน่วยงานในการบริหารโครงการแนวสูง และเมื่อศึกษาประเภทผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัย จึงทำให้เห็นว่าห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนมีสัดส่วนที่มากกว่าห้องชุดพักอาศัยประเภทอื่น จึงได้ทำการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน และพบว่าสามารถแบ่งช่วงระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงของผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนได้เป็น 4 ช่วงระยะเวลา โดยแบ่งตามขนาดพื้นที่โดยรวมห้องชุดเฉลี่ย และสามารถจำแนกรูปแบบได้ทั้งหมด 4 รูปแบบ ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้ (1) รูปแบบการวางผังพื้นที่แบบ A ได้ถูกนำมาใช้มากที่สุดมาโดยตลอด (2) การเปลี่ยนแปลงในเรื่องของขนาดห้องพบว่าพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเล็กลง แต่ก็ยังคงเป็นขนาดที่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 (3) มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของห้องนั่งเล่น ส่วนเตรียมอาหาร และพื้นที่รับประทานอาหารร่วมกัน โดยผู้วิจัยได้นิยามพื้นที่นี้ว่า พื้นที่อเนกประสงค์ (Multi purpose)

คำสำคัญ: การเปลี่ยนแปลง ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน กรุงเทพมหานคร

Abstract

The planning of one bedroom unit type of Sansiri Pcl is significantly important, as the study shows that one bedroom unit is the most popular when compared with other types of units that means there are higher demand than others units. Moreover, one bedroom unit sets structure of its building, because the study found that columns are located on both sides of the walls. According to Annual report (2015 , Sansiri is the leader of high-end condominium in Bangkok, so its high-end condominium market is very interesting for study. According to this information, it leads to the study about development of the Sansiri Building for past 10 years, during 2007-2016 about How unit floor plan of one bedroom has been changed.

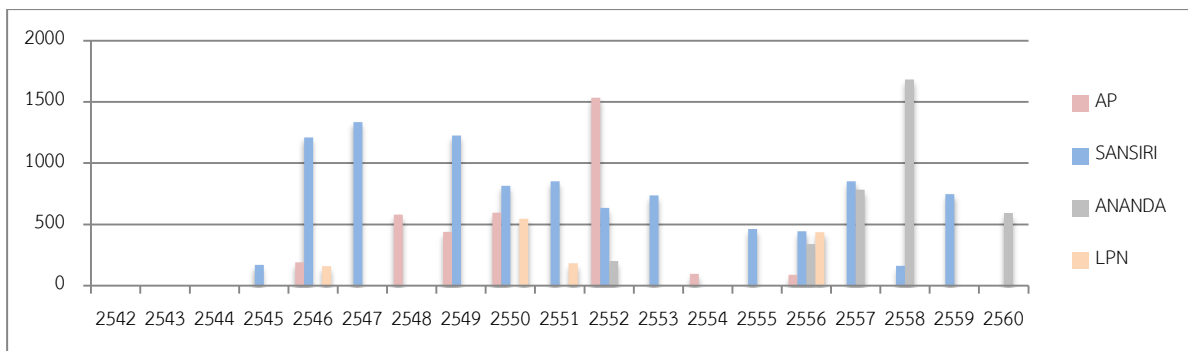
The study process is to review literatures of the 10 years Sansiri' s annual reports during 2007-2016, It shows that Sansiri hasn't set vision and mission until 2013. In that year, Sansiri has changed its organization structure by increasing project management teams. Moreover, the proportion of 1 bedroom unit has the highest demand compared with others type of units. It also found that there were 4 periods of time that floor plan of one bed room unit has been change; (1) The floor plan layout type A is the most popular and has been used at all times. (2) The room size has been changed, it is smaller than it is in the past, but it is still sufficient for living according to the Ministerial Regulation No. 55 issued under the Building Control Act. (3) Dividing living area, include pantry and dining area into the same space, the researcher has defined this area as a multi purpose space.

keywords: *Change, Unit floor plan, High-end, 1 Bedroom, Bangkok*

บทนำ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจากการศึกษาเบื้องต้นจากรายงานประจำปี พบว่าบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน เป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลานาน โดยบริษัทได้เลือกที่จะทำการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับราคาสูง ทั้งโครงการแนวราบและแนวตั้งตั้งแต่เริ่มแรก โดยโครงการแรก คือ บ้านไข่มุก ซึ่งถือว่าเป็น flagship ของ บมจ. แสนสิริ ซึ่งตั้งอยู่ที่ อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ และเนื่องจาก บมจ. แสนสิริ เชี่ยวชาญในการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จึงทำให้เกิดโครงการคอนโดเนียม บ้านราชดำริ ซึ่งถือเป็นโครงการคอนโดเนียมระดับราคาสูงแห่งแรกของ บมจ. แสนสิริ และนับจากนั้นเป็นต้นมา บมจ. แสนสิริ ก็ยังได้พัฒนาโครงการคอนโดเนียมระดับราคาสูงเรื่อยมา แม้จะมีการขยายธุรกิจไปในกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่างก็ตาม

จากการศึกษาส่วนแบ่งทางการตลาดของโครงการอาคารชุดระดับราคาสูงที่ได้ทำการเปิดตัวของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีรายได้สูงสุดมาจากการพัฒนาโครงการอาคารชุด ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์, บริษัทเอพี (ไทยแลนด์) , บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ และ บริษัท แสนสิริ (รายงานประจำปีของทุก บมจ. พบว่า บมจ.แสนสิริ เป็นผู้นำในการสร้างโครงการคอนโดเนียมระดับราคาสูงมาตั้งแต่ยุคเริ่มต้น



แผนภูมิ 1 ส่วนแบ่งทางการตลาดคอนโด ฯ ระดับราคาสูงของทั้ง 4 บริษัทโดยนับจากจำนวนยูนิตของทุกโครงการ

งานวิจัยนี้จึงเป็นการศึกษาพัฒนาการการวางผังห้องชุดพักอาศัยระดับราคาสูงของ บมจ. แสนสิริ ว่าในรอบ 10 ปีมานี้มีการเปลี่ยนแปลงของผังห้องชุดพักอาศัยอย่างไร สอดคล้องกับบทความที่ว่าภายในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา คอนโดเนียมมีห้องขนาดเล็กลง โดยที่สัดส่วนของ 1 ห้องนอนนั้นมีจำนวนมากที่สุด และจำนวนห้องชุดพักอาศัยประเภท 3 ห้องนอนนั้นมีสัดส่วนที่น้อยลง

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบหน่วยห้องชุดพักอาศัย ประเภท 1 ห้องนอน ในอาคารชุดระดับราคาสูง ของ บมจ. แสนสิริ ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559

การทบทวนวรรณกรรม

1. แนวความคิดเรื่องการเปลี่ยนแปลงของขนาดห้องชุดพักอาศัย

ดวงฤทัย ตีสุข (2559) กล่าวว่า ในอดีต (พ.ศ. 2522-2556 ห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอนมีพื้นที่ขนาดใหญ่ 42 -65 ตร.ม. ซึ่งแตกต่างกับปัจจุบัน (พ.ศ. 2557-2558 ส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ 30 -36 ตร.ม. โดยขนาดพื้นที่การใช้งานภายในห้องชุด

ในปัจจุบันมีการปรับลดพื้นที่ตามขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เล็กลง และการจัดวางพื้นที่การใช้งานภายในห้องชุดในอดีต ส่วนใหญ่มีทางเข้าเป็นพื้นที่ประกอบอาหารที่เชื่อมต่อพื้นที่นั่งเล่น ซึ่งเหมือนรูปแบบห้องชุดในปัจจุบัน

1.1 แนวความคิดในการจำแนกรูปแบบของห้องชุดพักอาศัย

อิชิกาวา และคณะ (Ishikawa et al., 2011, p. 247 กล่าวว่าคนส่วนใหญ่จะทำความเข้าใจ และลำดับความสำคัญ รูปแบบห้องชุดพักอาศัย จากจำนวนของห้องนอน, รูปร่างโดยรวมของห้องชุดพักอาศัย และทางเข้าห้องนอน ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ นากาตะ (Nakata, 2007 อ้างใน Ishikawa et al., 2011, p. 248 ที่พบว่ารูปร่างของห้องชุดพักอาศัย จำนวนห้องนอน และการเข้าถึงห้องนอน ส่งผลกระทบต่อการจำแนก ประเภทและการประเมินความพึงพอใจต่อรูปแบบผังพื้นที่ จะเห็นได้ว่าผู้คนให้ความสำคัญกับปัจจัยเหล่านี้มากที่สุดในการเลือกห้องชุดพักอาศัย โดยผู้คนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับห้องนอนเป็นอันดับต้น ๆ โดยขนาดและตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ต่าง ๆ ภายในห้องเป็นตัววัดการรับรู้ของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับพื้นที่ ความสะดวกสบาย และการใช้งานพื้นที่ (Mridha, 2015, p. 49

1.2 แนวความคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย

เสรีชัย โชติพานิช, บุชรา โปหาทอง, ชีระเดช จินจะโปะ (2559 กล่าวว่า ขนาดห้องชุดพักอาศัยสตูดิโอ มีขนาดเฉลี่ย 27.56 ตารางเมตร โดยขนาดห้องใหญ่ที่สุดคือ 38 ตารางเมตร และขนาดเล็กที่สุดคือ 21 ตารางเมตร โดยมีการแบ่งพื้นที่ตามประเภทการใช้สอยออกเป็น 6 ส่วนหลัก และมีขนาดแต่ละพื้นที่เปรียบเทียบกับขนาดรวมของห้องดังนี้ ห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุดถึง 38% รองลงมาคือห้องนั่งเล่น (24% ห้องน้ำ (14% พื้นที่เตรียมอาหาร (13% ระเบียง (7% และส ่วนรับประทานอาหาร (4%

2. กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังห้องชุดพักอาศัย

2.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

หมวดที่ 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร (ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

- ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.
- ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 ม. และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.

ขอบเขตงานวิจัย

การวิจัยนี้ เป็นการศึกษาเรื่องพัฒนาการการวางผังอาคารชุดและห้องชุดพักอาศัยของ บมจ. แอสสิริ ที่จะสามารถถอดมาเป็นประสบการณ์ให้แก่ตัวผู้ประกอบการเอง และเพื่อเป็นความรู้ทางวิชาการ โดยกำหนดขอบเขตการศึกษา มีดังต่อไปนี้

1. ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาอาคารชุดระดับราคาสูงของ บมจ. แอสสิริ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร

2. ขอบเขตด้านประชากรกลุ่มตัวอย่าง

อาคารชุดระดับราคาสูงขึ้นไป ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550-2559

3. ขอบเขตด้านเนื้อหา

หาข้อมูลจากในรายงานประจำปี ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2559 โดยทำการศึกษาวิสัยทัศน์ และภารกิจ, การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการแนวสูง, สถานการณ์ตลาดโดยทั่วไป, โครงการอาคารชุด, ที่ตั้งโครงการ และผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยโครงการอาคารชุด

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาเอกสารจากรายงานประจำปีของ บมจ. แสนสิริ ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559 เป็นจำนวน 10 เล่ม เพื่อศึกษาวิสัยทัศน์ และภารกิจ, การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการแนวสูง, สถานการณ์ตลาดโดยทั่วไป และรวบรวมโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร แล้วนำมาทำการคัดแยกโครงการอาคารชุดระดับราคาสูงของ บมจ. แสนสิริ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี

2. ศึกษาข้อมูลโครงการอาคารชุดระดับราคาสูง เพื่อหาข้อมูลของประเภทห้องชุดพักอาศัยในแต่ละโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 1 ห้องนอน, 2 ห้องนอน, แบบดูเพล็กซ์, 3 ห้องนอน และเพนท์เฮาส์ รวมทั้งศึกษาสัดส่วนของห้องชุดพักอาศัยแต่ละประเภท

3. วิเคราะห์ผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนของแต่ละโครงการ

3.1 วิเคราะห์จำแนกรูปแบบผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ด้วยแนวคิดในการจำแนกรูปแบบของห้องชุดพักอาศัยในการจำแนกรูปแบบ เช่น จำนวนของห้องนอน, รูปร่างโดยรวมของห้องชุดพักอาศัย และทางเข้าห้องนอนรวมไปถึงการจัดวางพื้นที่ใช้สอยในส่วนต่าง ๆ โดยใช้โปรแกรม Auto CAD ในการคิดพื้นที่ห้อง ความกว้าง ความลึกของห้อง และขนาดพื้นที่ใช้สอยในส่วนต่าง ๆ ของห้องชุดพักอาศัย

3.2 วิเคราะห์ผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัย แบ่งออกตามช่วงระยะเวลา โดยการวิเคราะห์จากขนาดพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละช่วงระยะเวลา และที่มีรูปแบบซ้ำกันมากที่สุด ซึ่งจากการวิเคราะห์สามารถแบ่งรูปแบบห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน ออกเป็น 4 รูปแบบ คือ รูปแบบ A, B, C และ D

4. วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ A ซึ่งเป็นรูปแบบที่มีการนำมาใช้มากที่สุด ว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ทั้งในเรื่องของขนาดห้องชุดพักอาศัย ความกว้าง-ลึกของห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอยในส่วนต่าง ๆ และสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยในส่วนต่าง ๆ

ผลการศึกษา

1. โครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครของ บมจ. แสนสิริ ที่เปิดตัวโครงการ ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559 มีทั้งหมดรวมทั้งสิ้น 63 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นระดับราคาตามเกณฑ์การแบ่งระดับราคาของ บมจ. แสนสิริ คือ ระดับราคาสูง ปานกลาง และต่ำ (รายงานประจำปี, 2550-2559) โดยมีโครงการอาคารชุดระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีมีจำนวน 18 โครงการ ตามตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 1 โครงการอาคารชุดระดับราคาสูงในกรุงเทพมหานครของ บมจ. แสนสิริ ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559

ลำดับที่	ปีที่ทำการเปิดตัว	ชื่อโครงการ	ลำดับที่	ปีที่ทำการเปิดตัว	ชื่อโครงการ
1	2550	สิริ แอท สุขุมวิท	10	2555	39 บาย แสนสิริ
2	2550	พรีเว่ บาย แสนสิริ	11	2555	เฮซ คิว
3	2550	พรีน บาย แสนสิริ	12	2556	เอดจ์ สุขุมวิท 23
4	2550	สิริ ออน 8	13	2558	เดอะ โมนูเมนต์ สยามเป้า
5	2552	ควอทโทร บาย แสนสิริ	14	2558	98 ไวร์เลส
6	2553	ไพน์ บาย แสนสิริ	15	2559	คุณ บาย ยู
7	2553	คินน์ บาย แสนสิริ	16	2559	เดอะ โลน ราชเทวี
8	2553	เวีย 49	17	2559	เดอะ โลน อโศก รัชดา
9	2553	เวีย โบทานี	18	2559	เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ

ผลจากการศึกษาวิสัยทัศน์ และภารกิจ, การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการแนวสูง, สถานการณ์ตลาดโดยทั่วไป และโครงการอาคารชุดระดับราคาสูงแล้ว สามารถแสดงข้อมูลตามช่วงระยะเวลาในแต่ละปี ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 2 การเปลี่ยนแปลงของข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารชุดที่ปรากฏในรายงานประจำปี พ.ศ. 2550-2559

	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
วิสัยทัศน์ และ ภารกิจ							วิสัยทัศน์ มุ่งเน้นยกระดับคุณภาพชีวิตและสร้างประสบการณ์ที่น่ารื่นรมย์ เพื่อให้ได้รับการยอมรับในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือให้บริการ ภารกิจ มุ่งเน้นพัฒนาและจัดหาที่พักอาศัย รวมถึงส่งเสริมกิจกรรมไลฟ์สไตล์ และประสบการณ์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เราจะดำเนินการในฐานะ “ศูนย์รวมการบริการทางอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก”			
การเปลี่ยนแปลง ของโครงสร้าง องค์กร	สายงานบริหาร โครงการณ์สูงมี 2 หน่วยและสายงาน การตลาดและ ผลิตภัณฑ์ร่วมกับ ส่วนรวม	สายงานบริหารงานโครงการแนวสูง มี 2 หน่วย และมีสายงานการตลาดและผลิตภัณฑ์โครงการแนวสูง					สายงานบริหารงานโครงการแนวสูง มี 3 หน่วย มีสายงานการตลาดโครงการแนวสูง และฝ่ายผลิตภัณฑ์ โครงการแนวสูง มาขึ้นตรงกับสายงานพัฒนาธุรกิจ และพัฒนาโครงการแนวสูง	สายงานบริหารงาน โครงการณ์สูงมี 3 หน่วยและฝ่าย การตลาดอยู่ ผลิตภัณฑ์ร่วมกับ ส่วนรวม		
วิเคราะห์ สถานการณ์ ตลาด	เกิดสภาวะน้ำมัน แพง ทำให้ส่งผล บวกต่อคอนโด ที่ติดรถไฟฟ้า	เศรษฐกิจชะลอ ตัว	ช่วงต้นปีมีปัญหา เรื่องการเมือง แต่บริษัท มองเห็นโอกาส ในการทำตลาด	ภาวะตลาด อสังหาริมทรัพย์ พื้นตัวขึ้นอย่าง ต่อเนื่อง	เกิดน้ำท่วมใหญ่	คอนโดมีเนียม กลับมาเป็น ที่ นิยมอีกครั้ง	มีปัญหาทาง การเมือง และมี การปรับผังเมือง กรุงเทพมหานครใหม่	มีปัญหาทาง การเมือง, ที่ดิน ในเมืองเริ่มหมด และมียูนิตเหลือ คงค้างในตลาด	ภาวะเศรษฐกิจที่ ยังไม่ฟื้นตัว และ สถานะทาง การเงินยังคงมี ความเข้มงวด	ภาวะเศรษฐกิจที่ยัง มีเสถียรภาพ ผู้ประ กอบการจะขยายตัว โครงการที่เข้ามา
กลุ่มลูกค้า	ลูกค้าระดับบน						Niche Market เน้นการทำตลาดกับชาวต่างชาติมากขึ้น			
โครงการอาคาร ชุดระดับราคาสูง	1) สิริ แอสซูมิท 2) พรีมียม แอสสิริ 3) พรีมียม แอสสิริ 4) สิริ ออน 8	1) คอนโดจิมบายน สิริ		1) วิลล์ บาย แอสสิริ 2) คินน์ บาย แอสสิริ 3) เดียว 49 4) เดียว โคมิน	1) 39 บาย แอสสิริ 2) ฮอชิว		1) ฮอชิว 23	1) เดอะ วิลล์ สยาม 2) 90 วิลล์		1) คอนโดจิมบายน 2) เดอะ วิลล์ รามศิริ 3) เดอะ วิลล์ อัสสิริ 4) เดอะ วิลล์ สยาม

จากการศึกษาจากตารางข้างต้น ทำให้พบว่า บมจ.แสนสิริ ในช่วงแรก ๆ นั้นยังไม่มีวิสัยทัศน์ และภารกิจปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี แต่ในปี พ.ศ. 2556 มีวิสัยทัศน์ และภารกิจ เข้ามาในการบริหารองค์กร และในเรื่องของโครงสร้างองค์กร ในช่วงปีแรก ๆ ถึงปี พ.ศ. 2550 มีสายงานบริหารโครงการแนวสูงอยู่ 2 หน่วย และมีสายงานการตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ซึ่งสายงานนี้ยังคงใช้ร่วมกับโครงการแนวราบอยู่ และในปีถัดมา พ.ศ. 2551 - 2555 ได้มีสายงานการตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ โครงการแนวสูงเกิดขึ้น ปี พ.ศ. 2556 – 2558 ได้มีสายงานบริหารงานโครงการแนวสูงเพิ่มเป็น 3 หน่วย ส่วนฝ่ายการตลาดโครงการแนวสูง และฝ่ายผลิตภัณฑ์โครงการแนวสูง มาขึ้นตรงกับสายงานพัฒนาธุรกิจและพัฒนาโครงการแนวสูง และในปี พ.ศ. 2559 ได้มีการแยกฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ออกมาจากสายงานพัฒนาธุรกิจและพัฒนาโครงการแนวสูง มาเป็นอีกสายงานหนึ่ง

และจากการวิเคราะห์ข้างต้นยังได้เห็นอีกว่าในปี พ.ศ. 2556 ที่มีวิสัยทัศน์ และภารกิจเพิ่มเข้ามาแล้ว ยังได้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร และยังมีมีการหากลุ่มเป้าหมายใหม่ ๆ และมีการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนขึ้น และยังเกิดข้อค้นพบที่ว่าโครงการพัฒนาโครงการอาคารชุดนั้น มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดระดับราคาสูงทุก ๆ 2 ปี

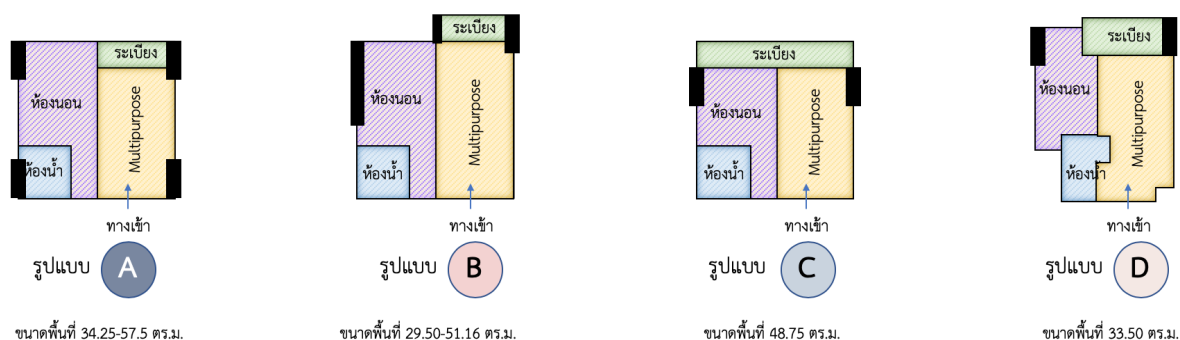
2. ศึกษาประเภทของห้องชุดพักอาศัยภายในโครงการอาคารชุดทั้ง 18 โครงการ สามารถแบ่งได้ออกเป็น 5 ประเภท คือ (1) 1 ห้องนอน (2) 2 ห้องนอน (3) 3 ห้องนอน (4) ดูเพล็กซ์ (5) เพนท์เฮาส์ โดยแต่ละประเภทมีจำนวนห้อง และขนาดของห้องชุดพักอาศัย ตามตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 3 โครงการอาคารชุดระดับราคาสูงในกรุงเทพมหานครของ บมจ. แอสเสิร์รี ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559

ช่วง ระยะ เวลา	ปีที่ เปิดตัว	ชื่อโครงการ	จำนวน (หน่วย)	ประเภทของห้องชุดพักอาศัย				
				(1)1ห้องนอน	(2)2 ห้องนอน	(3)3 ห้องนอน	(4)ดูเพล็กซ์	(5)เพนท์เฮาส์
1	2550	สิริ แอท สุขุมวิท BTS ทองหล่อ (260 ม.)	460	48.97 – 51.62 (271 ห้อง 59%)	67.36 – 96.26 (152 ห้อง 33%)	99.74 – 145.42 (37 ห้อง 8%)		
	2550	พรีเว บาย แอสเสิร์รี BTS เพลินจิต (1.2 กม.)	78	54 – 67 (32 ห้อง 41%)	93 – 104 (32 ห้อง 41%)	136 (12 ห้อง 15%)		263 – 294 (2 ห้อง 3%)
	2550	พรีน บาย แอสเสิร์รี BTS เพลินจิต (900 ม.)	26	57.50 (12 ห้อง 46%)	84.50 (12 ห้อง 46%)	144 – 144.5 (2 ห้อง 8%)		
	2550	สิริ ออน 8 BTS นานา (350 m.)	74	53.95 – 54.59 (22 ห้อง 30%)	78 – 80.86 (46 ห้อง 62%)	102.18 – 102.42 (6 ห้อง 8%)		
	2552	ควอทโทร บาย แอสเสิร์รี BTS ทองหล่อ (750 ม.)	446	49.50 – 63 (185 ห้อง 41%)	78 – 92 (232 ห้อง 52%)	103 – 148.50 (26 ห้อง 6%)		168.5 – 295.5 (3 ห้อง 1%)
2	2553	ไพนธ์ บาย แอสเสิร์รี BTS ราชเทวี (0 ม.)	298	29.50 – 46.50 (206 ห้อง 69%)	66.50 – 67.00 (66 ห้อง 22%)	98.5 – 113.5 (6 ห้อง 2%)	69.50 – 72.50 (20 ห้อง 7%)	
	2553	คีนัน บาย แอสเสิร์รี BTS ทองหล่อ (350 ม.)	216	33.09 – 52.58 (154 ห้อง 71.3%)	76.05 – 90.52 (40 ห้อง 18.5%)	135.46 – 153 (4 ห้อง 1.9%)	75.00 – 81.00 (18 ห้อง 8.3%)	
	2553	เวีย 49 BTS ทองหล่อ (900 ม.)	85	35 – 49.5 (58 ห้อง 68%)	64 – 76 (27 ห้อง 32%)			
	2553	เวีย โบทานี BTS ทองหล่อ (1 กม.)	137	33.55 – 50 (101 ห้อง 73.7%)	70.50 – 75 (35 ห้อง 25.6%)	126.50 (1 ห้อง 0.7%)		
	2555	39 บาย แอสเสิร์รี BTS พร้อมพงษ์ (240 ม.)	178	50.00 – 59.50 (95 ห้อง 53.4%)	65.00 – 82.50 (68 ห้อง 38.2%)	118 – 132.50 (3 ห้อง 1.7%)	106.00 (10 ห้อง 5.6%)	306.50 – 323 (2 ห้อง 1.1%)
	2555	เฮซ คิว BTS พร้อมพงษ์ (260 ม.)	197	40.50 – 55.50 (114 ห้อง 58%)	72.99 – 81.1 (75 ห้อง 38%)		75.50 – 81.00 (6 ห้อง 3%)	181.5 – 262.5 (2 ห้อง 1%)
3	2556	เอตจ์ สุขุมวิท 23 BTS อโศก (350 ม.)	443	29.50 – 43.00 (400 ห้อง 90%)	60.00 – 69.50 (43 ห้อง 10%)			
4	2558	เดอะ โมนูเมนต์ สยามเป้า BTS สยามเป้า (350 ม.)	86	46.25 – 57.50 (48 ห้อง 55.8%)	73.50 – 89.25 (36 ห้อง 41.9%)			138.25 – 140.25 (2 ห้อง 2.3%)
	2558	98 ไวร์เลส BTS เพลินจิต (350 ม.)	77		119.75 – 143.50	237.75 – 366.25	231.50 – 245.50	553.25 – 948
	2559	คูน บาย ยู BTS ทองหล่อ (1.2 กม.)	148	41.50 – 53.50 (84 ห้อง 56.8%)	82 – 97.75 (54 ห้อง 36.4%)	139.25 – 179.75 (8 ห้อง 5.4%)		294 – 302.75 (2 ห้อง 1.4%)
	2559	เดอะ ไลน์ ราชเทวี BTS ราชเทวี (250 ม.)	213	สตูดิโอ 27.75 (18 ห้อง) 1 ห้องนอน 32 – 34.75 (113 ห้อง 53%)	49.25 – 79.50 (85 ห้อง 39.9%)	85 – 105 (11 ห้อง 5.2%)	69.75 (3 ห้อง 1.4%)	119.50 (1 ห้อง 0.5%)
	2559	เดอะ ไลน์ อโศก รัชดา MRT พระรามเก้า (500 ม.)	473	27.50 – 36.00 (441 ห้อง 93%)	46.25 – 50.25 (32 ห้อง 7%)			
	2559	เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ BTS ทองหล่อ (2.2 กม.)	127		124.25 (100 ห้อง 78.7%)	252.25 (24 ห้อง 18.9%)		508.75 – 662 (3 ห้อง 2.4%)
		รวม	3,762	2,354 (62.6%)	1,135 (30.2%)	140 (3.7%)	57 (1.5%)	17 (0.5%)
				***ไม่รวมจำนวนห้องของโครงการ 98 ไวร์เลส เนื่องจากไม่มีการเผยแพร่ทางเว็บไซต์				

ผลจากการศึกษาประเภทของห้องชุดพักอาศัยพบว่า (1) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2559 บมจ. แสนสิริ มีประเภทห้องชุดพักอาศัย ทั้งหมด 5 ประเภท และมีหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 3,762 หน่วย (2) จากประเภทห้องชุดพักอาศัยทั้ง 5 ประเภท พบว่าห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน มีจำนวนมากที่สุด คือ 2,354 หน่วย คิดสัดส่วนเป็นร้อยละ 62.6

3. จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน มีความสำคัญ เนื่องจากการเป็นตัวกำหนดหลักของช่วงเสา โครงสร้างอาคารชุด จึงได้ทำการรวบรวมผังพื้นของห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน แล้วนำมาวิเคราะห์ในเรื่องของรูปร่างของห้องชุด พื้นที่ใช้สอยประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่พื้นที่เนกประสงค์ (พื้นที่ประกอบอาหาร, พื้นที่รับประทานอาหาร และส่วนนั่งเล่น และระเบียง พบว่าห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบ A, รูปแบบ B, รูปแบบ C และรูปแบบ D ตามภาพดังต่อไปนี้

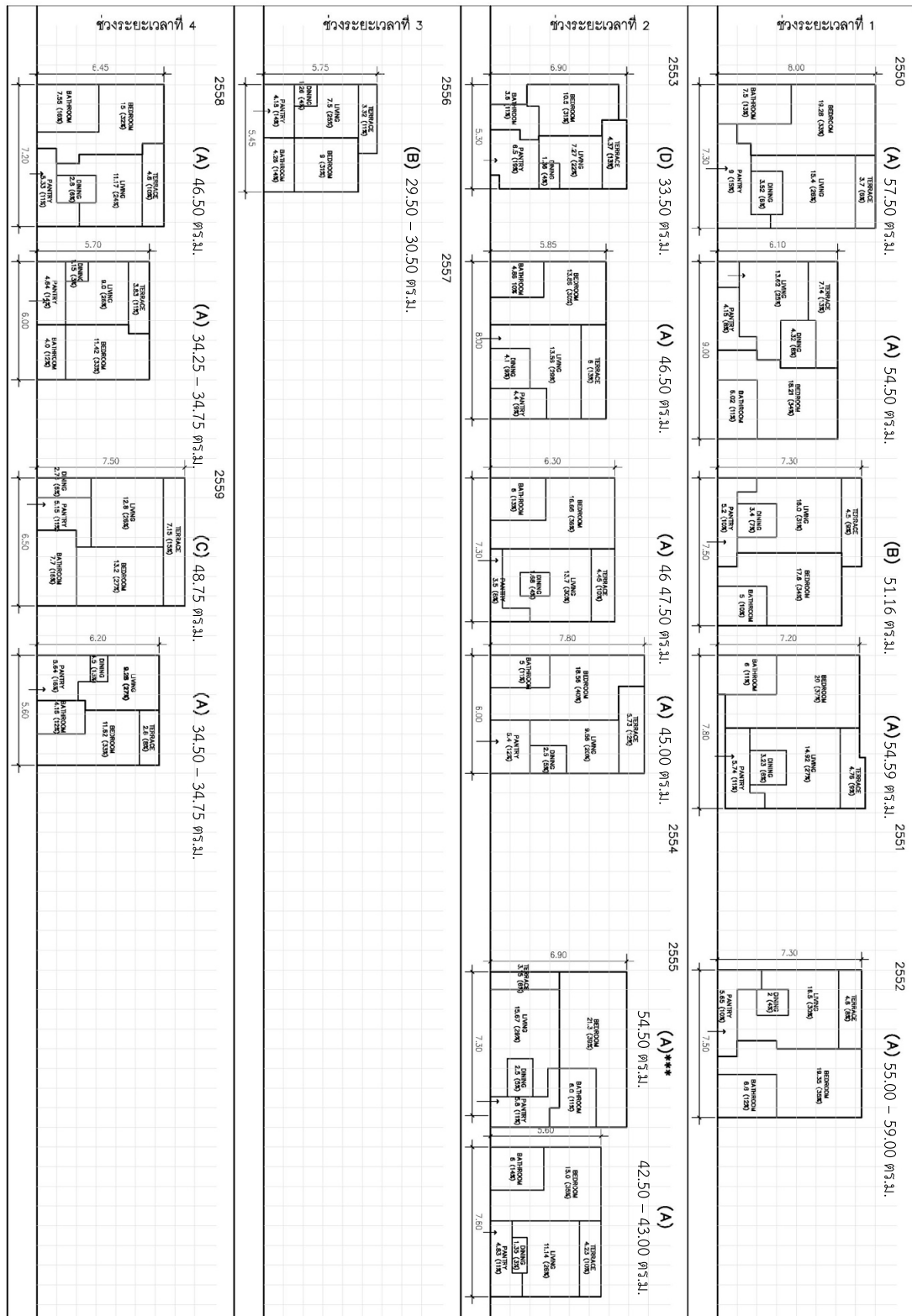


ภาพ 1 ห้องชุดพักอาศัยประเภท (1) ทั้ง 4 รูปแบบ โดยแบ่งตามลักษณะกรอบของการวางผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัย และการแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน

จากภาพด้านบนจะเห็นได้ว่าห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ ได้แก่ (1) รูปแบบ A รูปร่างของห้องชุดพักอาศัยมีลักษณะรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยม โดยแบ่งเป็น 2 ผัง คือ ผังที่เป็นส่วนของห้องนอน และห้องน้ำ และอีกผังคือ พื้นที่ Multipurpose และระเบียง (2) รูปแบบ B รูปร่างของห้องชุดเป็นลักษณะสี่เหลี่ยม โดยแบ่งเป็น 2 ผัง คือ ผังที่เป็นส่วนของห้องนอน และห้องน้ำ และอีกผังคือ พื้นที่เนกประสงค์ แต่ระเบียงจะยื่นออกมาจากกรอบของสี่เหลี่ยม (3) รูปแบบ C รูปร่างของห้องชุดพักอาศัยมีลักษณะรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยม โดยแบ่งเป็น 2 ผัง คือ ผังที่เป็นส่วนของห้องนอน และห้องน้ำ และอีกผังคือ พื้นที่เนกประสงค์ แต่ระเบียงจะมีลักษณะยาวเต็มความกว้างของห้องชุดพักอาศัย (4) รูปแบบ D รูปร่างของห้องชุดพักอาศัยมีลักษณะไม่เป็นรูปร่างสี่เหลี่ยมที่ชัดเจน และผนังกันห้องก็มีลักษณะการกั้นตามพื้นที่การใช้สอย

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน พบว่าสามารถทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลงของพัฒนาการการวางผังห้องชุดพักอาศัยในเรื่องขนาดโดยรวมของห้องชุดพักอาศัยได้อย่างชัดเจนที่สุด ซึ่งทำให้สามารถแบ่งช่วงได้ออกเป็น 4 ช่วงระยะเวลา ดังนี้ ช่วงระยะเวลาที่ 1 คือ ปี พ.ศ. 2550 – 2552 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 55.29 ตร.ม. ช่วงระยะเวลาที่ 2 คือ ปี พ.ศ. 2553 – 2555 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 44.88 ตร.ม. ช่วงระยะเวลาที่ 3 คือ ปี พ.ศ. 2556 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 30 ตร.ม. ช่วงระยะเวลาที่ 4 คือ ปีพ.ศ. 2557 – 2559 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.80 ตร.ม. ได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 4 การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน โดยแบ่งตามตามช่วงระยะเวลา ระหว่างปี พ.ศ. 2550 – 2559



จากการศึกษาตารางข้างต้นพบว่า จากช่วงระยะเวลาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ข้อมูลของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ 1 ห้องนอน ได้แก่ รูปแบบของห้องชุดพักอาศัยที่ถูกนำมาให้มากที่สุดในแต่ละช่วงระยะเวลา ขนาดพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัย ความกว้าง-ลึกของห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอยในส่วนต่าง ๆ และสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยในส่วนต่าง ๆ ตามตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 5 ข้อมูลรูปแบบของห้องชุดพักอาศัยที่ถูกนำมาใช้มากที่สุดในแต่ละช่วงระยะเวลา

ช่วงระยะเวลา	ขนาดพื้นที่รวม	ขนาด กว้างxลึก		ขนาดห้องนอน	ขนาดห้องน้ำ	ขนาดMulti space	ขนาดระเบียง	ผังกั้นห้อง
2550-2552 (รูปแบบ A)	54.59 - 57.50 ตร.ม.	กว้าง	7.3 - 9 ม.	16.50 - 20.00 ตร.ม.	6.00 - 7.50 ตร.ม.	22 - 28 ตร.ม.	3.70 - 7.15 ตร.ม.	ผังกั้นห้องระหว่างห้องนอน และ Multi Space มีลักษณะกั้นตาม Furniture Build-in 
		ลึก	6 - 8 ม.	34 - 37%	11 - 13%	41.3 - 47.8%	6 - 13%	
2553-2555 (รูปแบบ A)	42.50 - 46.50 ตร.ม.	กว้าง	6 - 8 ม.	13.86 - 18.56 ตร.ม.	4.86 - 6.00 ตร.ม.	17.32 - 22.06 ตร.ม.	4.23 - 6.00 ตร.ม.	ผังกั้นห้องระหว่างห้องนอน และ Multi Space มีลักษณะกั้นตรง 
		ลึก	5.6 - 7.8 ม.	30 - 40%	10 - 14%	40.70 - 47.13%	9.65 - 12.80%	
2556 (รูปแบบ B)	29.50 - 30.50 ตร.ม.	กว้าง	5.45 ม.	9 ตร.ม.	4.25 ตร.ม.	12.95 ตร.ม.	3.32 ตร.ม.	ผังกั้นห้องระหว่างห้องนอน และ Multi Space มีลักษณะกั้นตรง และมีระเบียงยื่นออกมาจากตัวห้อง 
		ลึก	5.75 ม.	31%	14%	43.86%	11%	
2557-2559 (รูปแบบ A)	(A1) 34.25 - 34.75 ตร.ม.	กว้าง	5.60 - 6 ม.	11.40 - 11.60 ตร.ม.	4.00 - 4.15 ตร.ม.	14.80 - 19.40 ตร.ม.	2.8 - 3.8 ตร.ม.	ผังกั้นห้องระหว่างห้องนอน และ Multi Space มีลักษณะกั้นตรงตามพื้นที่การใช้งาน (ขนาดเล็ก)
		ลึก	5.7 - 6.2 ม.	33%	12%	43.18 - 56%	8 - 11%	
	(A2) 46.50 ตร.ม.	กว้าง	7.2 ม.	15.00 ตร.ม.	7.55 ตร.ม.	19.30 ตร.ม.	4.60 ตร.ม.	ผังกั้นห้องระหว่างห้องนอน และ Multi Space มีลักษณะกั้นตาม Furniture Build-in (ขนาดใหญ่)
		ลึก	6.45 ม.	32%	16%	41.50%	10%	

จากการวิเคราะห์รูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ปรากฏอยู่ในแต่ละช่วงระยะเวลาพบว่าสามารถแบ่งออกเป็น 4 ช่วงระยะเวลา ดังนี้

1. ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2550 - 2552 พบว่าห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A ได้ถูกนำมาใช้มากที่สุด โดยมีลักษณะดังนี้ (1) ขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวมประมาณ 55 ตร.ม. (2) มีความกว้าง 7.3 - 9 ม. ลึก 6 - 8 ม. (3) ขนาดพื้นที่ห้องนอนประมาณ 16.50 - 20 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 34 - 37 ของขนาดพื้นที่รวม (4) ขนาดพื้นที่ห้องน้ำประมาณ 6 - 7.5 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 11 - 13 ของขนาดพื้นที่รวม (5) ขนาดพื้นที่โถงประกอบสักรัประมาณ 22 - 28 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 41.3 - 47.8 ของขนาดพื้นที่รวม (6) ขนาดพื้นที่ระเบียงประมาณ 3.7 - 7.15 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 6 - 13 ของขนาดพื้นที่รวม (7) ผังกั้นห้องระหว่างห้องนอน และพื้นที่โถงประกอบสักรั มีลักษณะผนังกั้นตาม Furniture Build-in

2. ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2553 - 2555 พบว่าห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A ได้ถูกนำมาใช้มากที่สุด โดยมีลักษณะดังนี้ (1) ขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวมประมาณ 42.5 - 46.5 ตร.ม. (2) มีความกว้าง 6 - 8 ม. ลึก 5.6 - 7.8 ม. (3) ขนาดพื้นที่ห้องนอนประมาณ 13.86 - 18.56 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 30 - 40 ของขนาดพื้นที่รวม (4) ขนาดพื้นที่ห้องน้ำประมาณ 4.86 - 6 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 40.7 - 47.13 ของขนาดพื้นที่รวม (5) ขนาดพื้นที่อเนกประสงค์ ประมาณ 17.32 - 22.06 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 40.7 - 47.13 ของขนาดพื้นที่รวม (6) ขนาดพื้นที่ระเบียงประมาณ 4.23 - 6 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 9.65 - 12.8 ของขนาดพื้นที่รวม (7) ผังกันห้องระหว่างห้องนอน และพื้นที่อเนกประสงค์ มีลักษณะผังกั้นตรง

3. ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2556 พบว่าห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B ได้ถูกนำมาใช้มากที่สุด โดยมีลักษณะดังนี้ (1) ขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวมประมาณ 29.5 - 30.5 ตร.ม. (2) มีความกว้าง 5.45 ม. ลึก 5.75 ม. (3) ขนาดพื้นที่ห้องนอนประมาณ 9 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 31 ของขนาดพื้นที่รวม (4) ขนาดพื้นที่ห้องน้ำประมาณ 4.25 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 14 ของขนาดพื้นที่รวม (5) ขนาดพื้นที่อเนกประสงค์ ประมาณ 12.95 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 44 ของขนาดพื้นที่รวม (6) ขนาดพื้นที่ระเบียงประมาณ 3.32 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 11 ของขนาดพื้นที่รวม (7) ผังกันห้องระหว่างห้องนอน และ พื้นที่อเนกประสงค์มีลักษณะผังกั้นตรง และมีระเบียงยื่นออกมาจากตัวห้อง

4. ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2557 - 2559 พบว่าห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A ได้ถูกนำมาใช้มากที่สุด และมีรูปแบบ A แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ รูปแบบ A1 และรูปแบบ A2 โดยมีลักษณะดังนี้

4.1. รูปแบบ A1 มีลักษณะดังนี้ (1) ขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวมประมาณ 34.25 - 34.75 ตร.ม. (2) มีความกว้าง 6 - 8 ม. ลึก 5.6 - 7.8 ม. (3) ขนาดพื้นที่ห้องนอนประมาณ 13.86 - 18.56 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 30 - 40 ของขนาดพื้นที่รวม (4) ขนาดพื้นที่ห้องน้ำประมาณ 4.86 - 6 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 40.7 - 47.13 ของขนาดพื้นที่รวม (5) ขนาดพื้นที่อเนกประสงค์ ประมาณ 17.32 - 22.06 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 40.7 - 47.13 ของขนาดพื้นที่รวม (6) ขนาดพื้นที่ระเบียงประมาณ 4.23 - 6 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 9.65 - 12.8 ของขนาดพื้นที่รวม (7) ผังกันห้องระหว่างห้องนอน และพื้นที่อเนกประสงค์ มีลักษณะผังกั้นตรงตามลักษณะพื้นที่การใช้งาน

4.2. รูปแบบ A2 มีลักษณะดังนี้ (1) ขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวมประมาณ 46.5 ตร.ม. (2) มีความกว้าง 7.2 ม. ลึก 6.45 ม. (3) ขนาดพื้นที่ห้องนอนประมาณ 15 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 32 ของขนาดพื้นที่รวม (4) ขนาดพื้นที่ห้องน้ำประมาณ 7.55 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 16 ของขนาดพื้นที่รวม (5) ขนาดพื้นที่อเนกประสงค์ ประมาณ 19.3 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 41.5 ของขนาดพื้นที่รวม (6) ขนาดพื้นที่ระเบียงประมาณ 4.6 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 10 ของขนาดพื้นที่รวม (7) ผังกันห้องระหว่างห้องนอน และพื้นที่อเนกประสงค์ มีลักษณะผังกั้นตาม Furniture Build-in

สรุปผลการศึกษา

จากการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงผังพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2550-2559 พบว่าสามารถแบ่งช่วงระยะเวลาของการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่โดยรวมของห้องชุดพักอาศัยออกเป็น 4 ช่วงระยะเวลา ซึ่งขนาดพื้นที่โดยรวมของห้องชุดพักอาศัยในช่วงระยะเวลาที่ 4 มีขนาดพื้นที่เล็กกว่าในช่วงระยะเวลาที่ 1 โดยในช่วงระยะเวลาที่ 1 คือ ปี พ.ศ. 2550 - 2552 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 55.29 ตร.ม. ช่วงระยะเวลาที่ 2 คือ ปี พ.ศ. 2553 - 2555 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 44.88 ตร.ม. ช่วงระยะเวลาที่ 3 คือ ปี พ.ศ. 2556 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 30 ตร.ม. และช่วงระยะเวลาที่ 4 คือ ปี พ.ศ. 2557 - 2559 มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยแล้วสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ขนาดคือ 47.63 ตร.ม. และ 34.56 ตร.ม. ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดเรื่องการเปลี่ยนแปลงของขนาดห้องชุดพักอาศัย ที่กล่าวว่าห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเล็กลง โดยในปัจจุบัน (พ.ศ. 2557-2558) ส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ 30-36 ตร.ม. โดยขนาดพื้นที่การใช้งานภายในห้องชุดในปัจจุบันมีการปรับลดพื้นที่ตามขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เล็กลง และการจัดวางพื้นที่การใช้งานภายในห้องชุดในอดีต ส่วนใหญ่มีทางเข้าเป็นพื้นที่

ประกอบอาหารที่เชื่อมต่อพื้นที่นั่งเล่น ซึ่งเหมือนรูปแบบห้องชุดในปัจจุบัน (ดวงฤทัย, 2559) ซึ่งเป็นขนาดที่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 ในหมวดที่ 2 ข้อ 19 “อาคารที่อยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.” และเนื่องจากห้องมีขนาดเล็กลง จึงมีการเน้นการจัดวางพื้นที่ใช้สอยให้มีการใช้ประโยชน์ให้ได้มากที่สุด และการที่ผังพื้นที่ห้องชุดมีหน้ากว้างของห้องที่มีลักษณะทั้งกว้างและแคบ ก็ถือว่าเป็นการสร้างทางเลือกให้กับลูกค้าได้เลือกสรร

ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะมุ่งเน้นเรื่องพัฒนาการการวางผังห้องชุดพักอาศัยระดับราคาสูง จะเป็นการรวบรวมบทเรียนและประสบการณ์ทางด้านการวางผังหน่วยพักอาศัย เพื่อถอดมาเป็นบทเรียนและเป็นประโยชน์ทางด้านวิชาการผู้ประกอบการ และตัวบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เอง

บรรณานุกรม

- “ข้อมูลโครงการอาคารชุด.” สืบค้น 12 มกราคม 2561. www.sansiri.com.
- CBRE (Thailand Co., Ltd.(2018. “ซีบีอาร์อีมองตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครช่วง 30 ปีที่ผ่านมา.” สืบค้น 12 มกราคม 2561. <https://www.cbrc.co.th>.
- ดวงฤทัย ตีสุข. “แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2559.
- บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน). “รายงานประจำปี พศ. 2550-2561.” กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.
- พันธุ์แก้ว คุหรัดนพิศาล. “แนวทางการจัดองค์ประกอบเชิงพื้นที่สำหรับห้องชุดพักอาศัย กรณีศึกษา : คอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในเขตกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2560.
- “สถานการณ์อาคารชุดในประเทศไทย.” สืบค้น 12 มกราคม 2561. <http://www.softbizplus.com/condominium/696-condominium-timeline>.
- เสรีชัย โชติพานิช, บุษรา โกวาทอง, ธีระเดช จินจะโปะ. “ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร.” วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 65 (2559): 99-110.
- อรรธรณ หอยจันทร์. “10 ปีตลาดคอนโดราคาพุ่งแรงขนาดเล็กลง.” สืบค้น 12 มกราคม 2561. <https://www.thebangkokinsight.com/38520/>.
- Uncle, K. “เน็กซ์สเคป 4 เทรนด์ตลาดคอนโดฯ ที่เปลี่ยนไป กับแนวทางการพัฒนาเพื่อตอบโจทย์ความต้องการลูกค้าปัจจุบัน.” สืบค้น 12 มกราคม 2561. <https://www.brandbuffet.in.th/2018/09/nexux-trend-condo-q2-2561/>.
- Ishikawa, T., Nakata, S., and Asami, Y. “Perception and Conceptualization of House Floor Plans: an Experimental Analysis.” *Environment and Behavior* (2011): 233–251. Accessed January 12, 2018. <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0013916509356874>.
- Mridha, M. “Living in an apartment.” *Journal of Environmental Psychology* (2015 : 42–54. Accessed January 12, 2018. <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0272494415300025>.