

การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ระหว่าง พ.ศ.2536- 2561

Physical Changes in The Common Areas and Facilities of Condominiums in Bangkok Metropolitan Region from 1993 to 2018

รับบทความ 11/03/2020

แก้ไขบทความ 10/04/2020

ยอมรับบทความ 10/04/2020

บุษกร ลีสถาพรวงศา ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Bussakorn Leesatapornwongsa, Trirat Jarutach

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Bussakorn.lee@gmail.com, Trirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เพื่อวิเคราะห์ถึงสาเหตุและความสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยโดยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้เชี่ยวชาญ และแจกแบบสอบถามผ่านกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดทั้ง 12 โครงการกรณีศึกษา จำนวน 304 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่า 1) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ คือ ราคาที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้การพัฒนาโครงการมีห้องชุดที่ขนาดเล็กลงจากอดีตและทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีความสำคัญมากขึ้น นำมาสู่ 2) ปัจจัยทางด้านคู่แข่ง ส่งผลให้การพัฒนาโครงการต้องศึกษาคู่แข่งถึงรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางเพื่อนำมาพัฒนาและเป็นกลยุทธ์การส่งเสริมการขาย ซึ่งสัมพันธ์กับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ กล่าวคือ เศรษฐกิจดีทำให้เกิดการแข่งขัน ประเภทพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 3) ลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง พบว่าพื้นที่ที่มีการใช้งานสามารถแบ่งเป็น 3 กลุ่ม โดยเรียงลำดับความถี่การใช้งานมากไปน้อย ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางเพื่อด้านการบริการ พื้นที่ส่วนกลางด้านกิจกรรม และพื้นที่ส่วนกลางด้านการพักผ่อนและทำงาน ตามลำดับ 4) ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต้องมีในโครงการ 3 อันดับแรก คือ ร้านค้าสะดวกซื้อ ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ส่วนด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรจะมีเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก คือ จุดรับอาหารบริการส่งซื้อ พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ

จากการศึกษาจึงได้ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่ควรใช้การออกแบบตกแต่งที่ยืดหยุ่นและสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้สอดคล้องตามพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยในอนาคต เช่น อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว การประหยัดพลังงาน และการออกแบบให้อากาศถ่ายเทได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติที่เพียงพอเหมาะสม

คำสำคัญ: การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก สอดคล้องกับพฤติกรรม
ทัศนคติต่อพื้นที่ส่วนกลาง อาคารชุดพักอาศัย

Abstract

This research aimed to study the factors that affect the physical changes of the common areas and facilities in the condominium from the past to the present in order to analyze the cause and consistency with the behavior of the residents by using interview method with developers, the experts and distributed questionnaires through a sample of residents in 12 condominiums which are case study of 304 samples.

The results of the study revealed that 1) Factors affecting the physical changes was increasing land price from the past. As a result, condominiums had to develop the typical unit sizes were smaller than the past property market and therefore, make the common areas more important. Lead to 2) Competitive factors which development projects have to study details of all facilities in condominium which key selling points in order to develop a promotional sales strategy moreover, they related with economic cycle once in boom period, lead to marketing mechanism which affect increasing type of facilities in development projects 3) From the resulted surveys found that the common areas can be divided into 3 groups in term of frequency of usage were the common areas for service, for activities and for rest and work area respectively. 4) Attitudes of residents towards common areas and facilities that had to require in the top 3 common areas were convenience stores, gyms and swimming pool. As for the areas that should be in accordance with the top 3 behaviors were food delivery receiving area, co-working space and 24 hours lockers respectively.

According to the study, therefore, suggestions for development of the common areas and facilities in condominium that should be used flexible decorative design in order to comfortable adjust the space related to behavior of future residents such as loose furniture and should consider energy-efficient design for ventilation and receive sufficient natural light.

Keywords: *Physical changes, the common area and facilities, related to behavior, The attitude of residents to the common area, Condominium*

บทนำ

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย เป็นสิ่งสำคัญในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นหนึ่งในปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดของผู้บริโภค เพราะการอาศัยในอาคารชุดนอกจากการใช้เวลาอยู่ภายในห้องชุด หรือพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลแล้ว พื้นที่ภายนอกห้องชุดที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกหรือพื้นที่กรรมสิทธิ์ร่วมเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย¹ จากอดีตถึงปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย มีความสัมพันธ์สวนทางกับห้องชุดพักอาศัยในโครงการผู้ประกอบการพัฒนาโครงการให้มีขนาดของห้องพักที่เล็กลง² ให้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายประเภทเพิ่มขึ้นจากอดีต³ ทำให้พื้นที่ส่วนกลางเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในโครงการ การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอนาคต

จากข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนอาคารชุด⁴ ในอดีตถึงปัจจุบัน ระหว่าง พ.ศ.2536 - 2561 พบว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย อย่างต่อเนื่อง 3 บริษัทแรก คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตาราง 1 แสดงรายชื่อ 10 บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่⁵ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2537-2562 (ไตรมาส 1) เรียงตามลำดับจำนวนหน่วยขาย

ลำดับ	รายชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์	จำนวน		ปีที่จดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย โครงการแรกในกรุงเทพฯ (พ.ศ.)
		โครงการ	หน่วยขาย	
1	บริษัท พญา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	664	232,438	2551
2	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	129	117,697	2537
3	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	290	88,458	2536*
4	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด(มหาชน)	232	85,739	2537
5	บริษัท เอ.พี.(ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	239	75,308	2553
6	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	242	65,412	2547
7	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	179	46,862	2552
8	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	75	45,510	2552
9	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	131	42,510	2554
10	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	58	22,965	2555

*หมายเหตุ โครงการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เป็น อาคารพักอาศัยรวมระยะยาว

¹ สุริยา หาญพานิช, “การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภาลย์ ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

² ดวงฤทัย ตีสุข, “แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า ในกรุงเทพมหานคร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, 2559).

³ ธัญลักษณ์ ฟูมมา, “การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561).

⁴ “รายงานประจำปีของศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย: ข้อมูลจำนวนอาคารชุดพักอาศัยจดทะเบียนอาคารชุด,” สืบค้น 21 พฤศจิกายน 2562, <https://www.reic.or.th/About/AnnualReport>.

⁵ “10 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในไทย,” บริษัท เอเจนซี ฟอรัลเอสเอสแอนด์ แอฟแฟร์ส จำกัด, สืบค้น 10 มกราคม 2563, https://www.area.co.th/thai/area_anounce/area_press.php?strquery=press.announcement3165.htm

ตาราง 2 แสดงประเภทพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นโครงการกรณีศึกษา 12 โครงการ 3 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 4 ช่วงยุค

ยุค	โครงการ	จำนวน ห้องพัก อาศัย	ปี ที่ เปิด (พ.ศ.)	ทรัพย์สินส่วนกลางภายนอกอาคาร														ทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคาร														ร้านค้า
				Green area (Ground)*	Parking*	Green area on building*	Pool	Pool's deck	Jacuzzi	playground	Tennis court	Basketball	Outdoor gym	Ev Charger	Gym	Lobby	Junior	Sauna	Aerobic (Multi purpose)	Meeting room	Squash	Snook's room	Library	Kid's room	Study's room	Private theater	Eldery's room	tea's room	Spa's room	(+Steam room)	Lounge	
ยุค 1 เพื่อชุมชน (พ.ศ. 2536- 2539)	ศุภาลัย เพลส	510	2537																													
	บ้านแสนสิริ	76	2536																													
	ลุมพินี เพลส	34	2537																													
ยุค 2 ตกแต่ง (พ.ศ. 2540- 2544)	ศุภาลัย ปาร์ค พหลโยธิน	1,660	2542																													
	บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ	169	2546																													
	ลุมพินี เพลส สาทร	570	2546			*																										
ยุค 3 ฟื้นฟู (พ.ศ. 2545- 2549)	ศุภาลัย โอเรียน ทัล เพลส	302	2549																													
	บ้านสิริสาทร สวนพสุ	75	2547																													
	ลุมพินี เพลส สวนพสุ-สาทร	299	2546																													
ยุค 4 ใหม่ (พ.ศ. 2550- 2560)	ศุภาลัย เวอ เรนต้า รัชวิภา	1,705	2560																													
	เดอะไมเนี่ยน สนามเป้า	86	2560																													
	ลุมพินีวิลล์ 76 บางรัก สเตชั่น	895	2560			*																										

* หมายถึง เป็นโครงการที่มีความสูงรวมของอาคาร ไม่เกิน 23 เมตร ไม่มีพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

พบว่าพื้นที่ส่วนกลางที่มีเหมือนกันทั้ง 12 โครงการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวในโครงการและที่จอดรถ 2) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกนอกเหนือกฎหมายบังคับ ได้แก่ โถงต้อนรับและห้องนิติบุคคล โดยมีโครงการที่แตกต่างจากกรณีศึกษาทั้งหมด 12 โครงการ คือ โครงการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ ในยุค 2 ไม่มีสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย และยุค 3 ไม่มีสระว่ายน้ำ

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัย

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกับเศรษฐกิจ⁶ ได้มีการศึกษาการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ระหว่าง พ.ศ. 2536 - 2556 พบว่ามีปัจจัยที่เกี่ยวข้อง 6 ปัจจัย ได้แก่ เศรษฐกิจ นโยบายและมาตรการของรัฐบาล การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภัยพิบัติครั้งสำคัญ และสถานภาพทางการเมือง ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 7 ยุค คือ 1) ช่วงอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟู พ.ศ.2530 - 2539 2) ช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ และวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 3) ช่วงอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำ พ.ศ. 2540 - 2544 4) ช่วงอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว พ.ศ. 2544- 2547 5) ช่วงอสังหาริมทรัพย์ทรงตัว พ.ศ.2548 - 2550 6) ช่วงสะดุด พ.ศ. 2551 และ 7) ช่วงสถานการณ์ไม่แน่นอน พ.ศ.2552 - ปัจจุบัน

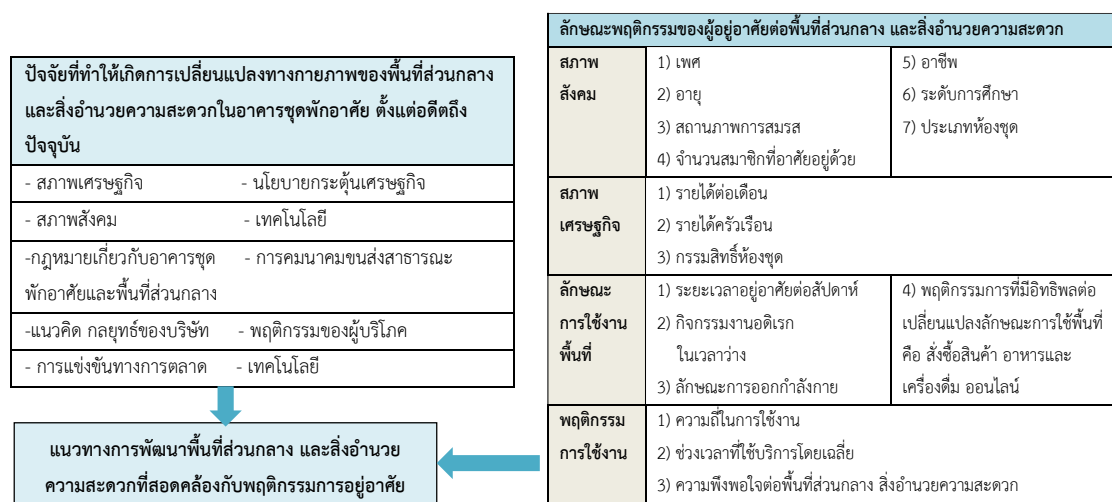
วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์⁷ แบ่งได้ 4 ช่วง โดยใช้เกณฑ์วัฏจักรของธุรกิจ ได้แก่ 1) ช่วงฟื้นตัว (Recovering period) 2) ช่วงเฟื่องฟูหรือช่วงบูม (Boom period) 3) ช่วงฝ่อหรือถดถอย (Recession period) และ 4) ช่วงฟุบหรือตกต่ำสุด (Bust period)

1. แนวคิดทฤษฎีสิ่งจำเป็น (Need) และความต้องการ (Want) ของผู้บริโภค⁸ กล่าวถึงสิ่งจำเป็น (need)

หมายถึง ความปรารถนาของผู้บริโภคที่มีต่อผลิตภัณฑ์หรือการบริการ ทั้งด้านที่ใช้ประโยชน์จากการใช้งาน หรือด้านที่ส่งผลต่ออารมณ์ ซึ่งผลประโยชน์จากทางด้านอารมณ์นั้น เป็นแรงผลักดันที่แข็งแกร่งของผู้บริโภค ส่วนด้านประโยชน์จากการใช้งานเป็นสิ่งที่คู่แข่งสามารถลอกเลียนแบบได้ง่าย ผู้บริโภคจะมีความต้องการ (want) ในสิ่งของที่ไม่จำเป็น เช่น ข้าวเป็นสิ่งจำเป็น (need) ต่อการบริโภค แต่บางครั้งก็มีความต้องการ (want) เลือกลูกเต๋ากหรือขนมหวานเป็นอาหารแทน

วิธีดำเนินงานวิจัย

1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ 1) ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด และ 2) ลักษณะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการศึกษา

⁶ กุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์, “เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย,” *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* 20, 77 (เมษายน-มิถุนายน 2557): 24-32.

⁷ พัลลภ กฤตยานวัช, “วัฏจักรตลาดอสังหาริมทรัพย์,” *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* 12, 47 (ตุลาคม-ธันวาคม 2548): 16-37.

⁸ Kotler, Philip and Kevin Lane Keller, *Marketing Management*, 14th ed. (Upper Saddle River, NJ.: Pearson, 2012).

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ในงานวิจัยนี้แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มประชากรที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย และกลุ่มประชากรที่เป็นผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

1) จากกลุ่มประชากรที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย ได้มีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างของอาคารชุดพักอาศัย จาก 3 บริษัทที่มีการพัฒนาอาคารชุดอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2536 - 2561 ได้แก่ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด(มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยเกณฑ์จะคัดเลือกจากปีที่จดทะเบียนอาคารชุด เลือกอาคารชุดพักอาศัย ยุคละ 1 โครงการเป็นตัวแทนของยุคนั้น ๆ รวมทั้งหมดเป็น 12 โครงการ

ตาราง 3 แสดงรายชื่อโครงการกรณีศึกษา 12 โครงการ ของ 3 บริษัท ใน 4 ช่วงยุค ของปีที่ผู้วิจัยทำการศึกษา

ยุค	บริษัทอสังหาริมทรัพย์	ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียนอาคารชุด	ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร ⁹	เกณฑ์การคัดเลือกตัวแทน
ยุค 1 เฟื่องฟู (พ.ศ.2536-2539)	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	ศุภาลย์ เฟลส	พ.ศ. 2537	60,000 บาท	โครงการแรกในกทม.
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส (ซอยไกรสิทธิ์)	พ.ศ. 2537	70,000 บาท	
	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านแอสสิริ	พ.ศ. 2536	80,000 บาท	
ยุค 2 ตกต่ำ (พ.ศ.2540-2544)	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	ศุภาลย์ บาร์ค พหลโยธิน	พ.ศ. 2542	60,000 บาท	โครงการที่สร้างเสร็จในช่วงยุคนี้ และปิดทะเบียนใกล้เคียง
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส สาทร*	พ.ศ. 2546	60,000 บาท	
	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร ย่านอากาศ*	พ.ศ. 2546	90,000 บาท	
ยุค 3 ฟื้นตัว (พ.ศ.2545-2549)	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	ศุภาลย์ โอเรียนทัล เฟลส สาทร-สวนพลู	พ.ศ. 2549	80,000 บาท	เกิดการพัฒนาทำเล และช่วงเวลาใกล้เคียงกัน
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร	พ.ศ. 2546	70,000 บาท	
	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	บ้านสิริสาทร สวนพลู	พ.ศ. 2547	85,000 บาท	
ยุค 4 ไม่แน่นอน (พ.ศ. 2550-2561)	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	ศุภาลย์ เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น	พ.ศ. 2560	60,000 บาท	จำนวนประเภทพื้นที่ส่วนกลางเริ่มเพิ่มขึ้น
	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบ รังสิตเซ็น	พ.ศ. 2560	66,000 บาท	
	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	เดอะ โบนัสเม้นต์ สนามเป้า	พ.ศ. 2560	250,000 บาท	

*หมายเหตุ ในยุค 2 ไม่มีโครงการอาคารชุดจดทะเบียนในช่วงยุคนี จึงคัดเลือกโครงการที่มีปีที่จดทะเบียนอาคารชุดใกล้เคียง

กลุ่มประชากรที่เป็นผู้พักอาศัยในโครงการกรณีศึกษาของทั้ง 12 โครงการ โดยมีระยะพักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ปี จากการสอบถามจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยกับฝ่ายนิติบุคคลของทุกโครงการ ณ เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2562 เพื่อนำมาคำนวณกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นจำนวนทั้งหมด 304 ตัวอย่าง ค่าความเชื่อมั่น ร้อยละ 94.3

3. การรวบรวมข้อมูล แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลทุติยภูมิโดยการศึกษาจากแนวคิด งานวิจัยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 ท่าน การแจกแบบสอบถามจำนวน 304 ชุด และสัมภาษณ์เชิงลึกผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา จำนวน 12 ท่าน

4. การวิเคราะห์ข้อมูล งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมทางสถิติ (SPSS) เชิงพรรณนา ร้อยละ และการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรระหว่างข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย กับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

⁹ ที่มา: ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามทางโครงการและเว็บไซต์ที่เผยแพร่ข้อมูล (www.hipflat.com และ https://thinkofliving.com)

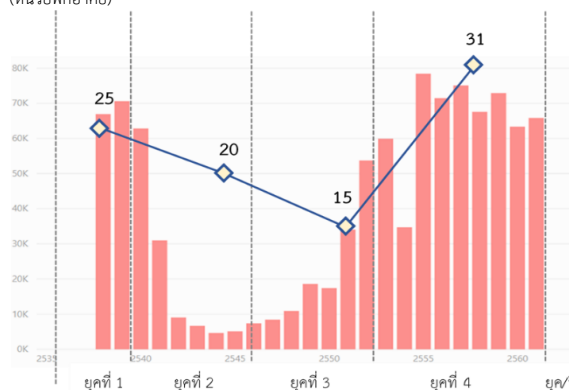
ผลการศึกษา

ผู้วิจัยจะนำเสนอผลการศึกษาเป็น 2 ส่วน ดังนี้

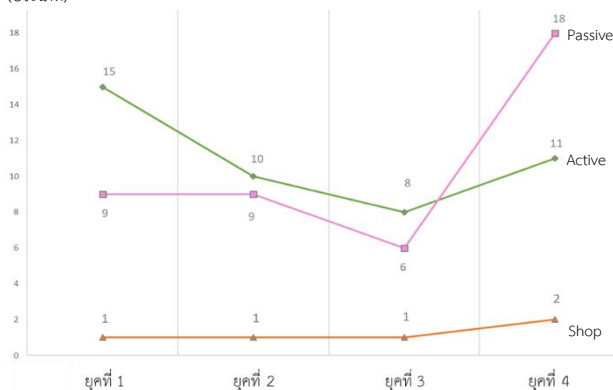
1. ปัจจัยที่มีผลต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไป จากข้อมูลศูนย์

อสังหาริมทรัพย์ แสดงจำนวนจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย ระหว่าง พ.ศ. 2537 - 2561 พบว่า จำนวนประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยรวมทั้ง 12 โครงการ 4 ยุค มีความสัมพันธ์ที่สอดคล้องแบบทิศทางเดียวกับจำนวนจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละช่วงยุค กล่าวคือ ปัจจัยคู่แข่งทางการตลาดมีผลต่อจำนวนของประเภทพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

จำนวนจดทะเบียนอาคารชุด
(หน่วยพักอาศัย)



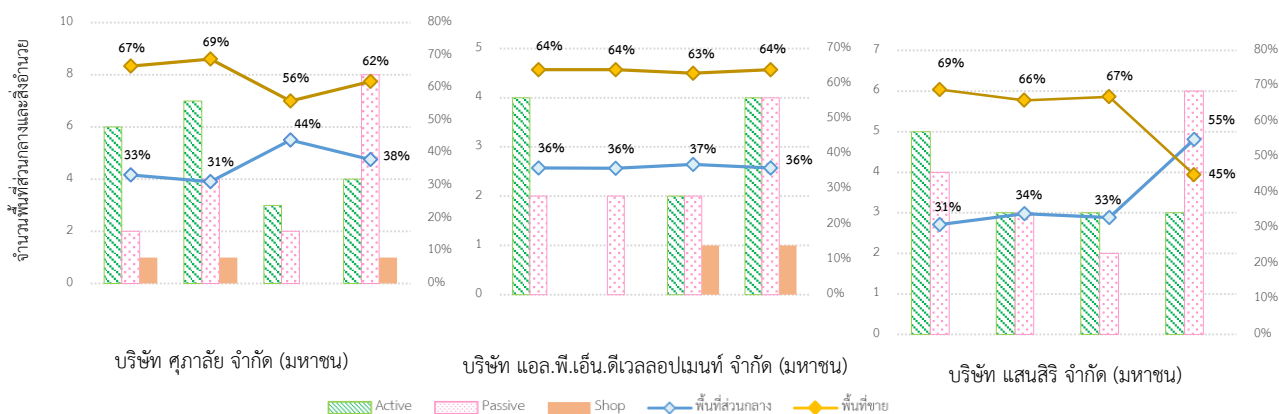
จำนวนพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุด
(ประเภท)



แผนภูมิ 1 จำนวนอาคารชุดจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ. 2537-2561 และจำนวนประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยรวมทั้ง 12 โครงการ

แผนภูมิ 2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งออกเป็น 3 ประเภท พื้นที่ Passive¹⁰ พื้นที่ Active¹¹ และร้านค้าสะดวกซื้อ ระหว่าง พ.ศ. 2537-2561 ในอาคารชุดพักอาศัย รวมทั้ง 12 โครงการ

การเปรียบเทียบระหว่างสัดส่วนพื้นที่ขายและสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ของทั้ง 3 บริษัท ใน 4 ช่วงยุค พบว่าทั้ง 3 บริษัท มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของพื้นที่ขายต่อพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่มีลักษณะไม่เหมือนกัน ขึ้นอยู่กับนโยบายองค์กร กลยุทธ์ และวิสัยทัศน์ของแต่ละบริษัท¹²



แผนภูมิ 3 การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และจำนวนพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ กรณีศึกษา 12 โครงการ ของทั้ง 3 บริษัท ระหว่าง พ.ศ. 2536-2561

¹⁰ พื้นที่ส่วนกลาง Active ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องสควอช สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และลานออกกำลังกายกลางแจ้ง

¹¹ พื้นที่ส่วนกลาง Passive ได้แก่ โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล ห้องขนาน ห้องประชุม ห้องสมุด ห้องดูภาพยนตร์ ห้องสูบบุหรี่ และห้องนั่งเล่น

¹² จริญญา เกษร, กรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารนิติบุคคล บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), *สัมภาษณ์*, 14 พฤศจิกายน 2562.

2. ลักษณะพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

2.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นอาคารชุด 12 โครงการ และกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย 304 ตัวอย่าง

ตาราง 4 แสดงข้อมูลลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยที่สัดส่วนมากที่สุดของแต่ละบริษัท 3 บริษัท

ลำดับ	รายละเอียด	ศุภาลัย	แสนสิริ	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	ฐานนิยม (Mode)
		N=226	N=20	N=58	N=304
1	สถานภาพทางสังคม				
1.1	เพศ	หญิง (132, 58.41%)	ชายและหญิง (10, 50%)	หญิง (35, 60.34%)	หญิง (179, 58.88%)
1.2	อายุ	25-39 ปี (126, 41%)	25-39 ปี (10, 3%)	25-39 ปี (39, 13%)	25-39 ปี (175, 57.57%)
1.3	สถานะ	โสด (131, 43%)	สมรสและมีบุตร (10,3%)	โสด (40, 13%)	โสด (177, 58.22%)
1.4	อาชีพ	พนักงานบริษัทเอกชน (107, 35%)	เจ้าของธุรกิจ (8, 3%)	พนักงานบริษัทเอกชน (36, 12%)	พนักงานบริษัทเอกชน (149, 49.01%)
1.5	การศึกษา	ปริญญาตรี (130, 43%)	ปริญญาโท (12, 4%)	ปริญญาตรี (38, 13%)	ปริญญาตรี (174, 57.24%)
1.6	จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย	1-2 คน (76, 25%)	2-3 คน (8, 3%)	1-2 คน (36, 12%)	1-2 คน (114, 37.50%)
1.7	ประเภทห้องพัก	1 ห้องนอน (76, 25%)	2 ห้องนอน (8, 3%)	1 ห้องนอน (36, 12%)	1 ห้องนอน (114, 37.50%)
2	สถานภาพทางเศรษฐกิจ				
2.1	รายได้ต่อเดือน	30,001-50,000 บาท (50, 16%)	30,001-50,000 บาท (8, 3%)	10,001-20,000 บาท (20, 7%)	30,001-50,000 บาท (83, 27.30%)
2.2	กรรมสิทธิ์ห้องชุด	เป็นเจ้าของ (166, 55%)	เป็นเจ้าของ (18, 6%)	เป็นเจ้าของ (35, 12%)	เป็นเจ้าของ (219, 72.04%)
3	ลักษณะการใช้งานพื้นที่				
3.1	จำนวนวันพักอาศัยต่อสัปดาห์	7 วัน (139, 46%)	7 วัน (12, 4%)	7 วัน (36, 12%)	7 วัน (187, 61.51%)

2.2 ลักษณะการใช้งานพื้นที่

1) ลักษณะกิจกรรมหรืองานอดิเรกในช่วงเวลาว่างจากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง กิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง 3 อันดับแรก คือ ออกกำลังกาย ดูภาพยนตร์ และอ่านหนังสือตามลำดับ เมื่อแบ่งรายละเอียด **ด้านความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุและลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง** พบว่าสามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) อายุต่ำกว่า 40 ปี ดูภาพยนตร์ในเวลาว่างเป็นอันดับแรก และ 2) ช่วงอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป ออกกำลังกายในเวลาว่างเป็นอันดับแรกและในช่วงอายุมากกว่า 60 ปี ขึ้นไปนั้น มีกิจกรรมอันดับแรกเพิ่มเติม คือ อ่านหนังสือ **ด้านความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง** พบว่าสามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างได้เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) พนักงานบริษัท เกษียณ และอื่น ๆ ดูภาพยนตร์ในช่วงเวลาว่างเป็นอันดับแรกเหมือนกัน และ 2) ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ เจ้าของกิจการ และอาชีพอิสระ ออกกำลังกายเป็นอันดับแรกในช่วงเวลาว่าง

ตาราง 5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ

อันดับ	ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง	ช่วงอายุ					รวม
		น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	
	จำนวน	N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
1	ออกกำลังกาย	ร้อยละ 5.59	32.57	13.49	3.29	2.63	57.57
2	ดูภาพยนตร์	ร้อยละ 8.22	35.86	10.2	0.33	1.97	56.58
3	ช้อปปิ้งออนไลน์	ร้อยละ 4.61	25.99	2.95	0.66	0.99	36.18
4	พบปะเพื่อนฝูง	ร้อยละ 2.3	21.38	5.59	0.66	2.30	32.24
5	อ่านหนังสือ	ร้อยละ 3.29	13.49	7.57	0.66	2.63	27.63
6	ทำอาหาร	ร้อยละ 1.97	11.84	3.95	0.66	0	20.07
7	เล่นดนตรี ศิลปะ	ร้อยละ 0	4.28	0.33	0	0	6.58
8	ร้องเพลง	ร้อยละ 0	4.28	0.33	0	0	4.61

ตาราง 6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ

อันดับ	ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง	อาชีพ							รวม
		พนักงานบริษัท	ข้าราชการ	รัฐวิสาหกิจ	เจ้าของกิจการ	เกษียณ	อาชีพอิสระ	อื่นๆ	
	จำนวน	N=148	N=20	N=25	N=31	N=11	N=32	N=36	N=304
1	ออกกำลังกาย	ร้อยละ 27.30	3.95	6.25	7.24	0.66	5.26	6.91	57.57
2	ดูภาพยนตร์	ร้อยละ 28.29	3.62	4.93	5.59	2.30	4.61	7.24	56.58
3	ช้อปปิ้งออนไลน์	ร้อยละ 17.43	3.95	3.95	2.96	0.33	3.62	3.95	36.18
4	พบปะเพื่อนฝูง	ร้อยละ 14.14	0.33	3.29	4.93	1.32	4.28	3.95	32.24
5	อ่านหนังสือ	ร้อยละ 11.18	1.97	1.64	2.30	1.32	4.61	4.61	27.63
6	ทำอาหาร	ร้อยละ 2.63	0.33	0	0	0	.099	2.63	6.58
7	เล่นดนตรี ศิลปะ	ร้อยละ 11.18	1.97	1.64	2.30	1.32	4.61	4.61	27.63
8	ร้องเพลง	ร้อยละ 1.97	0.66	0.66	0	0	1.32	0	4.61

ด้านความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) ช่วงรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท คุณภาพชีวิตเป็นอันดับแรก และ 2) ช่วงรายได้ตั้งแต่ 30,001 บาท ขึ้นไป ทำกิจกรรมออกกำลังกายเป็นอันดับแรกในช่วงเวลาว่าง

ตาราง 7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้พักอาศัย และลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่างตามลำดับ

อันดับ	ลักษณะกิจกรรมที่ทำในช่วงเวลาว่าง	รายได้								
		ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,001-20,000 บาท	20,001-30,000 บาท	30,001-50,000 บาท	50,001-70,000 บาท	70,001-100,000 บาท	100,001-300,000 บาท	มากกว่า 300,000 บาทขึ้นไป	รวม
	จำนวน	N=21	N=46	N=61	N=83	N=41	N=15	N=29	N=8	N=304
1	ออกกำลังกาย	ร้อยละ 2.96	6.58	9.54	17.76	8.55	3.29	7.24	2.30	58.56
2	ดูภาพยนตร์	ร้อยละ 3.29	7.24	11.84	15.79	7.57	2.63	7.24	0.99	56.58
3	ซื้อของออนไลน์	ร้อยละ 2.96	5.92	9.54	12.17	2.63	0.66	2.3	0.00	36.18
4	พบปะเพื่อนฝูง	ร้อยละ 0.99	5.92	6.58	7.89	0.66	0.99	2.96	0.66	32.24
5	อ่านหนังสือ	ร้อยละ 1.64	3.62	5.59	7.24	3.95	0.99	2.63	1.97	27.63
6	ทำอาหาร	ร้อยละ 0.99	3.29	4.61	0.0625	2.63	0.66	1.32	0.33	20.07
7	เล่นดนตรี ศิลปะ	ร้อยละ 0.99	2.3	1.32	0.00	1.32	0.00	0.33	0.33	6.58
8	ร้องเพลง	ร้อยละ 0.00	1.64	0.99	1.64	0.00	0.00	0.00	0.33	4.61

2) ลักษณะพฤติกรรมด้านการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ และอาหารปัจจุบันเป็นที่นิยมมาก เพราะเป็นการเพิ่มความสะดวกแก่ผู้บริโภคและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จากผลสำรวจความถี่การสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 3 กลุ่ม 1) ช่วงอายุต่ำกว่า 55 ปี มีความถี่การสั่งซื้อสินค้ามากที่สุดคือ 1 - 2 ครั้งต่อเดือน 2) ช่วงอายุ 55 - 60 ปี ความถี่การสั่งซื้อสินค้ามากที่สุดคือ หลาย ๆ เดือนครั้ง และไม่ได้ใช้บริการเท่ากัน 3) ช่วงอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป ไม่ได้ใช้บริการด้านความถี่ในการสั่งซื้ออาหาร สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกได้เป็น 3 กลุ่ม ตามลำดับ 1) ช่วงอายุน้อยกว่า 25 ปี ความถี่การสั่งซื้ออาหารมากที่สุด คือ มากกว่า 4 ครั้งต่อเดือน 2) ช่วงอายุ 25 - 60 ปี ความถี่การสั่งซื้ออาหารมากที่สุด คือ 1 - 2 ครั้งต่อเดือน และ 3) ช่วงอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป ไม่ได้ใช้บริการ

ตาราง 8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุ และความถี่ในการสั่งซื้อสินค้า และอาหารออนไลน์

ลำดับ	ความถี่ในการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ และอาหาร	ช่วงอายุ					
		น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	รวม
	จำนวน	N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
ความถี่ในการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ มาส่งที่โครงการ							
1	มากกว่า 4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ 2.96	11.84	2.96	0.66	0.99	19.41
2	3-4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ 2.63	12.50	4.93	0.66	0.33	21.05
3	1-2 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ 3.95	22.70	6.58	0.99	0.33	34.54
4	หลายๆ เดือนครั้ง	ร้อยละ 0.99	7.57	4.93	1.32	1.32	16.12
5	ไม่ได้ใช้บริการ	ร้อยละ 0.99	2.96	1.32	1.32	2.30	8.88
ความถี่ในการสั่งซื้ออาหาร เครื่องดื่ม ขนมต่างๆ มาส่งที่โครงการ							
1	มากกว่า 4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ 4.61	10.86	3.95	0.66	0.33	20.39
2	3-4 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ 2.30	14.14	1.32	0.66	0.33	18.75
3	1-2 ครั้ง ต่อเดือน	ร้อยละ 1.97	18.09	5.59	1.64	0.99	28.29
4	หลายๆ เดือนครั้ง	ร้อยละ 1.64	7.24	4.93	1.32	0.33	15.46
5	ไม่ได้ใช้บริการ	ร้อยละ 0.99	7.24	4.93	0.66	3.29	17.11

2.3 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ความสัมพันธ์ระหว่างอายุ อาชีพ และรายได้ ต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก จากข้อมูลสำรวจพบว่า พื้นที่ที่ถูกใช้งานมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ห้องนิติบุคคล โถงต้อนรับ และร้านค้าสะดวกซื้อตามลำดับ ส่วนพื้นที่ที่มีการใช้งานน้อยที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ห้องดูภาพยนตร์ สนามเด็กเล่น และลานออกกำลังกายกลางแจ้งตามลำดับ และจากพฤติกรรมการใช้งานของพื้นที่ห้องนั่งเล่นและห้องสมุด ที่อยู่อันดับ 9 และ 11 ตามลำดับ แต่มีการใช้งานมากกว่าไม่ใช้ พบว่าห้องนั่งเล่น ผู้ใช้คือช่วง อายุ 25 - 54 ปี และห้องสมุด ผู้ใช้คือ ช่วงอายุต่ำกว่า 55 ปี และอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป

ตาราง 9 ความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

อันดับ	ความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก		ช่วงอายุ																	
			น้อยกว่า 25 ปี			25-39 ปี			40-54 ปี			55-60 ปี			มากกว่า 60 ปี ขึ้น			รวม		
			N=35			N=175			N=63			N=15			N=16			N=304		
			ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี
1	ห้องนิติบุคคล	ร้อยละ	10.20	1.31	0.00	51.65	5.92	0.00	16.77	3.95	0.00	3.61	1.32	0.00	5.26	0.00	0.00	87.49	12.50	0.00
2	โถงต้อนรับ	ร้อยละ	9.21	2.3	0.00	49.02	8.55	0.00	16.11	4.61	0.00	3.61	1.32	0.00	4.27	0.99	0.00	82.22	17.77	0.00
3	ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านอาหาร	ร้อยละ	9.54	0.66	1.31	46.39	3.29	7.89	14.46	1.98	4.28	2.30	0.00	2.63	4.93	0.33	0.00	77.62	6.26	16.11
4	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ	8.87	1.97	0.66	45.10	10.86	1.64	15.77	4.93	0.00	3.26	1.64	0.00	4.31	0.99	0.00	77.31	20.39	2.30
5	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	9.20	2.30	0.00	44.40	13.20	0.00	13.10	7.60	0.00	2.60	2.30	0.00	2.00	3.30	0.00	71.30	28.70	0.00
6	สวนหย่อม ชั้น 1	ร้อยละ	7.89	3.60	0.00	33.55	24.00	0.00	11.84	8.90	0.00	1.97	3.00	0.00	1.97	3.30	0.00	57.22	42.80	0.00
7	บริการซักอบผ้า	ร้อยละ	5.59	5.26	0.66	21.72	27.63	8.22	6.58	8.55	5.59	0.98	0.66	3.29	1.97	2.30	0.99	36.84	44.40	18.75
8	สวนหย่อม บนอาคาร	ร้อยละ	2.70	1.60	7.2	24.70	12.20	20.70	6.20	5.60	8.90	1.00	1.60	2.30	0.40	1.60	3.3	35.00	22.60	42.40
9	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	1.97	4.28	5.26	24.02	16.12	17.44	6.24	5.60	8.88	0.33	2.96	1.64	0.00	0.99	4.28	32.56	29.95	37.50
10	ร้านเสริมความงาม	ร้อยละ	2.30	5.92	3.29	20.73	21.71	15.13	6.24	7.57	3.29	0.65	0.99	3.29	2.30	1.97	0.99	32.22	38.16	25.99
11	ห้องสมุด	ร้อยละ	2.98	2.60	5.92	22.72	13.50	21.38	5.56	3.30	11.84	0.00	0.65	4.28	0.68	0.30	4.28	31.94	20.35	47.70
12	ห้องขานา	ร้อยละ	1.97	6.91	2.63	19.74	29.61	8.22	4.94	12.50	3.28	0.65	4.28	0.00	1.64	3.62	0.00	28.94	56.92	14.13
13	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	3.28	3.62	4.61	17.44	24.34	15.79	3.95	7.89	8.88	0.00	1.97	2.96	0.00	0.99	4.28	24.67	38.81	36.52
14	ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	ร้อยละ	3.29	6.58	1.64	16.1	23.03	18.42	3.61	10.20	6.91	0.00	1.64	3.29	0.32	3.95	0.99	23.34	45.40	31.25
15	สนามเด็กเล่น ห้องเด็ก	ร้อยละ	1.97	8.88	0.66	16.45	36.84	4.28	3.28	13.16	4.28	0.65	2.96	1.32	0.00	5.26	0.00	22.35	67.10	10.54
16	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	0.00	3.62	7.9	11.2	21.40	25.00	2.96	5.26	12.50	0.00	0.66	4.28	0.00	4.27	0.99	14.13	35.21	50.67

หมายเหตุ การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง การใช้งานตั้งแต่ 1-2 ครั้งต่อเดือนขึ้นไป

ตาราง 10 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

อันดับ	ความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก		อาชีพ																	
			พนักงานเอกชน			ข้าราชการ			รัฐวิสาหกิจ			เจ้าของกิจการ			เกษียณ			อาชีพอิสระ		
			N=148			N=20			N=25			N=31			N=11			N=32		
			ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี	ใช้	ไม่ใช้	ไม่มี
1	ห้องนิติบุคคล	ร้อยละ	38.16	6.25	0.00	5.26	0.66	0.00	6.58	0.33	0.00	8.22	1.97	0.00	3.29	0.33	0.00	9.87	0.00	0.00
2	โถงต้อนรับ	ร้อยละ	35.86	9.21	0.00	5.59	0.33	0.00	5.59	1.32	0.00	7.57	2.63	0.00	2.96	0.66	0.00	8.22	1.64	0.00
3	ร้านค้าสะดวกซื้อ	ร้อยละ	33.22	3.29	8.55	4.93	0.00	0.99	6.58	0.33	0.00	5.26	1.64	3.29	2.96	0.33	0.66	9.21	0.00	2.30
4	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ	33.50	9.54	1.97	4.00	1.32	0.00	3.95	2.96	0.00	7.89	2.30	0.00	1.97	1.64	0.00	8.22	1.32	0.33
5	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	33.88	11.18	0.00	3.29	2.63	0.00	5.92	0.99	0.00	6.25	3.95	0.00	0.66	2.96	0.00	6.58	3.29	0.00
6	สวนหย่อม ชั้น 1	ร้อยละ	26.32	18.75	0.00	2.96	2.96	0.00	4.93	1.97	0.00	4.28	5.92	0.00	0.99	2.63	0.00	6.25	3.62	0.00
7	บริการซักอบผ้า	ร้อยละ	14.14	23.03	7.89	2.30	2.63	0.99	2.30	4.61	0.00	2.30	2.63	5.26	1.64	1.64	0.33	3.62	4.28	1.97
8	สวนหย่อมบนอาคาร	ร้อยละ	16.78	9.54	18.75	1.64	1.64	2.63	3.29	2.30	1.32	2.30	3.62	4.28	0.66	0.99	1.97	2.30	1.97	5.59
9	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	15.46	15.46	14.14	1.97	1.32	2.63	2.30	3.62	0.99	2.63	1.64	5.92	0.66	0.99	1.97	1.32	2.96	5.59
10	ร้านเสริมความงาม	ร้อยละ	11.51	17.76	15.79	1.97	2.96	0.99	2.96	3.62	0.33	1.64	2.96	5.59	1.32	1.97	0.33	2.63	3.29	3.95
11	ห้องสมุด	ร้อยละ	15.79	10.53	18.75	1.97	0.33	3.62	1.64	3.95	1.32	2.30	0.66	7.24	0.99	0.33	2.30	1.32	2.63	5.92
12	ห้องขานา	ร้อยละ	12.17	23.69	9.21	1.32	4.61	0.00	1.64	4.93	0.33	2.63	5.92	1.64	0.66	2.96	0.00	2.63	5.26	1.97
13	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	12.17	20.72	12.17	0.66	2.63	2.63	1.64	4.28	0.99	2.30	1.97	5.92	0.00	1.64	1.97	0.00	4.61	5.26
14	ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	ร้อยละ	9.87	19.41	15.79	0.99	2.96	1.97	1.64	3.95	1.32	0.66	2.96	6.58	0.00	3.29	0.33	1.64	5.59	2.63
15	สนามเด็กเล่น ห้องเด็ก	ร้อยละ	8.88	30.26	5.92	0.66	4.28	0.99	0.33	6.58	0.00	1.64	6.58	1.97	0.00	3.29	0.33	2.96	6.58	0.33
16	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	9.21	15.13	24.67	0.99	1.97	3.62	1.32	5.59	1.32	0.99	2.96	6.25	0.00	1.32	2.30	0.99	1.97	7.57

หมายเหตุ การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง การใช้งานตั้งแต่ 1-2 ครั้งต่อเดือนขึ้นไป

ตาราง 11 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพัก

อันดับ	ความถี่ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก		รายได้																										
			ต่ำกว่า 10,000			10,001-20,000			20,001-30,000			30,001-50,000			50,001-70,000			70,001-100,000			100,001-300,000			มากกว่า 300,000			รวม		
			N=21			N=46			N=61			N=83			N=41			N=15			N=29			N=8			N=304		
			ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี	ใช่	ไม่ใช่	ไม่มี
1	ห้องนิติบุคคล	ร้อยละ	5.26	0.99	0.00	10.20	3.29	0.00	16.12	2.63	0.00	23.03	1.97	0.00	12.83	0.33	0.00	3.62	0.66	0.00	7.89	1.32	0.00	1.97	0.66	0.00	80.92	10.86	0.00
2	โถงต้อนรับ	ร้อยละ	4.61	2.30	0.00	10.53	2.96	0.00	15.46	3.29	0.00	21.38	3.62	0.00	11.18	1.97	0.00	2.96	1.32	0.00	8.22	0.99	0.00	1.32	1.32	0.00	75.66	15.47	0.00
3	ร้านค้าสะดวกซื้อ	ร้อยละ	4.61	0.00	2.30	8.55	0.66	4.28	15.13	1.64	1.97	19.41	0.99	4.61	11.18	0.33	1.64	3.95	0.33	0.00	6.91	1.64	0.66	1.32	0.66	0.66	71.06	6.25	13.82
4	สระน้ำ	ร้อยละ	4.90	1.64	0.33	10.20	2.30	0.99	14.80	3.62	0.33	20.07	4.61	0.33	8.88	3.95	0.33	3.29	0.99	0.00	7.24	1.97	0.00	1.32	1.32	0.00	70.70	18.76	2.30
5	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ	5.26	1.64	0.00	9.21	4.28	0.00	14.80	3.95	0.00	17.43	7.57	0.00	8.22	4.93	0.00	2.96	1.32	0.00	5.92	3.29	0.00	0.99	1.64	0.00	64.79	26.98	0.00
6	สวนหย่อม ชั้น 1	ร้อยละ	4.93	1.97	0.00	7.24	6.25	0.00	9.87	8.88	0.00	13.49	11.51	0.00	7.57	5.59	0.00	1.97	2.30	0.00	4.93	4.28	0.00	0.66	1.97	0.00	50.66	40.78	0.00
7	บริการซักอบผ้า	ร้อยละ	2.96	1.32	2.63	4.28	5.92	3.29	6.58	8.55	3.62	6.91	13.49	4.61	3.95	7.89	1.32	0.99	3.29	0.00	3.62	3.62	1.97	0.99	0.33	1.32	30.28	43.09	16.13
8	สวนหย่อมบนอาคาร	ร้อยละ	2.30	0.33	4.28	1.97	2.96	8.55	6.25	4.93	7.56	9.54	5.92	9.54	3.95	3.62	5.59	0.66	1.32	2.30	3.62	1.97	3.62	0.00	1.64	0.99	28.28	22.37	38.15
10	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ	1.32	0.66	4.93	3.62	5.26	4.61	4.28	6.91	7.57	8.88	7.24	8.88	2.96	5.26	4.93	0.99	1.64	1.64	2.96	1.32	4.93	0.99	0.33	1.32	25.99	27.96	33.88
9	ร้านเสริมความงาม	ร้อยละ	0.66	3.29	2.96	1.64	3.62	8.22	6.58	6.25	5.92	8.88	10.20	5.92	4.28	6.58	2.30	1.32	2.30	0.66	2.30	4.93	1.97	0.00	0.99	1.64	25.66	34.87	26.64
11	ห้องสมุด	ร้อยละ	0.66	0.00	6.25	3.95	2.96	6.58	5.26	4.28	9.21	7.24	6.91	10.86	3.95	3.62	5.59	1.32	1.32	1.64	2.63	0.99	5.59	0.33	0.33	1.97	25.33	20.39	41.45
12	ห้องชาวน้ำ	ร้อยละ	1.64	4.93	0.33	2.63	5.92	4.93	6.58	9.87	2.30	6.58	15.79	2.63	1.64	9.87	1.64	0.99	2.63	0.66	2.30	6.25	0.66	0.00	1.64	0.99	22.37	51.97	13.82
13	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ	1.32	0.99	4.61	3.62	6.25	3.62	3.29	8.22	7.24	4.61	11.84	8.55	1.97	6.58	4.61	0.00	2.63	1.64	2.30	1.97	4.93	0.99	0.33	1.32	18.09	37.83	31.91
14	ลานออกกำลังกายกลางแจ้ง	ร้อยละ	1.32	2.63	2.96	3.62	4.61	5.26	3.95	8.88	5.92	2.30	13.49	9.21	2.96	7.24	2.96	1.64	2.30	0.33	0.66	5.26	3.29	0.33	0.99	1.32	16.78	42.76	28.29
15	สนามเด็กเล่น ห้องเด็ก	ร้อยละ	1.64	3.95	1.32	1.97	9.54	1.97	3.62	13.49	1.64	3.62	18.42	2.96	1.64	10.20	1.32	1.32	2.96	0.00	1.97	6.58	0.66	0.00	1.97	0.66	15.79	63.16	9.21
16	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ	0.00	0.66	6.25	0.33	2.63	10.53	0.99	6.58	11.18	2.63	11.51	10.86	1.32	5.59	6.25	0.33	1.64	2.30	1.32	2.96	4.93	0.66	0.33	1.64	7.57	31.25	47.70

หมายเหตุ การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง การใช้งานตั้งแต่ 1-2 ครั้งต่อเดือนขึ้นไป

จากตาราง 9, 10 และ 11 พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างอายุ อาชีพและรายได้ต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) ความสัมพันธ์ที่เหมือนกัน คือ ทุกวัย ทุกอาชีพและทุกระดับรายได้ ใช้ห้องนิติบุคคล โถงต้อนรับ ร้านค้าสะดวกซื้อและสระว่ายน้ำเป็นส่วนมากเหมือนกัน 2) ความสัมพันธ์ที่แตกต่างกัน เช่น อายุต่อการใช้ห้องออกกำลังกาย ช่วงวัยมากกว่า 60 ปีขึ้นไปและเกษียณส่วนมากไม่ใช้ห้องออกกำลังกาย อาชีพต่อการใช้ห้องสมุด พนักงานบริษัทเอกชน เจ้าของกิจการและผู้ที่เกี่ยวข้องส่วนมากเป็นผู้ใช้ห้องสมุด รายได้ต่อการใช้บริการซักอบผ้า ส่วนมากผู้ใช้ คือ ผู้ที่รายได้น้อยใช้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและผู้ที่มีรายได้สูงใช้บริการส่งร้านซักอบรีด ทั้งนี้ พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง สอดคล้องกับลักษณะกิจกรรมที่ทำในเวลาว่าง ยกเว้นห้องดูภาพยนตร์ที่มีการใช้งานน้อยแต่การดูภาพยนตร์เป็นกิจกรรมอันดับต้น ๆ ในเวลาว่าง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยสามารถดูภาพยนตร์ผ่านทางโน้ตบุ๊ก หรือแท็บเล็ตส่วนตัวได้สะดวกเช่นกัน

2.4 การคาดการณ์ด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอนาคต

จากผลสำรวจพบว่า ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต้องมีในโครงการ 3 อันดับแรก เรียงความลำดับความสำคัญ ได้แก่ ร้านสะดวกซื้อ ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ตามลำดับ ซึ่งทั้งนี้ทุกช่วงอายุให้ความสำคัญแก่ร้านสะดวกซื้อเป็นอันดับแรกเหมือนกันทั้งหมด

ตาราง 12 ทศนคติต่อพื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นมากที่สุด และต้องมีในอาคารชุดพักอาศัย เรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับ ของแต่ละช่วงอายุ

อันดับ	พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นที่สุด ส่วนกลางที่จำเป็น	ช่วงอายุ					
		น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	รวม
	จำนวน	N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
1	ร้านค้าสะดวกซื้อ	ร้อยละ 32.84	30.64	27.97	22.22	34.44	30.53
2	ห้องออกกำลังกาย	ร้อยละ 22.55	26.59	24.52	22.22	17.78	24.73
3	สระว่ายน้ำ	ร้อยละ 17.16	13.37	11.11	18.52	6.67	13.14
4	ห้องซักอบ, บริการซักอบรีด	ร้อยละ 12.75	9.02	10.34	7.41	11.11	10.04
5	ห้องนั่งเล่น	ร้อยละ 7.35	9.18	9.2	14.81	14.44	9.39
6	สวนหย่อมบนอาคาร	ร้อยละ 5.88	5.13	6.9	14.81	11.11	6.29
7	ห้องประชุม	ร้อยละ 0	0.93	3.83	0	1.11	1.39
8	ห้องชาวน้ำ	ร้อยละ 0	1.71	1.53	0	0	1.22
9	จากุซซี่	ร้อยละ 1.47	0.93	0	0	0	0.73
10	อื่นๆ	ร้อยละ 0	2.49	4.6	0	3.33	2.53

ตาราง 13 ทศนคติต่อพื้นที่ส่วนกลางที่ควรจะมีมากที่สุดเพื่อสอดคล้องพฤติกรรมอยู่อาศัย เรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับของแต่ละช่วงอายุ

อันดับ	พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการเพื่อ สอดคล้องกับพฤติกรรม เรียงตามลำดับความสำคัญ	ช่วงอายุ					
		น้อยกว่า 25 ปี	25-39 ปี	40-54 ปี	55-60 ปี	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	รวม
	จำนวน	N=35	N=175	N=63	N=15	N=16	N=304
1	จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ	ร้อยละ 15.54	21.43	20.59	40.74	15.87	20.42
2	พื้นที่ทำงานรวม	ร้อยละ 23.32	20.48	13.45	0	3.17	18.07
3	ตู้ลิ้นชักเฟอร์นิเจอร์ของ 24 ชั่วโมง	ร้อยละ 17.62	15.71	20.17	3.7	7.94	16.25
4	ห้องสมุด	ร้อยละ 17.62	14.6	15.55	11.11	17.46	15.38
5	ห้องจัดกิจกรรม	ร้อยละ 8.29	9.68	12.61	18.52	7.94	10.17
6	ห้องดูภาพยนตร์	ร้อยละ 8.81	5.71	4.62	0	6.35	5.91
7	ห้องเก็บของ	ร้อยละ 2.07	4.13	7.56	14.81	19.05	5.56
8	พื้นที่ทำอาหารรวม	ร้อยละ 2.07	3.65	3.63	0	4.76	3.3
9	ห้องคาราโอเกะ	ร้อยละ 3.63	2.38	2.1	0	1.59	2.43
10	อื่นๆ	ร้อยละ 1.04	2.22	0	11.11	15.87	2.52

จากผลสำรวจพบว่า ทักษะของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ต้องการเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ พื้นที่ทำงานรวมและตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ ซึ่งในแต่ละช่วงอายุมีการเลือกพื้นที่ส่วนกลาง และให้อันดับที่ต่างกัน

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ผลการศึกษาสรุปได้ว่า
 - 1) ปัจจัยด้านราคาที่ดินสูงขึ้น ทำให้พื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ เช่น สนามเทนนิส ไม่เป็นที่นิยมในปัจจุบัน 2) ปัจจัยด้านคู่แข่งการตลาด จำนวนโครงการอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ต้องสร้างจุดเด่นในโครงการเพื่อเป็นการส่งเสริมการขาย ซึ่งสัมพันธ์กับ 3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เศรษฐกิจดีทำให้เกิดการแข่งขัน จำนวนประเภทพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของกุลพลทิพย์ พานิชศักดิ์ (2556) สภาพเศรษฐกิจเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงตลาดที่อยู่อาศัย
2. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย คือ 1) ลักษณะสภาพสังคม 2) สภาพเศรษฐกิจและ 3) พฤติกรรมการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยมีผลต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมือนและแตกต่างกัน ดังนั้น ผู้ประกอบการควรพิจารณาและให้ความสำคัญกับข้อมูล อายุ อาชีพ และรายได้ของกลุ่มลูกค้า เพื่อที่จะสามารถตอบสนองความต้องการการใช้สอยได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับงานวิจัยของ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2549) พฤติกรรมมนุษย์มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม
 - 2.1 ลักษณะครัวเรือนและพฤติกรรมในเวลาว่าง พบว่าสัดส่วนมากที่สุด คือ ผู้อยู่อาศัยอายุ 25 - 39 ปี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ต่อเดือนประมาณ 30,001 - 50,000 บาท จำนวนสมาชิกครัวเรือน 1 - 2 คน กิจกรรมที่ทำในเวลาว่างคือ ดูภาพยนตร์ ออกกำลังกาย และใช้บริการซื้อของออนไลน์และสั่งซื้ออาหาร 1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์
 - 2.2 ลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่าพื้นที่ที่ใช้บริการ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ตามลำดับ 1) ด้านการบริการมีการใช้งานมากที่สุด ได้แก่ ห้องนิติบุคคล โถงต้อนรับ และร้านค้าสะดวกซื้อ ตามลำดับ 2) ด้านกิจกรรมนันทนาการ มีการใช้งานรองลงมา ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่ส่วนหย่อมตามลำดับ และ 3) ด้านการพักผ่อนและทำงาน ได้แก่ ห้องนั่งเล่น ห้องสมุด และพื้นที่ทำงานรวม ตามลำดับ สอดคล้องกับทฤษฎีของ Gehl (1987) กิจกรรมแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) กิจกรรมที่จำเป็นต่อปัจจัยพื้นฐานในชีวิตประจำวัน 2) กิจกรรมทางเลือก เมื่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพเหมาะสม สามารถเกิดกิจกรรมนี้บริเวณพื้นที่นันทนาการ และ 3) กิจกรรมเข้าสังคม ที่มักจะเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ว่างหรือที่นั่งในโครงการ
 - 2.3 การคาดการณ์ด้านพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอนาคต จากผลสำรวจพบว่าทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรจะมีเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรม 3 อันดับแรก คือ จุดรับอาหารบริการสั่งซื้อ พื้นที่ทำงานรวม และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ตามลำดับ สอดคล้องกับ สุริยา หาญพานิช (2547) ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต้องการพื้นที่ส่วนกลาง ห้องสมุด เพื่อเป็นพื้นที่นั่งทำงาน อ่านหนังสือ เพิ่มเติมในโครงการ

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่สำคัญและมีแนวโน้มที่ควรพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพการใช้งานได้อย่างเหมาะสม คือ ห้องสมุด พื้นที่นั่งเล่นและพื้นที่ทำงานรวม จุดรับส่งอาหารและตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวควรทำให้ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ และประหยัดพลังงาน เพื่อสะดวกต่อการบริหารจัดการและเกิดความยั่งยืน โดยห้องสมุดควรมีการแบ่งพื้นที่ห้ามส่งเสียงดังสำหรับพื้นที่ที่ต้องการสมาธิ กับพื้นที่ทำงานรวมที่ใช้เสียงได้ พื้นที่หรือห้องนั่งเล่นควรมีขนาดใหญ่ อากาศถ่ายเทได้โดยไม่ต้องเปิดเครื่องปรับอากาศตลอดเวลา จุดรับส่งอาหารที่เป็นสัดส่วนชัดเจน และตู้ล็อกเกอร์รับฝากของ 24 ชั่วโมง

บรรณานุกรม

- กมลทิพย์ พานิชภักดิ์. **บ้าน เรือน เมืองสามน้ำ**. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556
- . “เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย.” **วารสารนาคราอาคารสงเคราะห์** 20, 77 (เมษายน-มิถุนายน 2557): 24-32.
- โครงการบ้านลีสวัสดิ์**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน), 2544.
- โครงการThe Monument Sanampao**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน), 2558.
- โครงการลุมพินี เฟส สวนพลู**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2546.
- โครงการลุมพินี เฟส สาท**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2544.
- โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-เบริงสตัน**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2559.
- โครงการศุภลักษ์ ปาร์ค (พหลโยธิน)**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท ศุภลักษ์ จำกัด (มหาชน), 2542.
- โครงการศุภลักษ์ เวอเรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท ศุภลักษ์ จำกัด (มหาชน), 2557.
- โครงการศุภลักษ์ สวนพลู**: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: บริษัท ศุภลักษ์ จำกัด (มหาชน), 2547.
- จริญ เกษร. กรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารนิติบุคคล บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). **สัมภาษณ์**, 14 พฤศจิกายน 2562.
- ดวงฤทัย ตีสุข. “แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร.” **วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง**, 2559.
- ธัญลักษณ์ พุ่มมา. “การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2560.” **วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**, 2561.
- บริษัท เอเจนซี โฟร์เรียลเอสเตท แอปพร้าส์ จำกัด. “10 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในไทย.” สืบค้น 10 มกราคม 2563. https://www.area.co.th/thai/area_anounce/area_press.php?strquey=press.announcement3165.htm
- พัลลภ กฤตยานวัช. “วิกฤตตลาดอสังหาริมทรัพย์.” **วารสารนาคราอาคารสงเคราะห์** 12, 47 (ตุลาคม-ธันวาคม 2548): 16-37.
- “รายงานประจำปีของศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย: ข้อมูลจำนวนอาคารชุดพักอาศัยจดทะเบียนอาคารชุด.” สืบค้น 21 พฤศจิกายน 2562. <https://www.reic.or.th/About/AnnualReport>.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. **พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- สุริยา หาญพานิช. “การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภลักษ์ ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ.” **วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**, 2547.
- Gehl, Jan. **Life between Buildings**. New York: Van Nostrand, 1987.
- Kotler, Philip and Kevin Lane Keller. **Marketing Management**. 14th ed. Upper Saddle River, NJ.: Pearson, 2012.