

การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมบ้านเดี่ยวของโครงการบ้านจัดสรร

ระหว่างปี พ.ศ. 2559 - 2565

รับบทความ 01/05/2566

แก้ไขบทความ 06/06/2566

ยอมรับบทความ 12/06/2566

กรณีศึกษา บริษัท เอพี(ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

Architectural Changes of Single Detached Housing Projects

a Case Study of; AP (Thailand) and SC Asset Corporation

Public Company Limited during 2016 - 2022

พรชัย ประสงค์ฉัตรชัย

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Pornchai Prasongchatchai

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Svenaserbank@gmail.com

บทคัดย่อ

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมในโครงการบ้านจัดสรรมีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นผลมาจากปัจจัยการเปลี่ยนแปลงจากสภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม ทำให้เกิดการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเพื่อตอบสนองต่อความต้องการลูกค้าและกลยุทธ์ตามสภาวะที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายนอกองค์กรและปัจจัยภายในองค์กร โดยบทความนี้มุ่งเน้นศึกษาการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์และการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของโครงการบ้านจัดสรรที่มีระดับราคา 5-10 ล้านบาทที่เปิดขายในช่วงปี พ.ศ. 2559 – 2565 จำนวน 10 โครงการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 แห่ง และนำมาวิเคราะห์ความเหมือนความต่างระหว่างปัจจัยในการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้อง และการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของ 2 บริษัท ในปีพ.ศ. 2559-2565

ผลการศึกษาพบว่า ในช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจมีการขยายตัว โดย 2 บริษัท มีการใช้กลยุทธ์ที่แสดงถึงจุดเด่นด้านการออกแบบของแต่ละบริษัทเป็นสำคัญ ในช่วงหลังจากสถานการณ์โควิด-19 เป็นช่วงที่มีเศรษฐกิจถดถอย บริษัททั้ง 2 แห่ง มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ใหม่ที่สำคัญด้านการใส่ใจความต้องการของลูกค้า และพบว่าปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของ 2 บริษัทในช่วงหลังโควิด-19 มีขนาดใกล้เคียงกันโดยสามารถแบ่งเป็น 3 ขนาด ได้แก่ แบบบ้านขนาดเล็กไม่มีการปรับเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอย แบบบ้านขนาดกลางมีการปรับเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยในบางบริษัทและแบบบ้านใหญ่ทั้ง 2 บริษัทมีการปรับเปลี่ยนขนาดและจำนวนพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด โดยพบว่าพื้นที่ที่มีการปรับเพิ่มขนาดมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่ห้องครัว และพื้นที่ห้องนอน โดยมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่คล้ายคลึงกันคือ รูปแบบ Modern Contemporary และผนวกการใช้รูปแบบ Modern Japanese ในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน และในช่วงหลังโควิด-19 มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่มีการปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ใช้สอยอย่างต่อเนื่อง บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเพิ่มจำนวนพื้นที่ใช้สอยในแบบบ้านใหญ่มากขึ้นอย่างรวดเร็ว

คำสำคัญ: การเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางสถาปัตยกรรม บ้านจัดสรร การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์

Abstract

Architectural in housing projects is important in housing real estate businesses. It is affected by the changes in economic and social conditions that cause the use of architectural adaptation in response to the changes in both external and internal factors.

This article focuses on studying factors leading to strategic changes in housing architecture in terms of the Space revolution. The 10 housing projects with a price range of 5-10 million Baht were launched during 2016-2022 by 2 companies and analyzed the responses between the changing factors related to the strategies and changes in architectural styles in the ween 2016-2022.

The study found that the year 2016 - 2018 was a period of economic growth in which 2 public companies used strategies that mainly reflected the design strengths of each company. During 2019 -2022 as the situation of economic recession due to COVID-19 two companies have adopted new strategies that focus on customer needs. It was discovered that the architecture of the two companies was changed after COVID-19. They had a similar floor size area, which can be divided into 3 sizes: small house designs without increasing the size of the usable area. 1st company has a medium-sized house plan that has increased the usable area, and 2nd company has changed the size and number of usable spaces the most for the large house design. It was found that the area that has been enlarged is the living area, the kitchen area, and the bedroom area. It has a similar architectural style to the Modern Contemporary style and combines the Modern Japanese style in different periods. While the period after COVID-19, There has been a change in the house style of AP (Thailand) Public Company Limited which constantly changes the size of usable space, while SC Asset Corporation Public Company Limited has dramatically increased the size and number of usable spaces.

Keywords: *architectural changes, strategies in detached housing real estate*

บทนำ

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมส่งผลต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและมีบทบาทสำคัญต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ถูกพัฒนาขึ้นจากปัจจัยที่มีความผันผวนจากสภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการพัฒนารูปแบบทางสถาปัตยกรรมอย่างเหมาะสม และรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ดีควรมีความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการของด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยอีกด้วย (Shika, 2020)

จากการศึกษาเกี่ยวกับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมจากช่วงปีต่าง ๆ ในงานวิจัยของธนาคารกรุงศรีอยุธยาพบว่า อุปทานที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบเติบโตอย่างต่อเนื่อง (วิจัยกรุงศรี, 2563) และจากการศึกษาข้อมูลจาก Economic Intelligence Center (EIC) แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครในช่วงหลังจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 บ้านเดี่ยวได้รับความนิยมสูงขึ้นมาก (ธนาคารไทยพาณิชย์, 2565) โดยการศึกษาข้อมูลพบว่าบริษัทที่มีการพัฒนาบ้านเดี่ยวในช่วงปีพ.ศ. 2559-2565 มากที่สุด คือ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) มีโครงการบ้านเดี่ยวถึง 85 โครงการ รองลงมาคือ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีโครงการบ้านเดี่ยว 70 โครงการ (Terrabkk, 2565) จึงเป็นที่มาของการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 แห่ง ที่มีการเปิดขายใหม่ในช่วงปีพ.ศ. 2559-2565

จากปัจจัยทางสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงปีเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการกำหนดกลยุทธ์ทางด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการดำเนินกลยุทธ์ทางธุรกิจที่แตกต่างกันส่งผลทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะต่างกัน

ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าในช่วงหลังจากปีพ.ศ. 2563 ที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นมีการปรับเปลี่ยนไปจากเดิมส่งผลทำให้เกิดรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ตอบสนองต่อความต้องการใหม่เกิดขึ้น จึงเป็นที่มาของงานวิจัยฉบับนี้ว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบในช่วงปีพ.ศ. 2559-2565 อย่างไร

วัตถุประสงค์

1. ศึกษากลยุทธ์การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบ้านเดี่ยวจัดสรรใน บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ ในปีพ.ศ. 2559-2565
2. ศึกษาการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรใน และบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในปีพ.ศ. 2559-2565
3. วิเคราะห์ความเหมือนและความแตกต่างของกลยุทธ์และการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในปี พ.ศ. 2559-2565

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดด้านกลยุทธ์

- แนวคิดการวิเคราะห์ PEST analysis (Aguilar, 1967) เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกจากสิ่งที่ไม่สามารถควบคุมได้ และนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการวางแผนกลยุทธ์ขององค์กร ได้แก่ Political คือ ปัจจัยด้านการเมือง Economics คือปัจจัยด้านเศรษฐกิจ Social คือ ปัจจัยด้านสังคม Technology คือ ปัจจัยเกี่ยวกับเทคโนโลยี
- แนวคิดกลยุทธ์ระดับบริษัทและองค์กร (Corporate strategy) คือการกำหนดเป้าหมายและทิศทางการดำเนินงานหลักขององค์กรเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมาย โดยประกอบด้วยการกำหนดวิสัยทัศน์ (vision) และพันธกิจ (mission)

- กลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business strategy) คือกลยุทธ์ในการแข่งขันของบริษัทว่าจะใช้วิธีในการดำเนินธุรกิจอย่างไรและสามารถนำไปพัฒนาในการวางแผนการตลาด

แนวคิดด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรมด้านพื้นที่ใช้สอยในช่วงโควิด-19

ปัจจัยด้านการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยโดยเฉพาะ ขนาดและระยะห่างระหว่างพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ส่งผลต่อการใช้งานในช่วงโควิด-19 เพื่อรองรับกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย โดยการเพิ่มขนาดพื้นที่พักผ่อน พื้นที่ทำงาน พื้นที่ทำกิจกรรม และพื้นที่เก็บของที่จำกัดซึ่งไม่สามารถเพิ่มหรือปรับเปลี่ยนได้ส่งผลกระทบต่อการใช้งานในช่วงโควิด-19 (Hizra, 2021)

ปัจจัยด้านการวางตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยการวางตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสมในช่วงโควิด 19 จะให้ความสำคัญกับการจัดพื้นที่ใช้สอยซึ่งการวางตำแหน่งควรแบ่งแยกเป็นส่วนที่เป็น Semi Pollute ได้แก่ Foyer ห้องทำงาน ห้องน้ำ และ Clean Zone ได้แก่ ห้องนั่งเล่น ห้องทานอาหาร ห้องนอน ห้องครัว (Xu, 2020)

ปัจจัยด้านลักษณะการแบ่งพื้นที่ใช้สอยควรมีความยืดหยุ่น โดยเฉพาะพื้นที่แบบเปิดโล่ง ต้องสามารถปรับเปลี่ยนเชื่อมต่อและสามารถปิดแยกออกจากกันได้ เช่น พื้นที่ทำงานที่ควรมีความเป็นส่วนตัวจากพื้นที่นั่งเล่น (Hizra, 2021) โดยการแบ่งพื้นที่ใช้สอยแบบยืดหยุ่น (flexible space) แทนการเปิดโล่ง (open space) เป็นปัจจัยทางสถาปัตยกรรมที่สำคัญในช่วงโควิด

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยด้วยการศึกษาเอกสารและการสัมภาษณ์โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

การศึกษาเอกสาร

รวบรวมและวิเคราะห์เอกสาร สื่อโฆษณาทางเว็บไซต์โครงการของบริษัทจำกัดมหาชนที่เผยแพร่ และศึกษาเกี่ยวกับเอกสารรื้อวิโครงการบ้านจัดสรรที่ใช้เป็นกรณีศึกษา โดยเอกสารที่เกี่ยวข้องมีทั้งหมด 4 ประเภท แบ่งเป็น ศึกษารายงานดัชนีด้านสถานะตลาดที่อยู่อาศัยระหว่างปีพ.ศ. 2559-2565 ศึกษาเอกสารด้านปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสถานะการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ ศึกษารายงานประจำปี (56-1) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซีเอสเอส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ระหว่างปีพ.ศ. 2559-2565 ศึกษาเว็บไซต์รื้อรูปแบบทางสถาปัตยกรรมกรณีศึกษา 10 โครงการ

การสัมภาษณ์

จากการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์แนวราบของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องในฝ่ายการออกแบบบ้านแนวราบ บริษัท เอสซี เอสเอส จำกัด คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในประเด็นด้านกลยุทธ์การพัฒนาผลิตภัณฑ์ในช่วงปีพ.ศ. 2559-2565

การเก็บรวบรวมข้อมูล

รวบรวมแผนผังชั้น 1 และชั้น 2 ของแบบบ้านกรณีศึกษาและนำมาปรับสัดส่วนขนาดพื้นที่ให้มีสัดส่วนที่เท่ากันผ่านโปรแกรมการออกแบบสถาปัตยกรรม โดยการนำแบบบ้านจากเว็บไซต์รื้อวิโครงการเพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรม

การคัดเลือกกรณีศึกษา

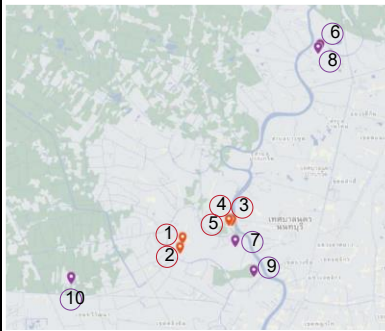
หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรณีศึกษาซึ่งประกอบด้วย

- เป็นบริษัทที่มีจำนวนการเปิดโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุด 2 บริษัทในช่วงปีพ.ศ. 2559-2565
- คัดเลือกแบบบ้านระดับราคา 5-10 ล้านบาทที่มีการเปิดโครงการระหว่างปีพ.ศ. 2559-2565

ทำเลที่ตั้งโครงการ

บริเวณที่มีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด คือ บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย 2) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว สามโคก ตามลำดับ (Terrabkk, 2566) และจากการรวบรวมข้อมูลพบว่าทั้ง 2 บริษัทมีจำนวนการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2559-2565 จำนวน 10 โครงการดังแสดงในตาราง 1

ตาราง 1 ทำเลที่ตั้งโครงการ รายชื่อโครงการและรูปแบบบ้านของแต่ละโครงการ

	รายชื่อโครงการ	รูปแบบบ้าน
	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	
	1. โครงการเซนโทร ราชพฤกษ์	A1 B1 C1
	2. โครงการเซนโทร สะพานมหาเจษฎา 1	B2 C2 D1
	3. โครงการเซนโทร ราชพฤกษ์ 2	A2 C1.5
	4. โครงการเซนโทร สะพานมหาเจษฎา 2	B2 D1 E1
	5. โครงการเซนโทร สะพานมหาเจษฎา 3	A1 B3 C3 D2 E2
	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	
	6. โครงการเวนิว ดิวนนท์-รังสิต	H1 J1 K1
	7. โครงการเวนิว พระราม 5	H2.1 H2.2 H2.3
	8. โครงการเวนิว โพลี ดิวนนท์-รังสิต	H1 J1 K1 K2
	9. โครงการเวนิว ไอที พระราม 5	H2.1
	10. โครงการเวนิว ไอที ปิ่นเกล้า	J2.1 J2.2 K3.1 K3.2

ที่มา: ผู้วิจัย

การวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา

วิเคราะห์ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ระดับธุรกิจ ร่วมกับการวิเคราะห์การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในปีพ.ศ. 2559-2565 เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์ช่วงเวลาของการเปลี่ยนแปลงกับปัจจัยภายนอกและวิเคราะห์การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมทางด้านขนาดและองค์ประกอบการจัดวางพื้นที่ใช้สอย และวิเคราะห์สไตล์ของสถาปัตยกรรมในปีพ.ศ. 2559-2565

ผลการศึกษา

สถานการณ์ตลาดโครงการบ้านจัดสรร ระหว่างปี พ.ศ. 2559-2565

สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ

หลังจากการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ทางการเมืองไทยในช่วงปีพ.ศ. 2557 มีสภาวะทางเศรษฐกิจทรงตัวต่อมาในปีพ.ศ. 2558-2561 เริ่มมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2557 ประมาณร้อยละ 2.8, 3.2, 3.9 และ 4.1 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า หลังจากนั้นได้เกิดผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจระหว่างประเทศจากการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีนส่งผลต่อเศรษฐกิจไทยในปีพ.ศ. 2562 ที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจต่ำกว่าจากช่วงปีก่อนหน้า โดยยังคงขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 จากปีก่อนหน้า โดยการหดตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีการหดตัวอย่างต่อเนื่อง ในช่วงปีพ.ศ. 2563 ที่ได้เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้สภาวะทางเศรษฐกิจไทยหดตัวอย่างรุนแรง หรือประมาณร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่การแพร่ระบาดของโควิด-19 ยังคงเพิ่มระดับการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องส่งผลให้สภาวะทางเศรษฐกิจ ในปีพ.ศ. 2564 ขยายตัวเพียงเล็กน้อยหรือร้อยละ 1.5 จากปีก่อนหน้า โดยในปีพ.ศ. 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เริ่มทุเลาลงทำให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2563)

มาตรการภาครัฐที่มีผลต่อสถานะตลาดที่อยู่อาศัย

จากการเริ่มมีการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในช่วงปีพ.ศ. 2558 นั้น ส่งผลให้ภาครัฐมีการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยนโยบายที่ช่วยส่งเสริมการโอนกรรมสิทธิ์ระยะสั้นในรูปแบบของการจดจำนองในปีพ.ศ. 2558-2559 ที่มีการปรับค่าจดจำนองจาก 1% ของมูลค่าทรัพย์สินเหลือเป็น 0.01% โดยในขณะปีพ.ศ. 2561 มีการนำมาตรการดังกล่าวกลับมาใช้อีกครั้งแต่จำกัดราคาทรัพย์สินที่จะต้องมียอดไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ต่อมาจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่เริ่มมีการหดตัวในปีพ.ศ. 2562 ส่งผลให้ภาครัฐเริ่มมีมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อ (LTV) จึงทำให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปีดังกล่าวมีการหดตัวลง แต่หลังจากนั้นในปีพ.ศ. 2563 ภาครัฐมีการนำมาตรการลดค่าจดจำนองกลับมาใช้อีกครั้งเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจจากสภาวะเศรษฐกิจซบเซาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยมีการจำกัดมูลค่าทรัพย์สินอยู่ที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2563)

สถานการณ์ตลาดโครงการบ้านจัดสรร ระหว่างปี พ.ศ. 2559-2565

ในปีพ.ศ. 2559 มีโครงการบ้านจัดสรรจดทะเบียนใหม่โดยมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีก่อนหน้า ขณะเดียวกันในด้านอุปสงค์มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวลดลงถึงร้อยละ 39 จากปีก่อนหน้า และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงถึง ร้อยละ 30 อีกด้วย และต่อมาในปีพ.ศ. 2560 มีโครงการบ้านจัดสรรจดทะเบียนใหม่ มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 9.5 จากปีก่อนหน้า และด้านอุปสงค์มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมณฑลและมีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงร้อยละ 6.8 และ 3.7 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปีพ.ศ. 2561 มีโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 9 และ 8.5 ตามลำดับจากปีก่อนหน้า และมีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ. 2560 ในด้านอุปสงค์มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ. 2560 และเมื่อเปรียบเทียบกับปีพ.ศ. 2562 มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่ที่มีการลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 27 ร้อยละ 34.3 และ 9.3 ตามลำดับ ขณะเดียวกันในปีนี้มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศขยายตัวร้อยละ 2.7 มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบสูงขึ้นร้อยละ 4.4 จากปีก่อนหน้า ในปีพ.ศ. 2563 ไม่พบข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยบ้านจัดสรรจดทะเบียนใหม่แต่พบว่า มีการขออนุญาตก่อสร้างบ้านแนวราบลดลงร้อยละ 7.3 จากปีก่อนและมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปีก่อนลดลงร้อยละ 0.9 และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และในปีพ.ศ. 2564 ด้านอุปทานในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไม่พบข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยบ้านจัดสรรจดทะเบียนใหม่แต่พบว่า มีการขออนุญาตก่อสร้างบ้านแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 จากปีก่อนและมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปีพ.ศ. 2563 ร้อยละ 15.5 มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ 5.2

การปรับเปลี่ยนด้านกลยุทธ์ของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ระดับองค์กรและระดับธุรกิจบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ในช่วงของปีพ.ศ. 2559 นั้น บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) มีกลยุทธ์ระดับองค์กรจากด้านผู้กำหนดทิศทางในด้านที่อยู่อาศัยด้วยความคิดสร้างสรรค์ โดยในปีพ.ศ. 2561 ประกอบด้วยกลยุทธ์ระดับธุรกิจที่เน้นกลยุทธ์ส่งเสริมพื้นฐานความสำเร็จของผู้อยู่อาศัยผ่านการออกแบบพื้นที่ใช้สอย (AP space vision) และปีพ.ศ. 2562 เน้นกลยุทธ์ทางด้านคุณภาพชีวิตที่ดีตอบสนองคนเฉพาะกลุ่มผ่านทำเลที่ดีและนวัตกรรมการอยู่อาศัย (mass customized design)

โดยในปีพ.ศ. 2563 มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์องค์กรเป็นด้าน Empower living ในด้านการเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนองและเข้าใจถึงความต้องการแฝง (unmet need) ที่ซ่อนอยู่ของลูกค้า โดยกลยุทธ์ระดับธุรกิจปีพ.ศ.

2563 เน้นกลยุทธ์คุณภาพชีวิตที่ดีผ่านการเปิดธุรกิจใหม่ด้านนวัตกรรมการออกแบบที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเรียกว่า “Claymore” ในปีพ.ศ. 2564 และพ.ศ. 2565 นั้นมีการเสริมกลยุทธ์ด้านความยืดหยุ่นในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า (independent responsible leader) หรือเป็นผู้นำที่มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจ” โดยมุ่งเน้นไปที่ “ความต้องการของลูกค้า” มากกว่า “ข้อกำหนดของบริษัท”

กลยุทธ์การพัฒนาผลิตภัณฑ์บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

พบว่า การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีกลยุทธ์ที่สำคัญคือ การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมต้องตอบสนองต่อราคาขายที่จะต้องชนะคู่แข่ง กล่าวคือ รูปแบบทางสถาปัตยกรรมขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านราคา โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) มีกลยุทธ์ในการคัดเลือกที่ดินเพื่อลดต้นทุนราคาที่ดินโดยการซื้อที่ดินแปลงใหญ่แล้วนำมาแบ่งการพัฒนาโครงการในปัด่าง ๆ โดยจะเห็นได้ว่าในช่วงปีต่าง ๆ ของโครงการเซนโทรมีทำเลที่ตั้งโครงการที่ใกล้เคียงกันมาก ปัจจัยที่ทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมกลยุทธ์ด้านการแข่งขันโดยมีการประเมินความเป็นไปได้โครงการ (feasibility) หลายครั้งเพื่อกำหนดลักษณะแบบบ้าน (segmentation) โดยมีการศึกษาแบบบ้านเซนโทรหลายแบบและนำไปเปรียบเทียบกับด้านราคาขายกับคู่แข่งเพื่อนำมาเพิ่มปรับขนาดพื้นที่ขาย (saleable area) เพื่อให้ราคาขายบ้านถูกกว่าคู่แข่งในย่าน โดยกลยุทธ์ที่รองลงมาคือ กลยุทธ์การเป็นผู้นำตลาด เนื่องจากบริษัทในปัจจุบันเป็นผู้นำตลาดบ้านเดี่ยวไม่ว่าจะขึ้นโครงการที่ใดก็จะมีลูกค้าตาม ทำให้รูปแบบบ้านของบริษัทมีบริษัทอื่น ๆ เริ่มทำตาม ทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนด้านขนาดจำนวนพื้นที่ใช้สอย เพื่อแก้เกมหนีคู่แข่งทั้งจากโครงการระดับราคา 5-10 ล้านบาทจากโครงการเซนโทรเดิมและโครงการคู่แข่ง โดยใช้กลยุทธ์การออกแบบที่เป็นการตีโจทย์มากกลยุทธ์ด้านคุณภาพชีวิตที่ดีผ่านการศึกษาคือความต้องการลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสไตล์การออกแบบของบ้านนั้นจะเน้นความชอบของกลุ่มลูกค้าเป็นหลัก

การปรับเปลี่ยนด้านกลยุทธ์ของ บริษัท เอสซี แอสเสท จำกัด (มหาชน)

กลยุทธ์ระดับองค์กรและระดับธุรกิจบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีกลยุทธ์ระดับองค์กรคือ เป็นที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงและมีนวัตกรรมที่ล้ำสมัยโดยการเพิ่มกลยุทธ์หลักขององค์กรในปีพ.ศ. 2564 ในด้านการเป็นที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยไร้กังวล (worry-free home) โดยปีพ.ศ. 2561 และ 2562 มีกลยุทธ์ทางธุรกิจคือ การพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งอนาคตมีกลยุทธ์ในระดับธุรกิจในบ้านกลยุทธ์ ด้านการเป็นผู้นำด้านนวัตกรรมที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร (living solution provider) ซึ่งมีการพัฒนาแบบบ้านร่วมกับบริษัทออกแบบโซลูชั่นในด้านแนวคิดการสร้างบ้านตามความต้องการและรู้ใจผู้อยู่อาศัยมากที่สุด (human centric design) โดยมีการเพิ่มกลยุทธ์ในช่วงปีพ.ศ. 2564 ที่มีการพัฒนาแบบบ้าน Prototype ใหม่หลากหลายวิธีเพื่อตอบสนองต่อเรื่อง (human centric design)

กลยุทธ์การพัฒนาผลิตภัณฑ์บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

พบว่า กลยุทธ์การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมสำคัญคือ รูปแบบทางสถาปัตยกรรมด้านจำนวนและขนาดพื้นที่ใช้สอยต้องดีกว่าคู่แข่ง กล่าวคือ เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนราคาที่ดินที่สูงกว่าคู่แข่งเพราะว่าเป็นแบบซื้อไปขาย ทำให้ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (จำกัด) (มหาชน) ไม่มุ่งเน้นเรื่องกลยุทธ์ทางด้านราคาขายแต่ให้ความสำคัญกับลักษณะแบบบ้านที่สูงกว่าคู่แข่ง (segmentation) ทำให้ทางบริษัทมุ่งเน้นกลยุทธ์การตลาดที่จะต้องเปรียบเทียบทางด้านขนาดและจำนวนพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้ดีกว่าและชนะคู่แข่งได้ รวมถึงเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากปัจจัยด้าน Prototype แบบบ้านใหม่ที่ใส่ใจในด้าน Human centric design

ภาพรวมการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมบ้านเดี่ยว ของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ตาราง 2 แสดงภาพรวมการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมระหว่างปี พ.ศ. 2559 – 2565 ของบริษัทมหาชนทั้ง 2 แห่ง

ภาพรวม		ปีที่เปิดขายโครงการ						
		2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย		อุปทาน เพิ่มขึ้น อุปสงค์ ลดมาก	ลดลง อุปสงค์ เพิ่มขึ้น	อุปทาน เพิ่มขึ้น อุปสงค์ เพิ่มขึ้น	อุปทาน ลดมาก อุปสงค์ เพิ่มขึ้นน้อย	อุปทาน ลดมาก อุปสงค์ ลดน้อย	อุปทาน เพิ่มขึ้น อุปสงค์ ลดมาก	อุปทาน เพิ่มขึ้น อุปสงค์ เพิ่มขึ้น
กลยุทธ์ระดับองค์กร บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)		ผู้กำหนดทิศทางด้านที่อยู่อาศัยด้วยความคิดสร้างสรรค์				Empower living มุ่งมั่นหาความต้องการแฝงลูกค้า		
กลยุทธ์ระดับองค์กร บมจ. (เอสซี แอสเสท)		ที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง ส่งเสริมนวัตกรรมแห่งอนาคต						บ้านปลอดภัยไร้กังวล worry free home
กลยุทธ์ระดับธุรกิจ บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)		กลยุทธ์การออกแบบด้านพื้นที่ใช้สอย (AP Space Vision)			กลยุทธ์ส่งเสริมวัฒนธรรมการออกแบบเพื่อตอบโจทย์ความต้องการลูกค้า (Independent responsible leader)			
กลยุทธ์ระดับธุรกิจ บมจ. (เอสซี แอสเสท)		วางกลยุทธ์เชิงรุกแห่งการเป็นผู้นำด้านนวัตกรรมที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร (Living solution provider)				กลยุทธ์การพัฒนาบ้านชีวิตรัยใหม่ (New prototype home)		
แบบบ้านที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบสถาปัตยกรรม บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	A	A1 164 ตรม.	-	-	A2 173 ตรม.(+9m ²)	-	-	A1 173 ตรม.
	B	B1 175 ตรม.	-	B2 175 ตรม.	-	B2 175 ตรม.	-	B3 193 ตรม.(+18m ²)
	C	C1 190 ตรม.	-	C2 190 ตรม.	C1.5 193 ตรม.(+3m ²)	-	-	C3 210 ตรม.(+17m ²)
	D	-	-	D1 227 ตรม.	-	D1 227 ตรม.	-	D2 252 ตรม.(+25m ²)
	E	-	-	-	-	E1 255 ตรม.	-	E2 274 ตรม.(+19m ²)
	สไตล์	Modern Contemporary	-	Modern Japanese	Modern Contemporary	Modern Japanese	-	Modern Contemporary
แบบบ้านที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบสถาปัตยกรรม บมจ. (เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น)	H	-	-	H1 173 ตรม.	H 2.1 225 ตรม.(+52m ²) H 2.2 241 ตรม.(+68m ²) H 2.3 288 ตรม.(+115m ²)	H1 173 ตรม.	H 2.1 225 ตรม.	-
	J	-	-	J1 190 ตรม.	-	J1 190 ตรม.	-	J 2.1 190 ตรม. J 2.2 190 ตรม.
	K	-	-	K1 197 ตรม.	-	K1 197 ตรม. K2 314 ตรม.(+117m ²)	-	K 3.1 242 ตรม.(+45m ²) C 3.2 296 ตรม.(+99m ²)
	สไตล์	-	-	Modern Contemporary	Modern Contemporary	Modern Contemporary	Modern Contemporary	Modern Japanese

ที่มา: ผู้วิจัยวิเคราะห์จากแบบบ้าน

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมบ้านเดี่ยวที่มีการปรับเปลี่ยนของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ระหว่างปีพ.ศ. 2559-2565

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

มีแบบบ้านเบื้องต้นที่นำมาปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมทั้งหมด 5 รูปแบบ ได้แก่ ในปี พ.ศ. 2559 แบบบ้าน A คือ แบบบ้าน Bravo แบบบ้าน B คือ แบบบ้าน Senzo แบบบ้าน C คือ แบบบ้าน Monza และในปี พ.ศ. 2565 มีการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน D คือ แบบบ้าน Glorious และ ในปี พ.ศ. 2565 มีการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน E คือ แบบบ้าน Luminance

- การปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้าน A

แบบบ้าน A เป็นแบบบ้านที่เล็กที่สุดในโครงการ เริ่มต้นนำมาใช้ในช่วงปีพ.ศ. 2559 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 164 ตารางเมตร โดยมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรม 1 ครั้งในช่วงปีพ.ศ. 2562 โดยมีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมเป็น 173 ตารางเมตรและขยายขนาดส่วนนั่งเล่น ขยายขนาดส่วนครัว ขยายขนาดห้องนอนใหญ่และขยายขนาดห้องนอนที่ 3 และในช่วงปีพ.ศ. 2565 เป็นการนำแบบบ้าน A1 มาใช้ซ้ำ เป็นการใช้รูปแบบ Modern Contemporary ทั้งหมด

- การปรับเปลี่ยนแบบบ้าน B

แบบบ้าน B เป็นแบบบ้านที่มีขนาดกลาง เริ่มต้นนำมาใช้ในปีพ.ศ. 2559 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 175 ตารางเมตร และมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบจำนวน 2 ครั้ง โดยในปีพ.ศ. 2561 มีการปรับเปลี่ยนจากแบบบ้าน B1 ไปเป็นแบบบ้าน B2 ซึ่งไม่มีการปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม แต่มีการเพิ่มขนาดส่วนนั่งเล่น เพิ่มขนาดครัว และเพิ่มขนาดห้องนอนใหญ่ และการตัดบางพื้นที่ใช้สอย คือห้องนอนผู้สูงอายุออกไป โดยมีการนำรูปแบบบ้าน B2 มาใช้ซ้ำในปีพ.ศ. 2562 อีกครั้ง ในช่วงปีพ.ศ. 2565 แบบบ้าน B3 มีการขยายพื้นที่ใช้สอยรวมจาก 175 เป็น 193 ตารางเมตร โดยมีการเพิ่มขนาดในทุกพื้นที่ใช้สอย

- การปรับเปลี่ยนแบบบ้าน C

แบบบ้าน C เป็นแบบบ้านที่มีขนาดกลางค่อนข้างใหญ่ เริ่มต้นนำมาใช้ในปีพ.ศ. 2559 มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 190 ตารางเมตร โดยในปีพ.ศ. 2562 มีการใช้แบบบ้าน C1.5 ที่เป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบจาก C1 มีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมและเพิ่มขนาดส่วนนั่งเล่น ส่วนครัว และเพิ่มขนาดห้องนอนผู้สูงอายุเล็กน้อย โดยในปีพ.ศ. 2561 ปรับเปลี่ยนเป็นแบบบ้าน C2 ไม่มีการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมแต่มีการเพิ่มขนาดห้องนอนผู้สูงอายุและห้องครัวในขณะเดียวกันมีการปรับลดขนาดห้องนอนทุกห้องรวมทั้งมีการเพิ่มห้องน้ำผู้สูงอายุและเพิ่มห้องน้ำที่ 5 โดยมีการนำมาปรับเปลี่ยนรูปแบบอีกครั้งในปีพ.ศ. 2565 แบบบ้าน C3 โดยมีเพิ่มขนาดพื้นที่รวมเป็น 210 ตารางเมตร โดยมีการเพิ่มขนาดในทุกห้อง

- การปรับเปลี่ยนแบบบ้าน D

เป็นแบบบ้านขนาดใหญ่อันดับรอง แบบบ้าน D1 เริ่มนำมาใช้ในปีพ.ศ. 2563 มีขนาดพื้นที่รวม 227 ตารางเมตร ต่อมาในปีพ.ศ. 2565 แบบบ้าน D2 มีการปรับเพิ่มพื้นที่ใช้สอยรวมเป็น 252 ตารางเมตร โดยมีการเพิ่มขนาดในทุกพื้นที่ใช้สอย และปรับเปลี่ยนสไตล์บ้านจาก Modern Japanese เป็น Modern Contemporary

- การปรับเปลี่ยนแบบบ้าน E

เป็นแบบบ้านที่ใหญ่ที่สุด แบบบ้าน E1 มีการนำมาใช้ในปีพ.ศ. 2563 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 255 ตารางเมตร ซึ่งในปีพ.ศ. 2565 แบบบ้าน E2 มีการปรับเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมเป็น 274 ตารางเมตร และเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยทุกห้อง และปรับเปลี่ยนสไตล์บ้านจาก Modern Japanese เป็น Modern Contemporary

โดยสรุปมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านทั้งหมด 7 ครั้ง ประกอบด้วยในช่วงก่อนโควิด-19 จำนวน 3 ครั้งและในช่วงก่อนโควิด จำนวน 4 ครั้ง

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มีแบบบ้านเบื้องต้นที่นำมาปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ในปีพ.ศ. 2561 แบบบ้าน H คือ แบบบ้าน Linden แบบบ้าน J คือแบบบ้าน Redwood แบบบ้าน K คือแบบบ้าน Oakwood

- การปรับเปลี่ยนแบบบ้าน H

เป็นแบบบ้านเล็ก แบบบ้าน H1 เริ่มในปีพ.ศ. 2561 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 173 ตารางเมตร โดยมีการปรับเปลี่ยนเป็นแบบบ้านขนาดใหญ่ในปีพ.ศ. 2562 โดยการเพิ่มแบบบ้านอีก 3 แบบซึ่งรูปแบบ H2.1 มีขนาด 225 ตารางเมตร มีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมและเพิ่มขนาดห้องครัว ขณะที่แบบบ้าน H2.2 มีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยเป็น 241 ตารางเมตร เพิ่มขนาดทุกห้องนอน เพิ่มขนาดครัว และเพิ่มส่วนแต่งตัวในห้องนอนใหญ่ และรูปแบบบ้าน H2.3 มีการเพิ่มขนาดรวมเป็น 288 ตารางเมตร เพิ่มจำนวนห้องนอนผู้สูงอายุห้องที่ 2 และเพิ่มจำนวนห้องน้ำ

- การปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้าน J

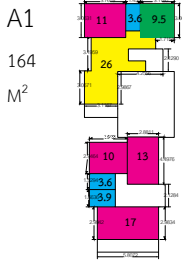
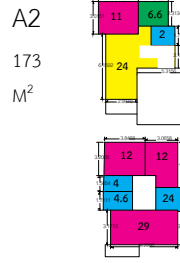
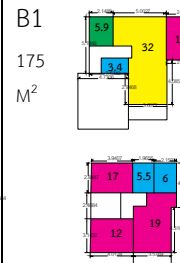
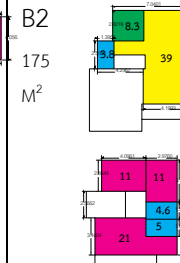
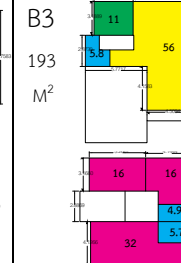
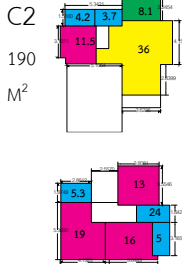
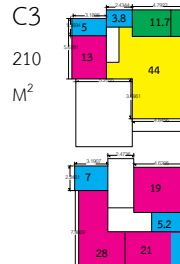
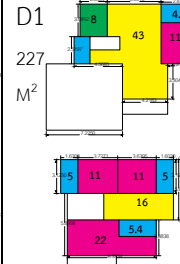
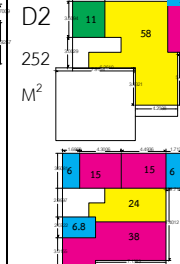
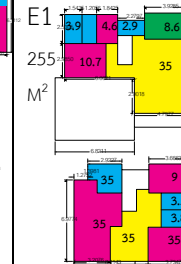
แบบบ้าน J1 เป็นแบบบ้านขนาดกลางโดยมีการใช้ในปีพ.ศ. 2561 และ 2563 มีขนาด 190 ตารางเมตร ซึ่งในปีพ.ศ. 2565 มีการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน J2.1 ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอยเท่าเดิม แต่มีการตัดห้องนั่งเล่นที่ 2 และลดขนาดพื้นที่ใช้สอยทุกห้อง และเพิ่มจำนวนพื้นที่จอดรถ สำหรับแบบบ้าน J2.2 มีการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยรวมเท่าเดิม แต่เพิ่มขนาดห้องนอนใหญ่แต่ย้ายตำแหน่งห้องนอนผู้สูงอายุมาไว้ข้างบ้านแทน

- การปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้าน K

แบบบ้าน K1 เป็นแบบบ้านขนาดใหญ่โดยมีการนำมาใช้ในปีพ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2563 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 197 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านนี้มีการปรับเพิ่มรูปแบบบ้าน K2 ในปีพ.ศ. 2563 โดยมีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 314 ตารางเมตร เพิ่มจำนวนห้องน้ำในห้องนอนผู้สูงอายุ เพิ่มจำนวนห้องน้ำในห้องนอนที่ 3 เพิ่มห้องแม่บ้าน เพิ่มพื้นที่จอดรถคันที่ 3 ต่อมาในปีพ.ศ. 2565 มีการปรับเพิ่มรูปแบบบ้าน K3.1 ที่มีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมเป็น 242 ตารางเมตร จากการเพิ่มพื้นที่ระเบียงขนาดใหญ่ชั้นล่างบริเวณหน้าบ้านและข้างบ้านที่สามารถปรับเป็นที่นั่งเล่นกึ่งภายนอกอาคารใกล้ซิดิธรรมชาติ และแบบบ้าน K3.2 ที่มีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมเป็น 296 ตารางเมตร และเพิ่มจำนวนพื้นที่ใช้สอยบริเวณระเบียงพื้นที่ชั้น 2 ที่มีขนาดใหญ่มากรวมถึงเพิ่มพื้นที่จอดรถคันที่ 3 มีปรับพื้นที่ห้องนอนให้มีส่วนนอกประสงค์แยกจากส่วนนอนเพื่อรองรับกิจกรรมการทำงาน รวมทั้งด้านการออกแบบที่มีการปรับเปลี่ยนสไตล์จาก Modern Contemporary ที่มีรายละเอียดการตกแต่งผนังมาก เป็น Modern Japanese ที่มีการตกแต่งผนังอาคารน้อย

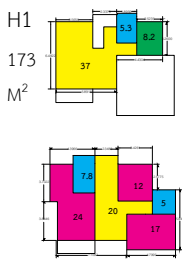
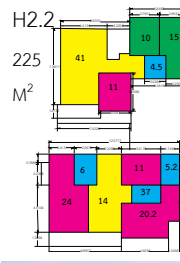
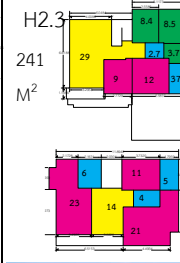
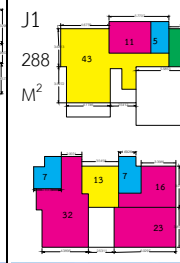
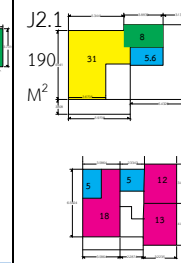
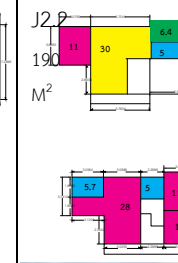
โดยสรุปมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านทั้งหมด 3 ครั้ง ประกอบด้วยในช่วงก่อนโควิด-19 จำนวน 1 ครั้งและในช่วงหลังโควิด จำนวน 2 ครั้ง

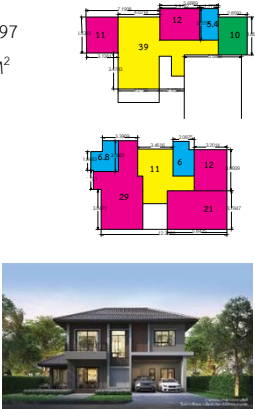
ตาราง 3 การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2559 – 2565

รูปแบบ A			รูปแบบ B								
ส่วนนั่งเล่นและส่วนอาหาร ส่วนครัว ห้องนอน ห้องน้ำ											
ปี 2559		ปี 2562		ปี 2559		ปี 2561 และ 2563		ปี 2565			
A1 164 M²  		A2 173 M²  		B1 175 M²  		B2 175 M²  		B3 193 M²  			
รูปแบบ C			รูปแบบ D			รูปแบบ E					
ปี 2561		ปี 2565		ปี 2561 และ 2563		ปี 2565		ปี 2563		ปี 2565	
C2 190 M²  		C3 210 M²  		D1 227 M²  		D2 252 M²  		E1 255 M²  		E2 274 M²  	

ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 4 การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบริษัท เอสซี เอสสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2559 – 2565

รูปแบบ H			รูปแบบ J		
● ส่วนนั่งเล่นและส่วนอาหาร ● ส่วนครัว ● ห้องนอน ● ห้องน้ำ ● ระเบียง					
ปี 2561	ปี 2562	ปี 2562	ปี 2561 และ 2563	ปี 2565	ปี 2565
H1 173 M²  	H2.2 225 M²  	H2.3 241 M²  	J1 288 M²  	J2.1 190 M²  	J2.2 190 M²  

รูปแบบ K			
ปี 2561 และ 2563	ปี 2563	ปี 2565	ปี 2565
K1 197 M ² 	K2 314 M ² 	K3.1 242 M ² 	K3.2 296 M ² 

ที่มา: ผู้วิจัย

ผลการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

จากการวิเคราะห์พบว่า แบบบ้านในระดับราคา 5-10 ล้านบาทจาก 2 บริษัทที่มีการนำมาใช้ในโครงการบ้านจัดสรรแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 นั่นคือ แบบบ้านขนาดกลาง โดยหลังจากการเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้เกิดการปรับเปลี่ยนแบบบ้านที่นำมาใช้มากที่สุดเป็นแบบบ้านขนาดใหญ่แทน ดังตาราง 3 ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในช่วงหลังโควิดพบว่า บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) มีความถี่ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมใน 1) แบบบ้านเล็ก 1 ครั้ง ได้แก่ แบบบ้าน A1 ไปเป็น A2 โดยมีการเพิ่มขนาดพื้นที่ร่วมน้อยที่สุดคือ 9 ตารางเมตร 2) แบบบ้านกลางมีการปรับ 2 ครั้ง และมีจำนวนการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน 2 แบบ ได้แก่ B1 ไปเป็น B2 และ B3 โดยมีการเพิ่มขนาดพื้นที่รวมคือ 18 ตารางเมตร แบบบ้านใหญ่มีการปรับเปลี่ยน 1 ครั้ง ได้แก่ แบบบ้าน D1 และ D2 แบบบ้าน E1 และ E2 โดยมีการเพิ่มขนาดพื้นที่รวมมากที่สุดคือ 25 ตารางเมตร โดย บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 1) แบบบ้านเล็กมีการปรับเปลี่ยน 1 ครั้งโดยมีการเพิ่มขนาดพื้นที่มากที่สุด (52-115 ตรม.) และปรับเปลี่ยนเป็นแบบบ้านขนาดใหญ่จาก H1 ไปเป็น H2.1 2) แบบบ้านกลางมีการปรับเปลี่ยน 1 ครั้งจากแบบบ้าน J1 ไปเป็น J2.1 และ J2.2 ไม่มีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 3) แบบบ้านขนาดใหญ่มีการปรับเปลี่ยน 3 ครั้ง ได้แก่ แบบบ้าน K1 ไป K2 และ K3.1, K3.2 โดยมีการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยมากคือ 46-99 ตารางเมตร

ตาราง 5 : แบบบ้านขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ ที่นำมาใช้ในช่วงปี พ.ศ. 2559-2565

ช่วงปี		พ.ศ. 2559 – 2562 (ช่วงก่อนโควิด)			พ.ศ. 2563-2565 (ช่วงหลังโควิด)		
ชนิดแบบบ้าน	บริษัท	ชื่อแบบบ้าน	จำนวนแบบบ้าน	รวม	แบบบ้าน	จำนวนแบบบ้าน	รวม
แบบบ้านขนาดเล็ก	AP	A1 A2	2	3	A1	1	2
	SC	H1	1		H2.1	1	
แบบบ้านขนาดกลาง	AP	B1 B2 C1 C1.5 C2	5	6	B3 C3	2	5
	SC	J1	1		J1 J2.1 J2.2	3	
แบบบ้านขนาดใหญ่	AP	D1	1	2	D1 E1 D2 E2	4	7
	SC	K1	1		K2 K3.1 K3.2	3	

ที่มา: ผู้วิจัย

อภิปรายและสรุปผลการศึกษา

ตาราง 6 : อภิปรายผลการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมแบบบ้านขนาดต่าง ๆ ในช่วงก่อนและหลังโควิด-19

การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมภายหลังโควิด-19	แบบบ้าน	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)		บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	
		ก่อนโควิด-19	หลังโควิด-19	ก่อนโควิด-19	หลังโควิด-19
การปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย	แบบบ้านเล็ก	⊕ ส่วนประกอบอาหาร ⊖ ห้องนอนที่ 2	-	⊕ ส่วนประกอบอาหาร ⊖ -	⊕ ห้องนอนที่ 3 ⊖ ห้องนอนที่ 2
	แบบบ้านกลาง	⊕ ส่วนประกอบอาหาร ⊖ ห้องน้ำในห้องนอนใหญ่	⊕ ห้องนอนใหญ่ ⊖ -	⊕ ห้องนอนผู้สูงอายุ ⊖ -	⊕ ห้องนอนใหญ่ ⊖ ห้องนอนที่ 2
	แบบบ้านใหญ่	⊕ ส่วนประกอบอาหาร ⊖ ห้องนอนใหญ่	⊕ ห้องนอนใหญ่ ⊖ -	⊕ - ⊖ ห้องนอนใหญ่	⊕ ห้องนอนใหญ่ ⊖ ห้องนอนผู้สูงอายุ
การปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อความยืดหยุ่น	แบบบ้านเล็ก	-	-	⊕ พื้นที่ห้องอเนกประสงค์ชั้นล่าง	-
	แบบบ้านกลาง	-	-	-	⊕ พื้นที่ห้องนั่งเล่นในห้องนอนใหญ่
	แบบบ้านใหญ่	-	-	-	⊕ พื้นที่อเนกประสงค์บริเวณระเบียง
การปรับเปลี่ยนตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย	แบบบ้านเล็ก	-	-	-	-
	แบบบ้านกลาง	-	ย้ายตำแหน่งห้องนอนล่างให้ห่างจากห้องครัว	-	-
	แบบบ้านใหญ่	-	-	-	-
การปรับเปลี่ยนสไตล์การออกแบบ	สไตล์การออกแบบ	Modern Contemporary เป็น Modern Japanese	Modern Japanese ไปเป็น Modern Contemporary	Modern Contemporary	Modern Japanese

⊕ = เพิ่มขนาดมาก/หรือ เพิ่มจำนวนฟังก์ชันการใช้สอย ⊖ = ลดขนาดมาก

จากการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบริษัททั้ง 2 แห่งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านที่ตอบสนองต่อสถานการณ์โควิด-19 บ้างในบางประการ โดยจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในด้านพื้นที่ใช้สอยในช่วงหลังโควิด-19 สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้ 1) การปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ใช้สอย พบว่าทั้ง 2 บริษัทให้ความสำคัญกับการปรับเปลี่ยนขนาดห้องนอนมากที่สุด โดยเฉพาะในแบบบ้านกลางและแบบบ้านใหญ่ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Hizra ที่กล่าวว่าพื้นที่พักผ่อนมีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยในช่วงสถานการณ์โควิด-19 2) การปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อมีความยืดหยุ่น พบว่าแบบบ้านกลางและแบบบ้านขนาดใหญ่มีการเพิ่มพื้นที่อเนกประสงค์รวมทั้งเพิ่มพื้นที่ระเบียงที่เชื่อมต่อธรรมชาติที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่ทำกิจกรรมภายนอกบ้านได้ เช่น เป็นพื้นที่ออกกำลังกาย โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ Hizra เช่นกัน 3) การปรับเปลี่ยนตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย พบว่ามีการปรับเปลี่ยนเล็กน้อยในแบบบ้านขนาดกลางของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) โดยมีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งห้องนอนให้ไกลจากห้องครัวมากยิ่งขึ้นสอดคล้องกับงานวิจัยของ Xu

จากผลการศึกษาทั้งหมดสามารถสรุปได้ว่า ความสัมพันธ์ระหว่างสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมในช่วงก่อนโควิด พ.ศ. 2559-2561 ที่มีเศรษฐกิจขยายตัวและมีสถานการณ์ทางตลาดที่อยู่อาศัยรวมขยายตัว บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เน้นการปรับเปลี่ยนแบบบ้านขนาดกลาง ขณะที่ในช่วงปี พ.ศ. 2563 -2565 ที่มีเศรษฐกิจถดถอยและมีสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

หัตถ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เน้นการปรับเปลี่ยนแบบบ้านขนาดใหญ่ และสรุปในช่วงหลังโควิด-19 หรือ พ.ศ. 2563 – 2565 แบบบ้านทุกขนาดมีการปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ใช้สอยห้องนอนที่สอดคล้องกับแนวคิดสถาปัตยกรรมที่สำคัญช่วงโควิด-19 และพบว่าแบบบ้านขนาดเล็กไม่มีการปรับเปลี่ยนที่ตอบสนองต่อด้านพื้นที่ใช้สอยขณะที่แบบบ้านกลางและแบบบ้านใหญ่มีการเพิ่มพื้นที่นอกประสงค์สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ และพบว่า การปรับตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยในการจัดลำดับพื้นที่เพื่อตอบสนองด้านความสะดวกแบบบ้านทุกขนาดไม่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่ใช้สอย

จากข้อสรุปข้างต้นบริษัทอสังหาริมทรัพย์มีปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านเพื่อตอบสนองต่อสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยแต่ตอบสนองต่อการปรับเปลี่ยนรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับการออกแบบที่ตอบสนองโควิด-19 น้อย โดยควรมีพัฒนาการปรับตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยเพื่อสุขอนามัยที่ดี และบริษัททั้ง 2 แห่งมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมแบบบ้านขนาดใหญ่มาก จึงเสนอแนะว่าผู้ประกอบการและสถาปนิกควรให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้านขนาดเล็กเพื่อตอบสนองต่อความต้องการด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปให้สอดคล้องกับคุณภาพการอยู่อาศัยในทุกช่วงเวลาการเปลี่ยนแปลง

บรรณานุกรม

TerraBKK. (2565). ภาพรวมตลาดแนวราบ พ.ศ. 2558-2565 (housing market 2015-2022).

<https://terrabyte.app/housing/housing-market-2015-present>

TerraBKK. (2566). ภาพรวมอุปทานแนวราบ พ.ศ. 2558-2566 (available supply by segment).

<https://terrabyte.app/housing/available-supply-by-segment>

ธนาคารไทยพาณิชย์. (2565). EIC มองตลาดบ้านเดี่ยว - บ้านแฝดยังแข็งแกร่ง.

https://www.bangkokbiznews.com/business/business_finance/1022361

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2558-2565). รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยรายปี.

<https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/AnnualReport/Pages/default.aspx>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2563). ชักเย่อเศรษฐกิจโลก ร่วมใจเอาชนะโควิด-19.

https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/articles/Pages/Article_08Jun2020.aspx

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์ประจำปี พ.ศ. 2563.

<https://www.ghbank.co.th/information/report/annual-report/>

ธีรภัทร สิริโรดม. (2562). การวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการบ้านจัดสรรที่มีการปรับแบบบ้าน. <http://ithesis-ir.su.ac.th/dspace/bitstream/123456789/2508/1/58055308.pdf>

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด มหาชน. (2558-2565). รายงานประจำปีแบบ 56-1.

<https://investor.apthai.com/th/financial-info/report/one-reports>

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน. (2558-2565). รายงานประจำปีแบบ 56-1.

<https://www.scasset.com/th/investor/annual-report/>

วิจัยกรุงศรี. (2563). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2563-2565 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล.

[https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-](https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/HousingBMR/IO/iohousing-in-BMR)

[Estate/HousingBMR/IO/iohousing-in-BMR](https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/HousingBMR/IO/iohousing-in-BMR)

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. (2558-2565). รายงานประจำปีศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์.

<https://www.reic.or.th/About/AnnualReport>

APThai. (2562). Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์.

<https://www.apthai.com/th/single-detached-house/centro-maha-chesadbodindranusorn-bridge>

Aguilar, Francis J. (1967). *Scanning the business environment*. Macmillan.

Hizra, F. (2021). *Houses amid COVID-19: Environmental challenges and design adaptation*.

<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/881/1/012033/meta>

Kocur-Bera, Katarzyna. (2022). *Impact of the COVID-19 pandemic era on residential property features: Pilot studies in Poland*. Faculty of Geoengineering, University of Warmia, Poland.

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35565060/>

Shika, Shah. (2020). *Real estate and its effects on architecture*.

<https://blarrow.tech/>: <https://blarrow.tech/real-estate-and-its-effects-on-architecture/>

Xu, Jinyan. (2020). *The impact of epidemics on future residential buildings in China*.

<https://scholarworks.rit.edu/theses/10434/>

Yu, Hanui. (2022). *Housing design during COVID-19: Effects of psychological*.

<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13467581.2022.2074022>