

แนวทางในการออกแบบบ้านเดี่ยวของโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับ
ราคา 3-7 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

Designs of Detached Housing in Residential Projects
Priced between 3-7 Million Baht in Bangkok and Metropolitan Areas

รับบทความ	19/05/2568
แก้ไขบทความ	23/06/2568
ยอมรับบทความ	15/07/2568

ชัยวัฒน์ พนอำพน* ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Chaiwat Panaumporn, Trirat Jarutach

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

6672002025@student.chula.ac.th, trirat13@gmail.com

*ผู้ประพันธ์บรรณกิจ

บทคัดย่อ

ข้อมูลด้านอุปทานในตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันชี้ให้เห็นว่า โครงการจัดสรรบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มที่สูงขึ้น มีจำนวนการเปิดโครงการใหม่มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางในการออกแบบบ้านเดี่ยวของโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคา 3-7 ล้านบาทในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เปิดโครงการในช่วงปี พ.ศ. 2564-2567

การวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยแบบผสมผสานเก็บข้อมูลผ่านแบบสอบถามเชิงปริมาณผ่านกลุ่มตัวอย่าง 251 คน และแบบสัมภาษณ์เชิงคุณภาพสำหรับผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 คน และเก็บข้อมูลแบบ โดยการศึกษาการออกแบบของบ้านเดี่ยวจากเอกสารของโครงการกรณีศึกษา 8 โครงการ แบบบ้าน 17 แบบ โดยผลการศึกษาพบว่า 1) บ้านเดี่ยวจากโครงการกรณีศึกษามีขนาดที่ดินเฉลี่ย 52 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 161 ตารางเมตร และประกอบไปด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ การออกแบบสถาปัตยกรรมเป็นรูปแบบโมเดิร์น และ โทนสี ขาว เทา ดำ เป็นหลัก 2) ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรนั้นพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านมากที่สุด 3) ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการมุ่งเน้นไปยังการ ออกแบบด้านการใช้งานที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าและขนาดบ้านมีแนวโน้มเล็กลง

การศึกษานี้เป็นประโยชน์สำหรับการวางแผนทางการออกแบบบ้านเดี่ยวในอนาคตที่คำนึงถึงคุณค่าของพื้นที่ใช้สอยและยืดหยุ่นต่อการใช้งาน และตอบสนองต่อความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมาย ตอบโจทย์เรื่องสิ่งแวดล้อมและรูปแบบการใช้ชีวิตรวมถึงการออกแบบที่ยั่งยืน

คำสำคัญ: การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวทางการออกแบบ บ้านเดี่ยว โครงการจัดสรร รูปแบบ พื้นที่ใช้สอย

Abstract

Currently, in the real estate development market, the supply side shows an increasing trend in single-detached housing projects, as the number of new project launches has grown more than other types of residential developments. This research aims to explore design guidelines for single detached houses in housing estate projects within the price range of 3–7 million baht in Bangkok and its metropolitan area. The Project will be launched in 2021–2024.

This study employs a mixed-methods research approach. Primary data was collected through questionnaires distributed to 251 participants and in-depth interviews conducted with 5 experts. Secondary data were gathered from the analysis of design documents from 8 case study projects, encompassing 17 house designs. The research findings revealed that: 1) The case study houses typically had an average land size of 52.33 square Wah, an average usable area of 161 square meters, with 3 bedrooms, 3 bathrooms, and 2 parking spaces. The architectural style was predominantly modern, using a color palette of white, grey, and black. 2) Residents of these housing estates expressed the highest satisfaction with the land size and usable area of the houses. 3) Experts and developers recommended focusing on user-oriented functionality and noted a trend toward designing more compact homes.

This study proposes future design guidelines for single detached houses that emphasize the efficient use of space, flexibility in functionality, and responsiveness to user satisfaction, environmental concerns, lifestyle patterns, and sustainable design principles.

Keywords: *real estate development, design guidelines, single-detached houses, housing projects, layout, usable area.*

บทนำ

ปัจจุบันนี้ในตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุปทานของตลาดพบว่า สถานการณ์การแข่งขันในตลาดสำหรับโครงการจัดสรรบ้านเดี่ยวในปัจจุบันนั้นการส่งสัญญาณแนวโน้มที่สูงขึ้น เนื่องจากมีตัวเลขในการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้นมากกว่าส่วนแบ่งทางการตลาดของบ้านจัดสรรประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะโครงการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้น จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่มีอัตราส่วนที่เพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน โดยไตรมาสแรกใน พ.ศ. 2566 นั้นมีหน่วยเปิดขายใหม่ 2,323 หน่วย ส่วนไตรมาสแรกของ พ.ศ. 2567 มีหน่วยเปิดขายใหม่ 3,458 หน่วย หรือคิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 48 (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2567)

โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวภายในปัจจุบันนั้น มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ของผู้ประกอบการที่มีมากขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน และที่ในโครงการจัดสรรประเภทอื่น ๆ มีอัตราส่วนของหน่วยเปิดตัวใหม่ที่ลดลง

ในส่วนของภาคอุปสงค์ของผู้บริโภคสำหรับตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบในประเภทต่าง ๆ นั้น โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2567) ได้กล่าวไว้ในรายงาน “ดัชนีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 พ.ศ. 2567” ว่าอุปสงค์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีอัตราส่วนมากที่สุด คือความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็น ร้อยละ 39.3 จากอัตราส่วนทั้งหมด โดยแบ่งเป็นความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 3.01–5.00 ล้านบาทมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 25.8 จากอัตราส่วนทั้งหมด

จากการทบทวนงานวิจัยที่ผ่านมา ยังไม่มีการศึกษาเชิงลึกที่มุ่งเน้นการออกแบบบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3–5 ล้านบาท และ 5.01–7.00 ล้านบาทในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ผานความต้องการของผู้บริโภคกับแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน งานวิจัยนี้จึงมีความสำคัญในการเชื่อมโยงข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เพื่อประโยชน์ในการวางแนวทางออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีความยืดหยุ่น และตอบสนองต่อความพึงพอใจได้อย่างเหมาะสม

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวความคิดทฤษฎีการออกแบบ และการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของที่พักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว 3–7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล
2. เพื่อวิเคราะห์ความพึงพอใจที่มีต่อลักษณะเฉพาะของที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 3–7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล
3. เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบของที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 3–7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลสำหรับโครงการจัดสรรในอนาคต

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบและการจัดวางองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม

โดยแบ่งออกเป็นประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ 1) คำนิยามของบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และแบ่งสัดส่วนการตลาดที่พักอาศัยแนวราบ 2) การแบ่งระดับราคาบ้านเดี่ยวตามส่วนแบ่งการตลาดของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยระดับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในแต่ละ Segment นั้น มีการปรับเปลี่ยนตามสภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (Think of living, 2567) ซึ่งจะถูกแบ่งออกตามสัดส่วนการตลาด (segments) แยกออกเป็นหลายระดับราคาตามแต่พื้นที่ใช้สอย รูปแบบ ขนาดที่ดิน และขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารกับตัวบ้าน 3) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดวางความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยว่า หลักการออกแบบสร้างบ้านควรสร้างเพื่อความสุขตามอัตภาพของผู้อยู่อาศัย และความเป็นมนุษย์ คือการได้อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข ได้สัมผัสธรรมชาติ และได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี (เลอสม สถาปิตานนท์, 2558)

แนวคิดที่เกี่ยวกับความพึงพอใจ

เป็นแนวคิดที่อธิบายว่า ความพึงพอใจของบุคคลเกิดจากการตอบสนองความต้องการและความปรารถนาต่าง ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งจะนำไปสู่ความรู้สึกพึงพอใจในชีวิตการทำงาน หรือในด้านอื่น ๆ ของชีวิต โดยทฤษฎีนี้มักถูกนำมาใช้ในการวิจัยด้านการตลาด

ทรัพยากรมนุษย์ และจิตวิทยา โดยมุ่งเน้นที่การหาวิธีการเพิ่มความพึงพอใจของบุคคลเพื่อลดความไม่พอใจ และเพิ่มความผูกพันกับองค์กรหรือสิ่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Locke, 1976) โดยมีทฤษฎี Value-percept Theory เป็นทฤษฎีที่อธิบายความพึงพอใจของบุคคล โดยการประเมินความคาดหวังและความต้องการที่เกี่ยวข้องกับคุณค่าที่พึงประสงค์ในผลิตภัณฑ์ หรือบริการนั้น ๆ โดยทฤษฎีนี้ระบุว่าความพึงพอใจเกิดขึ้นเมื่อบุคคลเห็นว่า ผลิตภัณฑ์ หรือบริการตรงกับ หรือเกินความคาดหวังและความต้องการที่สำคัญของตน

แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบจัดการพื้นที่ใช้สอย

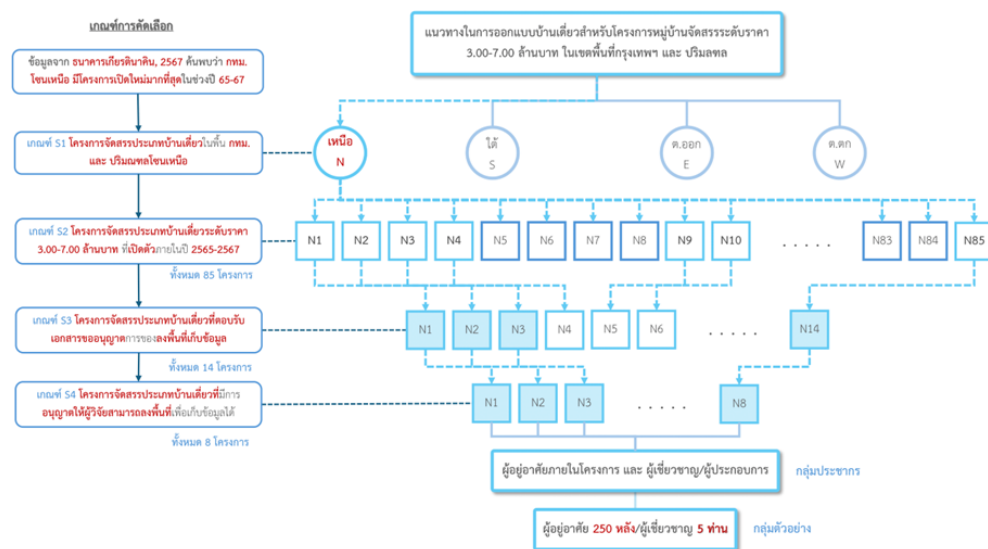
การออกแบบบ้านขนาดเล็กมีหลักการวิเคราะห์และหลักการออกแบบเป็นประเด็นหลักต่าง ๆ ไว้ดังนี้ (ฐิตยา สารฤทธิ์, 2553)

- 1) พื้นที่สัญจร การออกแบบที่อยู่อาศัยขนาดเล็กจะมีพื้นที่สัญจรโดยเฉลี่ยแล้วไม่เกินร้อยละ 25 หรือน้อยกว่า 2) แพลนเปิดมีการออกแบบแบบแปลนแบบเปิด หรือ Open plan ซึ่งจะสะดวกในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย การกั้นผนังจะทำให้เกิดความคับแคบและเป็นการแบ่งพื้นที่ที่เฉพาะเจาะจงเกินไป นิยมใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ และง่ายต่อการขนย้าย 3) แสงธรรมชาติ ออกแบบให้มีแสงธรรมชาติเข้ามาในอาคารเพื่อทำให้เกิดความรู้สึกที่กว้างขึ้น 4) การซ้อนทับของพื้นที่ การใช้งานแต่ละพื้นที่มีการซ้อนทับกัน โดยส่วนใช้สอยที่นิยมใช้ร่วมกันมากที่สุด คือห้องครัวกับห้องทานข้าว รองลงมา คือห้องนั่งเล่น และห้องทานอาหาร 5) บันไดที่มีการวางตัวแกนกลางแจกไปยังส่วนต่าง ๆ ของบ้าน

ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตด้านกรณีศึกษา

โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 3-7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดตัวตั้งแต่ พ.ศ. 2564-2567 ที่ผ่านวิธีการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาโดยมีดังนี้



ภาพ 1 การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา

ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 1 โครงการกรณีศึกษา

ชื่อโครงการ	ผู้พัฒนา	S1	S2	S3	S4
N1. The Best ลำลูกกา คลอง 6	เดอะเบสท์พร็อพเพอร์ตี้	✓	✓	✓	✓
N2. ภัทริดา อเวนิว รังสิต-คลอง 2	ภัทริดา ดีเวลลอปเม้นท์	✓	✓	✓	-
N3. เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	✓	✓	✓	✓
N4. นลินธรา รังสิต-บางพูน	ทรัพย์พล กรุ๊ป	✓	✓	✓	-
N5. คาซ่าวิลล์ ปิ่นเกล้า-วงแหวน	ควอลิตี้ เฮ้าส์	✓	✓	✓	-

ชื่อโครงการ	ผู้พัฒนา	S1	S2	S3	S4
N6. อิคอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์-345	ปริญสิริ	✓	✓	✓	-
N7. แอสโทเรีย พหลโยธิน-ลำลูกกา	เอเบิ้ล แอสเสท กรุ๊ป	✓	✓	✓	✓
N8. มิติดี ราชพฤกษ์-346	สัมมากร	✓	✓	✓	-
N9. เสนา วิลล์ วงแหวน-บางบัวทอง	เสนาดีเวลลอปเม้นต์	✓	✓	✓	-
N10. ฉัตรหลวง 17 รังสิต-คลอง 3	ฉัตรหลวง 2005	✓	✓	✓	✓
N11. ฉัตรหลวง 16 รังสิต-คลอง 3	บจก. ฉัตรหลวง 2005	✓	✓	✓	✓
N12. ฉัตรหลวง 15/2 สามโคก พุ่มธานี	บจก. ฉัตรหลวง 2005	✓	✓	✓	✓
N13. ฉัตรหลวง 15/1 สามโคก ปทุมธานี	บจก. ฉัตรหลวง 2005	✓	✓	✓	✓
N14. ฉัตรหลวง 15 สามโคก ปทุมธานี	บจก. ฉัตรหลวง 2005	✓	✓	✓	✓

ที่มา: ผู้วิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา

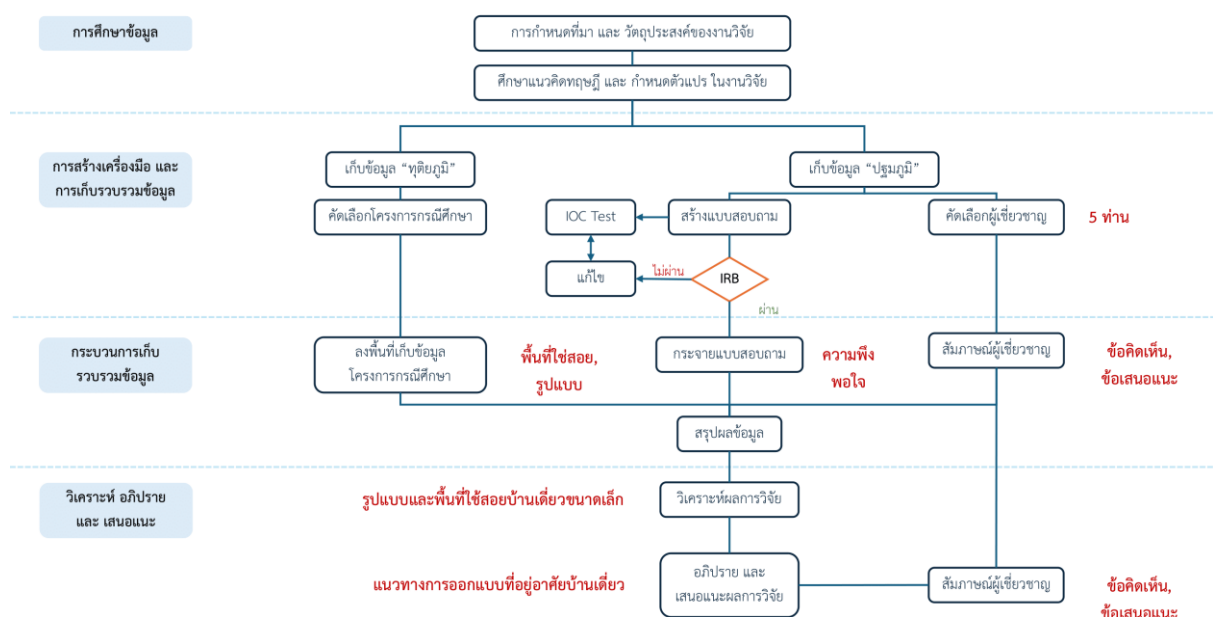
ประกอบไปด้วย ข้อมูลแนวทางการออกแบบบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรระดับราคา 3-7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่เปิดตัวตั้งแต่ พ.ศ. 2564-2567 ข้อมูลความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรและความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ/ผู้ประกอบการ/ผู้ออกแบบ

ขอบเขตด้านประชากร

กลุ่มประชากรของการศึกษานี้ประกอบไปด้วยผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 3-7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพมหานครฯ และปริมณฑล และผู้เชี่ยวชาญ/ผู้ประกอบการ/ผู้ออกแบบ

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดกรอบงานวิจัยไว้ดังนี้



ภาพ 2 กรอบงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

- การคัดเลือก และเก็บข้อมูลแบบทุติยภูมิ (secondary data) จากโครงการกรณีศึกษาผ่านสื่อการขาย และเอกสารต่าง ๆ
- การเก็บข้อมูลความพึงพอใจ โดยเก็บข้อมูลแบบเชิงปริมาณจากกลุ่มประชากรตัวอย่างที่เป็นผู้อาศัยภายในโครงการ ด้วยการกระจายแบบสอบถาม
- การเก็บข้อมูลข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยเก็บข้อมูลแบบเชิงคุณภาพจากกลุ่มประชากรตัวอย่างที่เป็นผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประกอบการ และผู้ออกแบบด้วยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง
- การสรุปผลการเก็บรวบรวมข้อมูล
- การตรวจสอบข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล
- การเสนอแนะแนวทางการออกแบบบ้านเดี่ยวสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรพร้อมทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประกอบการ และผู้ออกแบบเกี่ยวกับสิ่งที่เสนอแนะ

ผลการศึกษา

เพื่อศึกษาแนวความคิดทฤษฎีการออกแบบและการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

3-7 ลานบาทในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

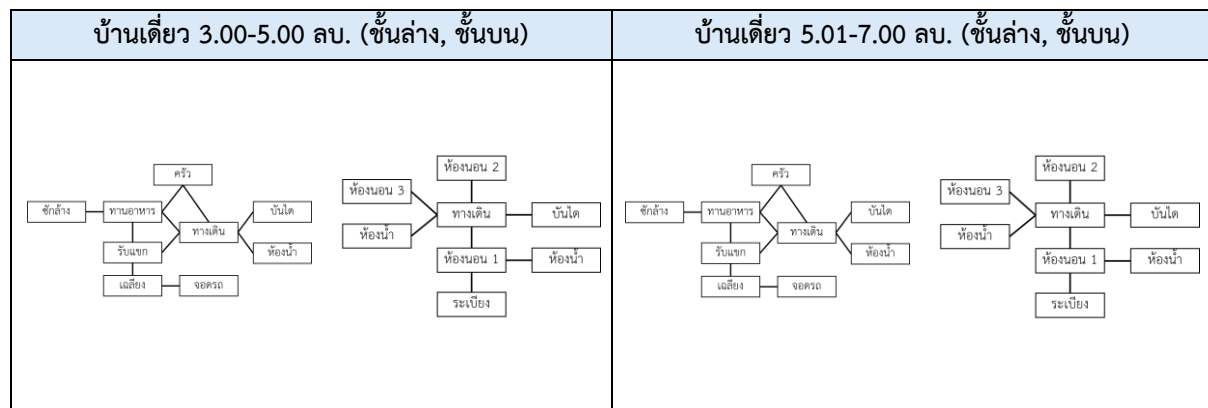
จากการเก็บข้อมูลผ่านการศึกษาเอกสารต่าง ๆ รวมถึงสื่อการขายและการลงพื้นที่สำรวจเพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยบ้านเดี่ยวจากโครงการกรณีศึกษาตามขอบเขตด้านกรณีศึกษาของแบบบ้านทั้งหมด 17 แบบบ้านจากทั้งหมด 8 โครงการ เพื่อหาภาพรวมของรูปแบบและความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยภายในที่พักอาศัยโดยสามารถสรุปข้อมูลดังนี้

ตาราง 2 ภาพรวมรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรร

1. รูปแบบ		
	3.00-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.
1.1 รูปแบบสถาปัตยกรรม (style)	Modern style	Modern style
1.2 โทนสีที่ใช้	ขาว/เทา/ดำ	ขาว/เทา/ดำ
2. พื้นที่ใช้สอย		
	3.00-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.
2.1 ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	54.65	52.70
2.2 ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	152.27	175.83
2.3 จำนวนห้อง (ห้องนอน/ห้องน้ำ/ที่จอดรถ)	3.09/2.73/2	3.5/3.17/2.17

ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 3 ภาพรวมความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรร



ที่มา: ผู้วิจัย

เพื่อวิเคราะห์ความพึงพอใจที่มีต่อลักษณะของพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 3-7 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากการเก็บข้อมูลผ่านแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 251 คน โดยแบ่งออกเป็นกลุ่มตัวอย่างสองกลุ่มคือ 1) ผู้อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา 3.00-5.00 ล้านบาท จำนวน 191 คน 2) ผู้อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท จำนวน 60 คน โดยให้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความพึงพอใจในรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในอยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเดี่ยวและทำการวิเคราะห์จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) โดยสรุปข้อมูลได้ดังนี้

ตาราง 4 ผลการเปรียบเทียบระดับความพึงพอใจที่มีต่อรูปแบบของบ้านพักอาศัยระหว่างกลุ่มตัวอย่างระดับราคา 3.00-5.00 ล้านบาท และระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท

ตัวชี้วัดความพึงพอใจ	ระดับราคา 3.00-5.00 ล้านบาท			ระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท		
	$\bar{x}$	(S.D.)	ระดับความพึงพอใจ	$\bar{x}$	(S.D.)	ระดับความพึงพอใจ
ความพึงพอใจที่มีต่อรูปแบบของบ้านพักอาศัย						
1. ขนาดที่ดิน (ตร.วา.)	3.93	0.81	มาก	4.25	0.70	มากที่สุด
2. ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	3.84	0.87	มาก	4.30	0.72	มากที่สุด
3. จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ/ที่จอดรถ	3.93	0.83	มาก	4.22	0.76	มากที่สุด
4. การออกแบบสถาปัตยกรรม (style)	3.72	0.87	มาก	4.03	0.80	มาก
5. โทนสีที่ใช้ในการออกแบบ	3.80	0.87	มาก	3.97	0.80	มาก
ภาพรวม	3.85	0.67	มาก	4.15	0.53	มาก

ที่มา: ผู้วิจัย

ในภาพรวม กลุ่มตัวอย่างระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท มีระดับความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 4.15 (S.D. = 0.53) ขณะที่กลุ่มตัวอย่างระดับราคา 3.00-5.00 ล้านบาท มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจอยู่ที่ 3.85 (S.D. = 0.67) แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างระดับราคาสูงกว่า มีระดับความพึงพอใจต่อรูปแบบของบ้านพักอาศัยในภาพรวมสูงกว่า

ตาราง 5 ผลการเปรียบเทียบระดับความพึงพอใจที่มีต่อพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัยระหว่างกลุ่มตัวอย่างระดับราคา 3.00–5.00 ล้านบาท และระดับราคา 5.01–7.00 ล้านบาท

ตัวชี้วัดความพึงพอใจ	ระดับราคา 3.00 – 5.00 ล้านบาท			ระดับราคา 5.01 – 7.00 ล้านบาท		
	$\bar{x}$	(S.D.)	ระดับความพึงพอใจ	$\bar{x}$	(S.D.)	ระดับความพึงพอใจ
ความพึงพอใจที่มีต่อพื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัย						
1. การจัดวาง Layout ของที่พักรอาศัย	3.91	0.83	มาก	4.18	0.79	มาก
2. ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอย	3.92	0.84	มาก	4.20	0.68	มาก
3. ทางเดินทางสัญจรภายในพื้นที่ใช้สอย	3.90	0.83	มาก	4.23	0.70	มากที่สุด
ภาพรวม	3.91	0.74	มาก	4.21	0.60	มากที่สุด

ที่มา: ผู้วิจัย

โดยภาพรวม กลุ่มตัวอย่างระดับราคา 5.01–7.00 ล้านบาท มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจรวมทั้งสิ้น 4.21 (S.D. = 0.60) ซึ่งจัดอยู่ในระดับ “มากที่สุด” ส่วนกลุ่มตัวอย่างระดับราคา 3.00–5.00 ล้านบาท มีค่าเฉลี่ยรวม 3.91 (S.D. = 0.74) อยู่ในระดับ “มาก” สะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างระดับราคาสูงกว่ามีความพึงพอใจต่อการใช้พื้นที่ในบ้านพักอาศัยมากกว่า

ตาราง 6 ผลการเปรียบเทียบระดับความพึงพอใจที่มีต่อพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ของบ้านพักอาศัยระหว่างกลุ่มตัวอย่างระดับราคา 3.00–5.00 ล้านบาท และระดับราคา 5.01–7.00 ล้านบาท

ตัวชี้วัดความพึงพอใจ	ระดับราคา 3.00–5.00 ล้านบาท			ระดับราคา 5.01–7.00 ล้านบาท		
	$\bar{x}$	(S.D.)	ระดับความพึงพอใจ	$\bar{x}$	(S.D.)	ระดับความพึงพอใจ
ความพึงพอใจต่อพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ของบ้านพักอาศัย						
1. พื้นที่ภายนอกรอบตัวบ้าน	3.75	0.90	มาก	4.30	0.79	มากที่สุด
2. พื้นที่จอดรถ	3.67	0.83	มาก	3.95	0.85	มาก
3. เฉลียงทางเข้าบ้าน	3.43	0.84	มาก	3.60	0.94	มาก
4. พื้นที่รับแขก	3.70	0.84	มาก	4.13	0.77	มาก
5. ห้องอเนกประสงค์	3.48	0.86	มาก	3.92	0.85	มาก
6. พื้นที่พักผ่อน/แอมบิเอร์/นั่งเล่นชั้นล่าง	3.79	0.85	มาก	4.05	0.81	มาก
7. พื้นที่เตรียมอาหาร	3.35	0.96	ปานกลาง	3.72	0.78	มาก
8. พื้นที่ทานอาหาร	3.49	0.89	มาก	3.92	0.81	มาก
9. ครีว	3.34	1.03	ปานกลาง	3.88	1.01	มาก
10. ส่วนซักล้าง	3.16	0.91	ปานกลาง	3.48	0.95	มาก
11. บันไดหลัก	3.48	0.88	มาก	3.70	0.93	มาก
12. โถงพักผ่อน/แอมบิเอร์/ชั้นบน	3.31	1.08	ปานกลาง	3.65	1.13	มาก

13. ห้องน้ำชั้นบน	3.72	0.89	มาก	4.17	0.85	มาก
14. ห้องนอน	3.95	0.81	มาก	4.38	0.76	มากที่สุด
15. ห้องนอนหลัก	4.16	0.77	มาก	4.55	0.59	มากที่สุด
16. ห้องน้ำสำหรับห้องนอนหลัก	3.84	0.98	มาก	4.37	0.76	มากที่สุด
17. ระเบียง	3.12	1.04	ปานกลาง	3.32	1.21	ปานกลาง
ภาพรวม	3.57	0.66	มาก	3.95	0.53	มาก

ที่มา: ผู้วิจัย

โดยภาพรวม กลุ่มตัวอย่างระดับราคา 5.01–7.00 ล้านบาท มีความพึงพอใจโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ 3.95 (S.D. = 0.53) อยู่ในระดับ “มาก” ขณะที่กลุ่มตัวอย่างระดับราคา 3.00–5.00 ล้านบาท มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจรวมที่ 3.57 (S.D. = 0.66) อยู่ในระดับ “มาก” เช่นกัน แต่ต่ำกว่ากลุ่มบ้านระดับราคาสูงในทุกด้าน โดยเฉพาะพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการพักผ่อนและความเป็นส่วนตัว เช่น ห้องนอนหลัก ห้องน้ำ และห้องนั่งเล่น

วิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างความพึงพอใจที่มีต่อรูปแบบของบ้านพักอาศัย

เพื่อให้ได้ข้อสรุปถึงความแตกต่างระหว่างกลุ่มตัวอย่างระดับราคาที่แตกต่างกัน ผู้วิจัยได้เลือกใช้ Independent sample t-test เพื่อทดสอบความแตกต่างในระดับความพึงพอใจที่มีต่อรูปแบบของบ้านพักอาศัย พื้นที่ใช้สอยของบ้านพักอาศัยและพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ของบ้านพักอาศัย

จากการทดสอบค่าที (t-test) ทั้งหมด ค่า t และค่า p = .000 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แสดงให้เห็นว่าความพึงพอใจต่าง ๆ ของบ้านพักอาศัยมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติตามระดับราคาของบ้านทั้งหมด สรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างในระดับราคาที่สูงกว่านั้นมีความพึงพอใจในรูปแบบและพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในมากกว่า นั้นแสดงให้เห็นถึงแนวทางการออกแบบบ้านเดี่ยวในระดับราคาที่สูงกว่านั้นตอบโจทย์ และตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ดีกว่า

การวิเคราะห์ข้อมูลตำแหน่งความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ

การวิเคราะห์ข้อมูลตำแหน่งความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ตามแนวคิดทฤษฎีของ เลอสม สถาปิตานนท์ (2558) และนอยเฟิร์ต (Neufert) (1991) ของกลุ่มตัวอย่างทั้งสองระดับราคาว่า ให้ความสำคัญกับการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ภายในที่พักอาศัยบ้านเดี่ยวอย่างไรบ้าง? โดยสามารถสรุปข้อมูลภาพรวมได้ดังนี้

ตาราง 7 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตำแหน่งความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ (ระดับราคา 3.00–5.00 ล้านบาท)

ตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย	ควรเชื่อมกับ	ร้อยละ
1. เฉลียงทางเข้า	“พื้นที่รับแขก”	55
2. พื้นที่รับแขก	“ส่วนพักผ่อน/แพมิลี่”	36
3. ส่วนทานอาหาร	“ส่วนเตรียมอาหาร”	52
4. ส่วนพักผ่อน/แพมิลี่	“พื้นที่รับแขก”	64
5. ห้องนอน	“ห้องน้ำ”	43
6. ห้องอเนกประสงค์	“ส่วนพักผ่อน/แพมิลี่”	48

ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 8 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตำแหน่งความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ (ระดับราคา 5.01–7.00 ล้านบาท)

ตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย	ควรเชื่อมกับ	ร้อยละ
1. เฉลียงทางเข้า	“พื้นที่รับแขก”	57
2. พื้นที่รับแขก	“ส่วนทานอาหาร”	42
3. ส่วนทานอาหาร	“ส่วนเตรียมอาหาร”	57
4. ส่วนพักผ่อน/แพมปูลิ	“พื้นที่รับแขก”	57
5. ห้องนอน	“ส่วนพักผ่อน/แพมปูลิชั้นบน”	33
6. ห้องอเนกประสงค์	“ส่วนพักผ่อน/แพมปูลิ”	55

ที่มา: ผู้วิจัย

แนวทางการออกแบบที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 3–7 ล้านบาท ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จากการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นและเสนอแนะเกี่ยวกับการออกแบบ และพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในอนาคต

จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างนั้นผู้วิจัยให้กลุ่มตัวอย่างทำการตอบแบบเรียงลำดับความสำคัญ 3 ลำดับแรก โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ และสรุปภาพรวมของคำตอบได้ดังนี้

- ขนาดที่ดิน – ช่วยเพิ่มพื้นที่รอบบ้าน มีพื้นที่รอบบ้านรองรับการต่อเติม
- ขนาดพื้นที่ใช้สอย – ต้องเหมาะสมกับจำนวนสมาชิกในครอบครัวใช้งานได้จริง
- การออกแบบและวางผังบ้าน – ส่งผลต่อประสิทธิภาพการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการออกแบบบ้านขนาดเล็ก

จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยได้สอบถามเกี่ยวกับทฤษฎีการออกแบบบ้านขนาดเล็ก โดยถามกลุ่มตัวอย่างว่าเห็นด้วยกับประเด็นต่าง ๆ ตามทฤษฎีหรือไม่? โดยมีภาพรวมดังนี้

- กลุ่มตัวอย่างเห็นว่า พื้นที่สัญจรควรมีพื้นที่ประมาณ 20%–30% ของพื้นที่ใช้สอย
- กลุ่มตัวอย่างคิดว่า การออกแบบวางผังบ้านแบบ open plan นั้นดีกว่าการวางแผนแบบกั้นผนังและแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วน ๆ
- กลุ่มตัวอย่างเห็นด้วยกับการออกแบบให้มีแสงธรรมชาติเข้ามาภายในบ้านนั้นทำให้รู้สึกที่บ้านกว้างขึ้น
- กลุ่มตัวอย่างเห็นด้วยกับการออกแบบการซ้อนทับของพื้นที่ที่มีการใช้งานพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน

การวิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบ และผู้พัฒนาโครงการจัดสรร

จากบทสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับประเด็น รูปแบบ พื้นที่ใช้สอย ความสัมพันธ์องค์ประกอบระหว่างพื้นที่ใช้สอย และการออกแบบบ้านขนาดเล็กจากผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด 5 ท่าน สามารถสรุปภาพรวมของบทสัมภาษณ์ได้ดังนี้

- ผู้เชี่ยวชาญมีข้อคิดเห็นว่า การออกแบบรูปแบบและพื้นที่ใช้สอย ควรออกแบบโดยคำนึงถึงเทรนด์การออกแบบตามความต้องการของตลาด และควรมีการออกแบบที่รองรับการใช้งานสำหรับผู้สูงอายุให้มากขึ้น บ้านควรมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 130–135 ตารางเมตร
- ผู้เชี่ยวชาญมีข้อคิดเห็นว่า การจัดวางพื้นที่ใช้สอยควรคำนึงถึงทางสัญจรภายในที่พักอาศัยไปเป็นหลัก เพราะจะทำให้การเชื่อมต่อกันของพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ นั้นเกิดความสะดวกสบายและง่ายต่อการใช้งาน
- ผู้เชี่ยวชาญเสนอว่า พื้นที่สัญจรควรมีพื้นที่ประมาณ 25%–30% ของพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน
- ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่า การออกแบบบ้านแบบ open plan นั้นดีกว่าการกั้นผนังแบ่งพื้นที่
- ผู้เชี่ยวชาญเห็นด้วยกับการออกแบบที่นำแสงธรรมชาติเข้ามาภายในบ้าน จะทำให้รู้สึกที่บ้านนั้นกว้างขวางขึ้น แต่จำเป็นต้องระวังเรื่องอุณหภูมิและความร้อน

- ผู้เชี่ยวชาญส่วนมากเห็นด้วยว่า การออกแบบควรออกแบบให้มีการจัดวางพื้นที่ซ้อนทับกันเพราะจะช่วยประหยัดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน
- ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการจัดวางตำแหน่งบันไดไว้กลางบ้าน เพราะจะทำให้เกิดความสะดวกสบายในการใช้งานพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ
- ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความสำคัญตามลำดับของการออกแบบที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวดังนี้
 - a. ลำดับที่ 1 การออกแบบและการจัดวางผังพื้นที่ใช้สอย
 - b. ลำดับที่ 2 ขนาดพื้นที่ใช้สอย
 - c. ลำดับที่ 3 ขนาดที่ดิน
- ผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการในอนาคตว่า ควรมีการออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกครั้นของพื้นที่ใช้สอยและความสะดวกในการใช้งาน โดยให้อยู่ในขนาดพื้นที่ใช้สอยและขนาดที่ดินที่เหมาะสม ตอบโจทย์เรื่องต้นทุนและสิ่งแวดล้อม และรูปแบบการใช้ชีวิต รวมถึงการออกแบบที่ยั่งยืน

การอภิปรายและสรุปผลการศึกษา

บ้านและที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา แนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการจึงต้องปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับบริบททางเศรษฐกิจ สังคม และความต้องการของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับงานวิจัยของพรชัย ประสงค์ฉัตรชัย (2565) พบว่า บ้านขนาดเล็กในโครงการจัดสรรมีข้อจำกัดด้านความยืดหยุ่นในการใช้งาน เมื่อเทียบกับบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษารังนี้แสดงให้เห็นว่า แม้จะมีข้อจำกัด แต่การออกแบบที่คำนึงถึงฟังก์ชันหลักและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยอย่างรอบด้านจะสามารถพัฒนาแบบบ้านขนาดเล็กให้มีคุณภาพและตอบสนองความต้องการได้อย่างเหมาะสม ในบริบทของบ้านเดี่ยวระดับราคา 3-7 ล้านบาท

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า แนวทางการออกแบบที่พักอาศัยบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรมีแนวโน้มดังนี้ สำหรับรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยโดยเฉลี่ยจากการศึกษากรณีศึกษาของที่พักอาศัยบ้านเดี่ยวนั้นมีขนาดที่ดินเฉลี่ย 54.03 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 161.58 ตารางเมตร มี 3 ห้องนอน/3 ห้องน้ำ/2 ที่จอดรถ ออกแบบสถาปัตยกรรมเป็นสไตล์โมเดิร์น และใช้สีโทน ขาว/เทา/ดำ ในส่วนของการสำรวจผ่านแบบสอบถามความพึงพอใจและแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญพบว่า ในการออกแบบที่พักอาศัยในสำคัญกับขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย และการจัดวางผังบ้านตามลำดับ โดยพื้นที่ใช้สอยควรมีขนาด 130-135 ตารางเมตรเป็นอย่างน้อย โดยพื้นที่ใช้สอยภายในควรคำนึงถึงห้องนอนหลักเป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีความพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งผลดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดของล็อก (Locke 1976) ที่ระบุว่า ความพึงพอใจของบุคคลเกิดจากการที่ลักษณะของบ้านตอบสนองต่อความต้องการ ที่มีคุณค่าของส่วนตน นอกจากนี้ขนาดพื้นที่ของทางสัญจรภายในบ้านควรคิดเป็นร้อยละ 20 ของขนาดพื้นที่ใช้สอย ลักษณะในการออกแบบจัดวางผังบ้านควรเป็นแบบแปลนเปิด เพื่อความยืดหยุ่นและรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคตสอดคล้องกับหลักการออกแบบบ้านขนาดเล็กของฐิตยา สารฤทธิ์ (2553) ที่เน้นการออกแบบแบบแปลนเปิด การใช้พื้นที่ร่วมกัน ที่พักอาศัยควรมีการออกแบบให้เปิดรับแสงธรรมชาติเพื่อความรู้สึกที่ช่วยให้บ้านโปร่ง โล่ง และสอดคล้องกับเลอสม สถาปิตานนท์ (2558) ซึ่งเน้นการออกแบบเพื่อความสุขของผู้อยู่อาศัย การอยู่ร่วมกับธรรมชาติ และการใช้องค์ประกอบพื้นฐานของบ้านอย่างเหมาะสม โดยข้อเสนอแนะควรที่จะมีห้องอเนกประสงค์ที่สามารถปรับเป็นห้องนอนชั้นล่างสำหรับบ้านเดี่ยวเพื่อรองรับผู้สูงอายุหรือการเปลี่ยนแปลงของครอบครัวในอนาคต

ผลการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพมีแนวโน้มสอดคล้องกันในด้านพื้นที่ใช้สอยและการเชื่อมต่อของพื้นที่ ซึ่งสะท้อนจากความพึงพอใจและแบบสอบถาม อย่างไรก็ตาม มีความไม่สอดคล้องกันในด้านขนาดที่ดินและการออกแบบ และจัดวางผังของบ้าน โดยกลุ่มผู้บริโภควางส่วนยังให้ความสำคัญกับขนาดที่ดินและพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า ในขณะที่ผู้เชี่ยวชาญเสนอให้ลดขนาดพื้นที่และที่ดินลงเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าและยืดหยุ่น ซึ่งทำให้เห็นช่องว่างที่นักออกแบบและนักพัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญในการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สมดุลระหว่างคุณค่า ความคุ้มค่า และความพึงพอใจ

บรรณานุกรม

- ฐิตยา สารฤทธิ์. (2553). *การออกแบบบ้านเดี่ยวขนาดเล็กด้วยระบบโมดูลาร์ที่เหมาะสมสำหรับกรุงเทพมหานคร* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:122711
- Think of living. (2567). *ประเภท segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบกับการรีวิวจาะลึก* 2566. <https://thinkofliving.com/ข่าว/ประเภท-segment-ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบกับการรีวิวจาะลึก-10724/>
- นิชมาพร สุขชัย. (2560). *แนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์สำหรับครอบครัวไทยสามรุ่นที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางในพื้นที่ชานเมือง กรุงเทพมหานคร* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Creator/personDc/133422
- พรชัย ประสงค์ธวัชชัย. (2565). *กลยุทธ์การปรับเปลี่ยนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระหว่างปี พ.ศ. 2559–2565 กรณีศึกษา 4 บริษัทมหาชนจำกัด* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD). <https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/6206>
- เลอสม สถาปิตานนท์. (2558). *บ้าน...การออกแบบสถาปัตยกรรมพื้นฐาน* (พิมพ์ครั้งที่ 8). ไลยเส้น.
- ศรุต ตรีเนตรเศรษฐ (2561). *การศึกษารูปแบบพื้นที่ใช้สอยของผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทโครงการบ้านเดี่ยวระดับบนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:167274
- ศูนย์ข้อมูลสื่อสิ่งพิมพ์ [REIC]. (2567). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 ปี 2567 และทิศทาง*. <https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/223>
- สมจริง วงษ์คต. (2558). *ความเต็มใจจ่ายต่อตำแหน่งของหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:91389
- สิริวิญญ์ ยอดกลกิจ. (2565). *ค่านิยมการออกแบบของบ้านเดี่ยวราคา 5–10 ล้านบาทที่เปิดตัวหลังการระบาดของโรคไวรัสโคโรนาในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:306626
- Kotler, P., Armstrong, G., & Opresnik, M. O. (2018). *Principles of marketing* (17th ed.). Pearson.
- Locke, E. A. (1976). Nature and causes of job satisfaction. In M. D. Dunnette (Ed.), *Handbook of industrial and organizational psychology* (pp. 1297-1349). Rand McNally.
- Neufert, E. (1991). *Neufert architect's data: Second international edition* (2nd ed.). Wiley-Blackwell.