



## บทที่ 5

### สรุปและข้อเสนอแนะ

#### บทสรุป

การศึกษาวิจัยเรื่องปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้อ่อนในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร แยกตัวอย่างที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็น 2 กลุ่มคือกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีจำนวนตัวอย่างรวม 991 ตัวอย่าง และกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่อยู่อาศัยในอาคารชุดปัจจุบันอีก 167 ตัวอย่าง ผลการวิเคราะห์ข้อมูลมีประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

#### 1. ผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด

1) ครอบครัวผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุด ร้อยละ 7.4 ต้องการย้ายที่พักอาศัยไปอยู่ที่อื่นอย่างแน่นอน อีกร้อยละ 22.3 ที่คิดจะย้าย ขณะที่ร้อยละ 17.6 ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจ โดยมีร้อยละ 34.4 ที่ยังไม่คิดจะย้ายและร้อยละ 18.3 ที่จะไม่ย้ายแน่นอน ทั้งนี้สาเหตุสำคัญที่สุดของผู้ที่คิดจะย้ายและย้ายแน่นอนได้แก่ บริเวณที่พักอาศัยเดิมคับแคบ รองลงมาได้แก่ที่พักอาศัยเดิมเก่า การเดินทางจากที่พักอาศัยเดิมไม่สะดวกเพราะอยู่ไกลจากที่ทำงาน สิ่งแวดล้อมของที่พักอาศัยเดิมไม่ดี มีผู้มาขอซื้อที่พักอาศัยเดิมในราคาสูง และน้ำท่วมที่พักอาศัยเดิม ตามลำดับ

2) ครอบครัวผู้มีรายได้อ่อนที่ต้องการจะย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่ประมาณร้อยละ 68.2 ต้องการย้ายไปอยู่ในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 14.3 ต้องการย้ายไปอยู่ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝด และร้อยละ 17.6 ที่ต้องการย้ายไปอยู่ในอาคารชุด

3) สาเหตุสำคัญที่สุดซึ่งทำให้ผู้มีรายได้อ่อนส่วนใหญ่ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุดคือ เนื้อที่ที่น้อยและไม่มีบริเวณบ้าน สาเหตุสำคัญรองลงมาได้แก่ เกรงจะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านและราคาแพง ตามลำดับ

4) หลักการสำคัญที่ครอบครัวผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานครใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ เรียงตามลำดับ ได้แก่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ ราคาของที่อยู่อาศัย ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และมีสาธารณูปโภคพร้อมเพียง

5) ปัจจัยสำคัญซึ่งผู้มีรายได้อ่อนที่คิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอนไปอยู่ในอาคารชุด ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุดเรียงตามลำดับคือ ทำเลที่ตั้ง ราคาของห้องชุด แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นระยะเวลาในการเดินทาง ระยะทางไปยังที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด รูปแบบของอาคารชุด ที่มุงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด ประเภทของอาคารชุด ที่มุงานสถาบันกและวิศวกร

และสถาบันการเงินที่สนับสนุน

6) ผู้มีรายได้น้อยซึ่งไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดปัจจุบันมีทัศนคติที่ต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 85.7 มีทัศนคติที่เป็นกลาง ที่เหลืออีกร้อยละ 13.6 มีทัศนคติที่ไม่ดี โดยส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ดีในด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก และส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ไม่ดีหรือกังวลต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด

## 2. ผู้มีรายได้น้อยที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด

1) ห้องชุดที่มีรายได้น้อยพักอาศัยอยู่ในปัจจุบันมีพื้นที่เฉลี่ย 162 ตารางเมตร และมีจำนวนห้องนอนเฉลี่ยต่อห้องชุดเท่ากับ 2.27 ห้อง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ยที่ผู้พักจ่ายต่อเดือนประมาณ 2,205 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ตกเฉลี่ยเดือนละ 1,600 บาท

2) บริการของอาคารชุดที่ผู้พักอาศัยใช้มากที่สุดคือที่จอดรถ รองลงมาได้แก่เสอาอากาศ วิทยุโทรทัศน์ การรักษาความปลอดภัย/ยาม ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ร้านเสริมสวย/ร้านตัดผม ส่วนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น ห้องซักรีด ห้องกายบริหาร และห้องสันทนาการ สำหรับห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุมตลอดจนห้องบริการทางธุรกิจมีผู้ใช้บริการน้อย

3) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงมีปัญหาในการใช้ลิฟท์มากที่สุด รองลงมาได้แก่ที่จอดรถ การใช้อุปกรณ์กีฬา ระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบโทรทัศน์ภายใน และระบบไฟฟ้า สำหรับระบบโทรสารและโทรนิมฟ์ ระบบเตือนอัคคีภัย และระบบดับเพลิงไม่ค่อยมีปัญหาต่อผู้พักอาศัย

4) ผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูงมีทัศนคติที่ต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 8.1 ส่วนใหญ่ร้อยละ 87.2 มีทัศนคติเป็นกลาง ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 4.7 มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด ผู้ที่มีรายได้น้อยต่อเดือนของครอบครัวสูงกว่ามีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดน้อยกว่าผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า และผู้ที่มีการศึกษาสูงมีทัศนคติต่อการพักอาศัยในอาคารชุดดีกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่า

## 3. ผลการนิสฺนสมมติฐาน

การนิสฺนสมมติฐานการวิจัยแต่ละประเด็น สามารถสรุปผล ได้ดังนี้

- 1) พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากบ้านไปสู่อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสะดวกสบายมากขึ้น

จากการทดสอบสมมติฐานโดยใช้ไคสแควร์ พบว่าสมมติฐานนี้ได้รับการปฏิเสธ เนื่องจากผู้มีรายได้อ่อนถึงร้อยละ 68.1 ต้องการจะย้ายไปอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว โดยมีผู้เลือกจะเข้าพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 17.6 เท่านั้น การทดสอบค่าสถิติไคสแควร์พบว่า ไม่มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 คือผู้มีรายได้อ่อนมีความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดไม่ใช่แบบที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัย โดยเหตุผลสำคัญของผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่เลือกการอยู่อาศัยในอาคารชุด คือเป็นแบบที่อยู่อาศัยที่มีเนื้อที่ใช้น้อยและไม่มีบริเวณบ้าน นอกจากนี้ยังเกรงกลัวว่าจะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านที่อยู่อาศัยร่วมในอาคารชุดเดียวกัน และหลาย ๆ คนเห็นว่าอาคารชุดมีราคาแพงเกินไป อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่เลือกจะอยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่าผู้มีรายได้อ่อนชั้นสูงเลือกที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดมากกว่าผู้มีรายได้อ่อนชั้นปานกลางและชั้นต่ำ

- 2) ผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยอยู่ในอาคารชุดมีความต้องการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ

ประเด็นนี้วิเคราะห์จากปัจจัยสำคัญที่ผู้มีรายได้อ่อนใช้เลือกที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในด้านความต้องการอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ ซึ่งก็คือความต้องการที่จะอยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งในด้านร่างกาย จิตใจ และสังคม ผลการวิเคราะห์พบว่าผู้มีรายได้อ่อนส่วนใหญ่คือร้อยละ 43.6 ให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะในระดับมาก มีผู้ให้ความสำคัญในระดับปานกลางร้อยละ 37.2 และให้ความสำคัญน้อยร้อยละ 19.1 ผลการทดสอบด้วยค่าสถิติไคสแควร์ ปรากฏว่า ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายความว่าผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่มีแนวโน้มความต้องการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ ซึ่งสรุปได้ว่าสมมติฐานนี้เป็นจริง

- 3) ผู้มีรายได้อ่อนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดยังมีรายได้อ่อนที่ยังมีแนวโน้มที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยจากเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครเข้าสู่เขตชานกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น

ประเด็นนี้วิเคราะห์ผลจากปัจจัยสำคัญที่กลุ่มตัวอย่างใช้เลือกประเภทที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งผลการสำรวจพบว่าผู้มีรายได้อ่อนให้ความสำคัญมากกับหลักการนี้ร้อยละ 31.9 ปานกลางร้อยละ 29.0 และน้อยร้อยละ 39.1 แสดงว่าผู้มีรายได้อ่อนไม่ค่อยสนใจหรือไม่เห็นว่าการเลือกที่จะอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือการอยู่อาศัยใจกลางเมืองเป็นสิ่งจำเป็น โดยผลการจำแนกเปรียบเทียบตามระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อนพบว่าผู้มีรายได้อ่อนชั้นต่ำและปานกลางให้ความสำคัญกับการอยู่ในเขตใจกลางเมืองหรือบริเวณศูนย์กลาง

ธุรกิจในระดับปานกลางค่อนข้างน้อย ในขณะที่ผู้มีรายได้อ่อนได้สูงส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในระดับปานกลางค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม เมื่อทดสอบสมมติฐานโดยใช้ไคแอสควร์พบว่าไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อนไม่มีความสัมพันธ์หรือเป็นอิสระต่อกันกับความต้องการโยกย้ายที่อยู่อาศัยจากเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานครเข้าสู่เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น ซึ่งสรุปได้ว่าสมมติฐานนี้ได้รับการปฏิเสธ

### ข้อเสนอแนะ

#### 1. ข้อเสนอแนะต่อการวิจัยในอนาคต

1.1 ในกรณีที่มีผู้สนใจจะศึกษาหัวข้อต่อไปในอนาคต ผู้วิจัยขอแนะนำว่าควรจะต้องเลือกศึกษาเฉพาะกลุ่มประชากรที่เป็นผู้บริหารรุ่นใหม่ ซึ่งมีช่วงอายุในระหว่าง 30-40 ปี เพราะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนที่มีความคิดและทัศนคติที่สมัยใหม่ ไม่ยึดติดอยู่กับค่านิยมแบบเดิมที่คนรุ่นเก่าส่วนใหญ่จะมีต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมีแนวโน้มค่านิยมที่มองที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเป็นเครื่องวัดสถานภาพเศรษฐกิจและสังคมในระดับชั้นสูงกว่าที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ การศึกษาวิจัยในกลุ่มผู้บริหารรุ่นใหม่ น่าจะได้ทัศนคติต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่สอดคล้องกับเหตุการณ์ปัจจุบันมากกว่ากลุ่มประชากรอื่น ๆ

1.2 ในการวิจัยเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนนั้น ระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อนเป็นตัวแปรที่ควรพิจารณาให้เหมาะสมกับช่วงเวลาที่ทำการศึกษา เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อนจะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามเงื่อนไขภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ประกอบกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาของที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้นไปตามภาวะเศรษฐกิจนั้นด้วย ความสามารถในการซื้อของผู้ที่ต้องการจะอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะในอนาคต จะต้องสูงขึ้นไปตามภาวะความเคลื่อนไหวของราคาที่อยู่อาศัย ในอนาคตการจำแนกระดับรายได้ของผู้มีรายได้อ่อนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเป็นขั้นต่ำ 40,000-50,000 บาทต่อเดือน

1.3 ในกรณีที่ผู้วิจัยต้องการจะศึกษาถึงอุปสงค์ของอาคารชุดของกลุ่มผู้มีรายได้อ่อน ควรจะทำการวิจัยในลักษณะต่อเนื่อง เพื่อการเปรียบเทียบแนวโน้มอุปสงค์ของอาคารชุดว่าสูงขึ้นหรือต่ำลง กล่าวคือจากการวิจัยครั้งนั้นพบว่าอุปสงค์ของอาคารชุดมีร้อยละ 17.6 ถ้าผลการวิจัยในลักษณะต่อเนื่องในอนาคตสูงกว่าร้อยละ 17.6 แสดงว่าอุปสงค์มีแนวโน้มสูงขึ้น เป็นต้น

1.4 ประเด็นการวิจัยเกี่ยวกับอาคารชุดที่น่าสนใจและไม่ได้ทำการวิจัยในครั้งนี้ คือ เป้าหมายการซื้ออาคารชุดของผู้มีรายได้อ่อนที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดปัจจุบัน มีเป้าหมายเพื่อการอยู่อาศัยเอง หรือให้เช่า หรือเพื่อการเก็งกำไร เป็นต้น การวิจัยในประเด็นนี้จะมีผลสะท้อนให้เห็นถึงทิศทางการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดได้ว่าควรจะสร้างอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะใดจึงจะตอบ

สนองความต้องการของผู้ซื้อได้อย่างชัดเจนขึ้น

1.5 สำหรับงานวิจัยที่ต้องการจะวิจัยเฉพาะกลุ่มประชากรเป้าหมายที่เป็นผู้มีรายได้อ่อน ที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด อาจเลือกการวิจัยในลักษณะเปรียบเทียบระหว่างอาคารชุด โดยเลือก ทำวิจัยกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีลักษณะพื้นฐาน โครงการที่ใกล้เคียงกันหรือแตกต่างกัน เพื่อการควบคุม ปัจจัยพื้นฐานในการเปรียบเทียบความคิดเห็นของผู้พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมปัจจัยพื้นฐาน ทางด้านทำเลที่ตั้ง ราคาของห้องชุด ขนาดโครงการ ขนาดห้องชุด ฯลฯ

1.6 ในกรณีที่ผู้สนใจจะเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาสูง สำหรับผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานคร ควรจะต้องเตรียมการเก็บรวบรวมข้อมูลและวางแผนการเก็บ รวบรวมข้อมูลที่รอบคอบและรัดกุม เพื่อเตรียมการแก้ไขปัญหาการไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้มีรายได้อ่อน ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดต่าง ๆ และการไม่ได้รับอนุญาตจากผู้บริหารอาคารชุดในการขอเข้าสัมภาษณ์ ผู้พักอาศัยอื่นเป็นข้อจำกัดหรืออุปสรรคสำคัญในการศึกษา

## 2. ข้อเสนอแนะต่อธุรกิจอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

2.1 การลงทุนสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้อ่อนยังคงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูง แต่ทั้งนี้ราคาห้องชุดไม่ควรสูงกว่าหน่วยละ 2.5 ล้านบาทตามภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน และมีจำนวนหน่วย ในแต่ละโครงการไม่มากเกินไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ราคาต่อตารางเมตร ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ฯลฯ

2.2 อาคารชุดไม่จำเป็นต้องตั้งอยู่ใจกลางเมือง แต่จะต้องอยู่ในบริเวณที่ไม่ไกลจาก ใจกลางเมืองมากนัก น้ำไม่ท่วม มีแหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นอยู่ในบริเวณข้างเคียง เช่น ร้านอาหาร โรงเรียนอนุบาล ซุปเปอร์มาร์เก็ต คลินิกแพทย์ โรงพยาบาล ธนาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ทำงาน และการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองทำได้สะดวก

2.3 ลักษณะอาคารชุดควรจะแก้ปัญหาเกี่ยวกับเนื้อที่ใช้สอย การไม่มีบริเวณบ้าน และ ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นกับเพื่อนบ้านได้ เช่น ในแต่ละชั้นของอาคารชุดควรมีจำนวนห้องชุดให้น้อยที่สุด ห้องชุด แต่ละชุดมีเนื้อที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 100 ตารางเมตร โดยมีห้องนอนอย่างน้อย 3 ห้อง (พื้นที่เฉลี่ย 162 ตารางเมตร) ราคาเฉลี่ยไม่เกินหน่วยละ 2.5 ล้านบาท และจัดให้มีบริเวณสวนหย่อมเป็นส่วนกลางใน แต่ละโครงการ รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคให้เพียงพอพร้อมสมบูรณ์

2.4 บริการของอาคารชุดควรเน้นในสิ่งที่จำเป็นและผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เป็นประจำ ได้แก่ ที่จอดรถ เสวอากาศวิทยุโทรทัศน์ การรักษาความปลอดภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ร้านค้าย่อย และร้านอาหาร นอกจากนี้จะต้องเน้นเกี่ยวกับการดูแลลิฟท์ ระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบประปา และ ระบบโทรทัศน์ภายใน ซึ่งเป็นปัญหากับผู้อยู่อาศัยอาคารชุดมากที่สุดในปัจจุบัน

2.5 สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดราคาสูงในปัจจุบัน ควรจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้ง ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ กล่าวคือควรเป็นบริเวณที่ไม่มีมลภาวะทางด้านเสียง ฝุ่นละออง และอื่น ๆ ที่เกิดจากความคับคั่งของการจราจรน้อย ควรอยู่ในพื้นที่ที่สามารถได้รับความร่มรื่นและมีทัศนียภาพที่ดี และควรอยู่ในพื้นที่ที่มีสภาพเอื้ออำนวยในการคุ้มครองสวัสดิภาพและมีสวัสดิการที่ดี

2.6 การบริหารงานอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญมาก เรื่องหนึ่งของผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดจะต้องเตรียมงานล่วงหน้าและวางแผนงานประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารงานอาคารชุด การใช้สถานที่และบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งถ้าหากมีการวางแผนการจัดระบบการบริการอาคารชุดที่ดีแล้ว จะเป็นจุดเด่นประการหนึ่งที่จะใช้ในการโฆษณาเพื่อ โน้มน้าวใจลูกค้าเป้าหมายของโครงการได้

2.7 แนวโน้มธุรกิจอาคารชุดราคาสูงในอนาคตสำหรับเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ควรจะมีลักษณะผสมรวม คือ มีทั้งสำนักงาน อาคารพักอาศัย และธุรกิจบริการ ซึ่งจะเป็นจุดเด่นของโครงการและเป็นจุดขายที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้มีรายได้สูง ทั้งยังตอบสนองกลยุทธ์การ "นำที่อยู่อาศัยมาใกล้ที่ทำงาน" ด้วย การลงทุนโครงการอาคารชุดเพื่อการพักอาศัยเพียงลักษณะเดียวจะไม่สอดคล้องความต้องการของผู้มีรายได้สูงในอนาคต

2.8 จากผลการวิจัยที่พบว่าทัศนคติของผู้มีรายได้สูงทั้งที่ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุด และที่กำลังอยู่อาศัยในอาคารชุด มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดจึงน่าจะหาทางป้องกันปัญหาดังกล่าว โดยการออกแบบห้องชุดให้มีระบบการป้องกันเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง

2.9 จากการที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับการลงทุนของต่างชาติในประเทศไทย และการส่งเสริมการพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตในภาคอุตสาหกรรม มีผลให้ชาวต่างชาติและครอบครัว เข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทยมากขึ้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อีกทั้งรัฐบาลมีแนวโน้มจะออกกฎหมายอาคารชุดอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้ออาคารชุดพักอาศัยได้ แนวโน้มของธุรกิจอาคารชุดในอนาคตควรจะให้มีความสำคัญกับลูกค้าที่เป็นชาวต่างชาติด้วย