

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2561

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RELATIONSHIP BETWEEN RENTAL PRICE AND CHARACTERISTICS OF APARTMENTS IN
BANGKOK



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
โดย	น.ส.ชนากานต์ สุรมิตร
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	
.....	ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)	
.....	กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)	
.....	กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(อาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร)	

ชานากานต์ สุรมิตร : ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะของอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร. (RELATIONSHIP BETWEEN RENTAL PRICE AND CHARACTERISTICS OF APARTMENTS IN BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาหลัก : ผศ. ดร.บุษรา โทวาทอง

การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่าตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ส่งผลให้อพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งมีความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ลักษณะอาคาร รวมถึงระดับราคา งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง และราคาเช่าของอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ในช่วงเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2561 พบอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 471 แห่ง นอกจากนี้ยังสำรวจอพาร์ทเมนต์จำนวน 12 แห่ง เพื่อศึกษาสภาพอาคารและที่ตั้งวิเคราะห์ผลโดยวิธีสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน

ผลการศึกษาพบว่า 1) อพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลางของเมือง คิดเป็นร้อยละ 40 และ 47 ตามลำดับ ส่วนในเขตชั้นนอกมีร้อยละ 13 ทั้งนี้พบว่าอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางมักอยู่ใกล้แหล่งงาน ขณะที่อพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอกมักตั้งไกลแหล่งจ้างใช้สอย 2) อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่เปิดให้บริการมา 1-5 ปี ห้องพักส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก 12-27 ตารางเมตร โดยห้องขนาดใหญ่มักพบในเขตเมืองชั้นใน สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบมากที่สุด คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น 3) ราคาเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลาง (4,351-7,050 บาทต่อเดือน) โดยราคาเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ในเขตเมืองชั้นใน ทั้งนี้พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาเช่าอพาร์ทเมนต์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ มี 6 ปัจจัย เรียงตามลำดับ ได้แก่ ขนาดหน่วยพัก สถานที่ขนส่งสาธารณะ จำนวนปีที่เปิดให้บริการ เขตที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานศึกษา

ผลการศึกษายังให้เห็นถึงลักษณะ (Characteristics) ของอพาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่าซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่าอย่างมีนัยสำคัญคือทำเลที่ตั้ง ลักษณะของอพาร์ทเมนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวก งานวิจัยนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับระดับราคาซึ่งสะท้อนความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ผลการศึกษาข้างต้นให้เห็นลักษณะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทเช่าเพื่อนำไปสู่การวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในเขตกรุงเทพมหานครต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2561	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6073308025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Apartment, Rental Price, Physical Characteristic

Chanakan Suramit : RELATIONSHIP BETWEEN RENTAL PRICE AND CHARACTERISTICS OF APARTMENTS
IN BANGKOK. Advisor: Asst. Prof. BUSSARA POVATONG

The increase of residences for rent as a response to residents' demands has rendered the increase of apartments in Bangkok, which vary in location, building type, and price. The current research endeavor attempted to study the relationship between physical characteristics, locations and rental prices of apartments in Bangkok, by gathering data from March to June 2018. Furthermore, 12 apartments were surveyed in order to study building conditions as well as locations to further analyze results using descriptive statistics and inferential statistics.

The results revealed that first, most apartments in Bangkok were located in the inner city and the urban fringe, accounting for 40% and 47%, respectively whereas only 13% were located in the outer ring. It also showed that apartments in the inner city and the urban fringe tended to be located near business area while most apartments in the outer ring were located close to shopping areas. Second, most apartments were 1-5 years old, where most rooms were small in small size (12-27 square metres). Most bigger rooms were discovered in the inner city. Moreover, the most frequently found facilities were furniture, air conditioners, wireless Internet, cable television, and water heaters. Third, the average rental prices of apartments were in a moderate range (from 4,351 to 7,050 per month). The highest average prices belonged to apartments in the inner city. Moreover, there were 6 factors that influenced rental prices of apartments with a statistical significance, including size, transportation, age, location, amenities, and schools, respectively.

The results pointed out the characteristics of apartments for rent, most of which were located in the inner city and the urban fringe in Bangkok. The factors that had an impact on prices with significance were location, apartment characteristics, and amenities. The research study would be useful for apartment business owners to be able to adjust the characteristics to be consistent with prices, which reflected residents' affordability. Moreover, the results could further reflect characteristics of the rental property market which could facilitate in residential planning in Bangkok.

Field of Study: Housing and Real Estate
Development

Student's Signature

Academic Year: 2018

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุชรา โปวาทอง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำ และคำสอนต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งทั้งในด้านการทำงาน และการดำเนินชีวิต ด้วยความเมตตา และความเอาใจใส่ต่อผู้วิจัยอยู่เสมอ

ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ดร. พศพันธ์ ชาญวสุพันธ์ ดร. พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์ และดร. บุญยิ่ง คงอาชาภัทร กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ที่ได้กรุณาสละเวลาเพื่อเป็นคณะกรรมการสอบ และกรุณาให้ความรู้ คำปรึกษา คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ เพื่อให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์ และเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณความกรุณาจากผู้ประกอบการและผู้จัดการอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 12 ท่านที่อนุญาตให้ผู้วิจัยเข้าสัมภาษณ์ และทำการสำรวจโครงการ

ขอขอบพระคุณพี่เจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุกท่าน และเจ้าหน้าที่สำนักงานการทะเบียนจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ เป็นอย่างดี และให้ความช่วยเหลือคำปรึกษาต่าง ๆ ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณครอบครัวที่ให้การสนับสนุนผู้วิจัยในทุก ๆ เรื่อง รวมถึงขอขอบพระคุณพี่ๆ และเพื่อนๆ รุ่น C30 สำหรับคำแนะนำและกำลังใจดี ๆ มาโดยตลอด เพื่อเป็นแรงผลักดันในการทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จตามความมุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ชนากานต์ สุรมิตร

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	13
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	13
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	17
1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย.....	17
1.4 นิยามศัพท์.....	17
1.5 ข้อยกเว้นในงานวิจัย.....	18
1.6 ขอบเขตในการศึกษา.....	18
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	19
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	20
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัย.....	20
2.1.1 การเช่าอยู่อาศัย.....	20
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์.....	22
2.2.1 ความหมายของอะพาร์ตเมนต์.....	22
2.2.2 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์.....	23
2.2.3 พฤติกรรมการเช่าอะพาร์ตเมนต์.....	24

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง และระบบสาธารณูปการ	25
2.3.1 ทำเลที่เหมาะสมกับการใช้เป็นที่อยู่อาศัย.....	25
2.3.2 ความสัมพันธ์ของทำเลที่ตั้ง แหล่งงาน กับการเช่าอยู่อาศัย.....	26
2.3.3 แนวคิดเกี่ยวกับระบบสาธารณูปการ.....	27
2.4 ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินทาง	29
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	34
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	41
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	41
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	42
3.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	44
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	46
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	49
3.6 การนำเสนอ สรุปผล และข้อเสนอแนะ	54
บทที่ 4 ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	55
4.1 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	55
4.1.1 พื้นที่เขตเมืองชั้นใน	56
4.1.2 พื้นที่เขตเมืองชั้นกลาง	58
4.1.3 พื้นที่เขตเมืองชั้นนอก	60
4.2 ราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	62
4.3 สาธารณูปการโดยรอบอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	65
4.4 ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	66
4.4.1 จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	66
4.4.2 จำนวนชั้นของอาคาร.....	67
4.4.3 จำนวนหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์.....	68

4.4.4 ขนาดหน่วยพักอาศัยของอะพาร์ตเมนต์.....	69
4.5 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	70
4.6 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	73
บทที่ 5 สภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	80
5.1 ทำเลที่ตั้งและสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา	80
5.1.1 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน	80
5.1.2 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง.....	85
5.1.3 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองนอก.....	89
5.2 ราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา	93
5.3 ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา	95
5.4 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา.....	98
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	105
6.1 สรุปผลการวิจัย	105
6.2 อภิปรายผล	111
6.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ	112
6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย	113
6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	114
บรรณานุกรม.....	115
ภาคผนวก ก.....	117
ภาคผนวก ข.....	183
ประวัติผู้เขียน.....	187

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 รายละเอียดของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า	30
ตารางที่ 2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	34
ตารางที่ 3 ข้อมูลจำนวนอะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทย	42
ตารางที่ 4 จำนวนอะพาร์ตเมนต์กลุ่มตัวอย่างในแต่ละเขตที่ตั้ง	43
ตารางที่ 5 ระดับ และราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์.....	49
ตารางที่ 6 ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์.....	50
ตารางที่ 7 การกำหนดค่าตัวแปรของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์.....	53
ตารางที่ 8 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	55
ตารางที่ 9 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่เขตเมืองชั้นใน.....	57
ตารางที่ 10 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่เขตเมืองชั้นกลาง	59
ตารางที่ 11 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่เขตเมืองชั้นนอก	61
ตารางที่ 12 ราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	63
ตารางที่ 13 ระดับราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	64
ตารางที่ 14 ราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามลักษณะทำเลที่ตั้ง.....	64
ตารางที่ 15 ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละเขต	65
ตารางที่ 16 ปีที่เปิดให้บริการของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครจำแนกตามเขตที่ตั้ง	67
ตารางที่ 17 จำนวนชั้นของอาคารอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	67
ตารางที่ 18 จำนวนพักอาศัยของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแจกแจงตามระดับราคา.....	68
ตารางที่ 19 ขนาดหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	69
ตารางที่ 20 ขนาดหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครจำแนกตามขนาดห้อง.....	70
ตารางที่ 21 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	71

ตารางที่ 22 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา	72
ตารางที่ 23 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา.....	73
ตารางที่ 24 ผลสรุปสมการถดถอยของทำเลที่ตั้งและราคาค่าเช่า	74
ตารางที่ 25 ความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างทำเลที่ตั้งกับราคาค่าเช่า.....	75
ตารางที่ 26 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตามราคาค่าเช่า	76
ตารางที่ 27 ตัวแปรต้นที่อยู่นอกสมการถดถอย	77
ตารางที่ 28 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	94
ตารางที่ 29 ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร.....	95
ตารางที่ 30 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน	99
ตารางที่ 31 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง.....	100
ตารางที่ 32 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก.....	101
ตารางที่ 33 สรุปลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา	106
ตารางที่ 34 สรุปลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจแบ่งตามระดับราคา	108
ตารางที่ 35 สรุปราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	110

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 สถิติจำนวนประชากรรวมของกรุงเทพมหานคร ประจำปี 2554-2558	13
ภาพที่ 2 จำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา.....	14
ภาพที่ 3 สถิติกิจการประเภท หอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า อะพาร์ตเมนต์.....	15
ภาพที่ 4 รูปแบบการวิเคราะห์ห้องค์ประกอบด้านระยะทางของการเข้าถึงสาธารณูปการ	31
ภาพที่ 5 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	41
ภาพที่ 6 แสดงการเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	44
ภาพที่ 7 การดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล	45
ภาพที่ 8 เว็บไซต์ Renthub ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล.....	46
ภาพที่ 9 ข้อมูลอะพาร์ตเมนต์จากเว็บไซต์ Renthub	46
ภาพที่ 10 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	47
ภาพที่ 11 เว็บไซต์ Goodwalk	47
ภาพที่ 12 การระบุตำแหน่งที่ตั้งของเว็บไซต์ Goodwalk.....	48
ภาพที่ 13 ค่าคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการจากเว็บไซต์ Goodwalk.....	48
ภาพที่ 14 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	56
ภาพที่ 15 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน	58
ภาพที่ 16 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง.....	60
ภาพที่ 17 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก	62
ภาพที่ 18 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน	81
ภาพที่ 19 ตัวอย่างบริเวณโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน	82
ภาพที่ 20 สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน.....	84
ภาพที่ 21 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง.....	85

ภาพที่ 22 ตัวอย่างบริเวณโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง.....	86
ภาพที่ 23 สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง	88
ภาพที่ 24 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก.....	89
ภาพที่ 25 ตัวอย่างบริเวณโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอก.....	90
ภาพที่ 26 สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอก	92
ภาพที่ 27 ตัวอย่างอาคารของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน.....	96
ภาพที่ 28 ตัวอย่างอาคารของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง	97
ภาพที่ 29 ตัวอย่างอาคารของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอก	98
ภาพที่ 30 ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน.....	99
ภาพที่ 31 ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง.....	101
ภาพที่ 32 ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอก.....	102
ภาพที่ 33 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์	110

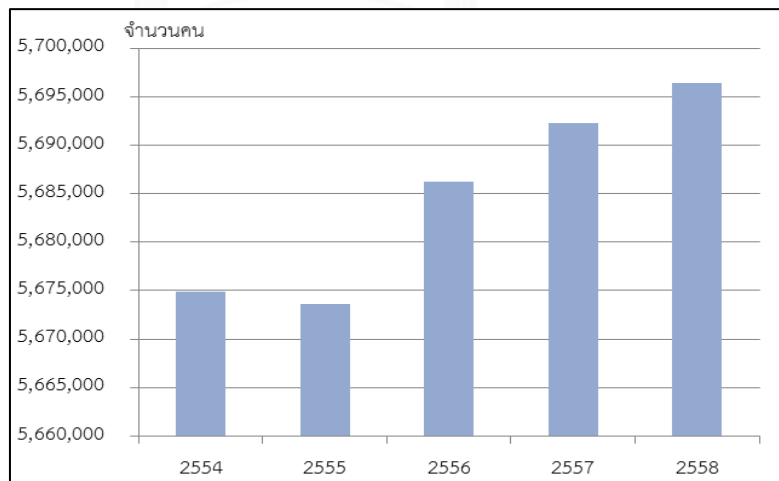
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นสถานที่ที่รวบรวมครอบครัวให้เป็นหนึ่งเดียว หล่อหลอมสมาชิกในสังคม มีการถ่ายทอดวัฒนธรรมขนบธรรมเนียมประเพณี ปลูกฝังนิสัยให้แก่ทุกคน ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นของความมั่นคงของมนุษย์ที่มีความสำคัญที่สุด (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2560)

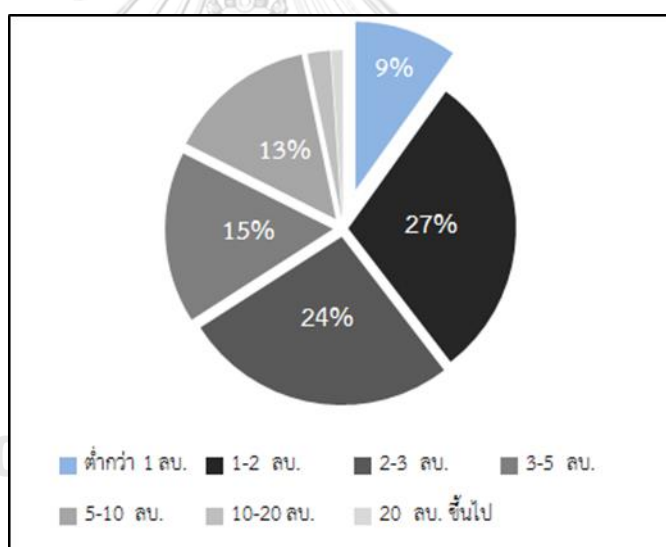
กระแสโลกในศตวรรษที่ 21 มีการเพิ่มขึ้นของประชากร การเข้าสู่สังคมสูงอายุ การอพยพย้ายถิ่น และปัญหาที่ทำลายหลากหลาย การพัฒนาประเทศไทยไปสู่การเป็นประเทศที่พัฒนาแล้วให้มีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืนในระยะยาวได้นั้น ประเทศต้องเร่งพัฒนาปัจจัยพื้นฐานที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี จากผลสำรวจสภาวะเศรษฐกิจและสังคมในปี 2556 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าคนไทยประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จึงเป็นปัญหาสำคัญของประเทศไทยที่ต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2560) อีกทั้งผลสำรวจสถิติจำนวนประชากรรวมของกรุงเทพมหานครประจำปี พ.ศ. 2554-2558 พบว่าจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี พ.ศ. 2558 มีจำนวนประชากรมากถึง 5.67 ล้านคน ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 สถิติจำนวนประชากรรวมของกรุงเทพมหานคร ประจำปี 2554-2558

จัดทำโดยผู้วิจัย ที่มา : สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร

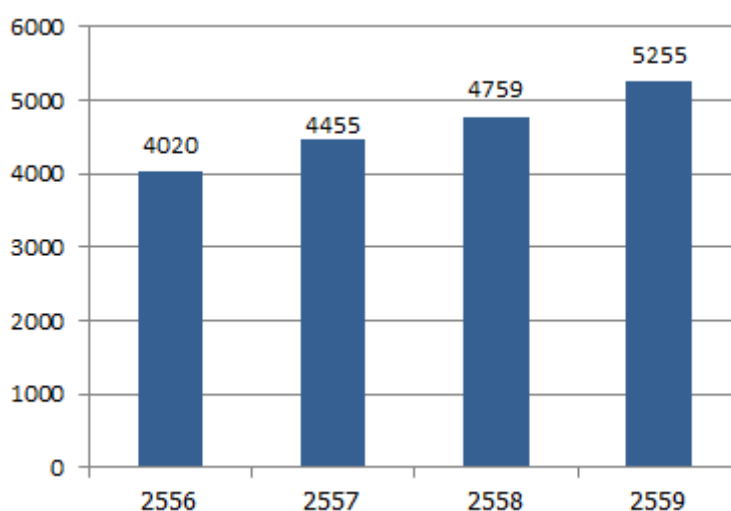
การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาเพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูง โดยโครงการที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการรายใหญ่ส่วนใหญ่มีแผนทางธุรกิจโดยเน้นการทำการตลาดกับกลุ่มตลาดระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง (ไทยรัฐออนไลน์, 2560) อีกทั้งจากผลสำรวจสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับพบว่า กรุงเทพมหานครมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีเพียงร้อยละ 9 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ดังภาพที่ 2 ทำให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ได้ยากลำบาก และจากผลสำรวจทางสถิติพบว่าผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในกรุงเทพมหานครมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งไม่สามารถซื้อหรือเข้าถึงที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่มีอยู่ในตลาดได้ ดังนั้นที่อยู่อาศัยให้เช่าจึงเป็นทางเลือก ที่ดีสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง รวมไปถึงผู้ที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบถาวรด้วย (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2560)



ภาพที่ 2 จำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา
ที่มา : เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA)

ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในกรุงเทพมหานครมีจำนวนมากขึ้นครอบคลุมในหลายพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากในปัจจุบันมีความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากผลสำรวจสถิติกิจการประเภท หอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า อะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประจำปีพ.ศ. 2556-2559 พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าใน

กรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ในปีพ.ศ.2559 สถิติกิจการประเภทเช่าเพิ่มจากปีพ.ศ. 2558 มากถึงร้อยละ 10.42 ดังภาพที่ 3 ซึ่งสอดคล้องกับผลสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนปีพ.ศ. 2554-2558 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 10 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2559)



ภาพที่ 3 สถิติกิจการประเภท หอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า อะพาร์ตเมนต์

ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประจำปีพ.ศ. 2556-2559

จัดทำโดยผู้วิจัย ที่มา : สำนักงานสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันนิยมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง เนื่องจากพื้นที่ในการก่อสร้างมีอยู่อย่างจำกัด และมีราคาค่อนข้างสูง ดังนั้นจึงนิยมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งเพื่อให้ใช้พื้นที่น้อยแต่สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมาก (ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล, 2558) และเนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจมีประชากรกระจายอยู่ทั่วทั้งพื้นที่ และหลายระดับ มีทั้งประชากรที่เข้ามาเพื่อศึกษา ทำงาน และประกอบธุรกิจเป็นจำนวนมาก โดยที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนเหล่านี้คืออะพาร์ตเมนต์ เพราะอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แหล่งงาน หรือสถานศึกษา (สงกรานต์ คงเพชร, 2553) และอะพาร์ตเมนต์ยังมีหลายประเภทและหลายระดับราคาทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ตามความเหมาะสม (พัลลภ กฤตยานวิช, 2548)

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด ทำเลที่ตั้งที่ผู้อยู่อาศัยเลือกต้องตั้งอยู่ใกล้แหล่งงานหรือสถานศึกษา อีกทั้งปัจจัยเรื่องการเดินทางก็มี

ผลต่อการตัดสินใจเช่นกันโดยต้องมีการเดินทางที่สะดวก มีระบบขนส่งมวลชนที่ดีทำให้ประหยัดเวลาในการเดินทาง (ชนัญญา ประดิษฐารมณ, 2559) พฤติกรรมการเช่าของผู้เช่าในกรุงเทพมหานคร มีปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัย 2 ปัจจัยที่สำคัญ คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านการจัดการภายใน การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพผู้เช่าจะเกิดการตัดสินใจเช่าเมื่อที่พักรับความเป็นระเบียบเรียบร้อย สภาพแวดล้อมเงียบสงบและปลอดภัย มีการตกแต่งที่ดีแบ่งเป็นสัดส่วน มีการบริการด้านอุปโภคที่มีคุณภาพ มีพื้นที่สำหรับจอดรถอย่างเพียงพอ (ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล, 2558) ซึ่งพบว่าปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่อการเลือกเช่าที่สำคัญของผู้เช่า คือ ความสะอาดของที่พัก ห้องน้ำภายในห้องพัก ขนาดของห้องพัก ความครบครันของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก รวมไปถึงปัจจัยด้านราคาผู้เช่าก็ให้ความสำคัญมากกับราคาค่าเช่า (พนิดา ร้อยดวง, 2549) ซึ่งปัจจัยที่นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง การเดินทาง และราคาค่าเช่าแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกก็นับว่าเป็นปัจจัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณา ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กลุ่มนิสิตนักศึกษาและกลุ่มคนโรงงานมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง เนื่องจากอะพาร์ตเมนต์มีสวนหย่อม ต้นไม้ พื้นที่สีเขียวค่อนข้างน้อย อะพาร์ตเมนต์กลุ่มคนโรงงานพบปัญหาที่สำคัญเนื่องจากผู้ประกอบการต้องการลดต้นทุนในการก่อสร้างอาคารทำให้ใช้วัสดุที่มีคุณภาพต่ำ ส่งผลต่ออุปกรณ์อาคารที่เกิดความเสียหายได้ง่าย อีกทั้งกลุ่มคนโรงงานยังมีความพึงพอใจต่อระบบรักษาความปลอดภัยและระบบป้องกันเพลิงไหม้อยู่ในระดับน้อย และมีปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกระดับมากเนื่องจากผู้ประกอบการไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักให้ผู้เช่า (ชนัญญา ประดิษฐารมณ, 2559) ลักษณะทางกายภาพของ อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จะออกแบบลักษณะตัวอาคาร ทึบตัน เป็นแท่งตรงขึ้นไป และไม่เน้นการออกแบบที่หรูหรา จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยต้องการพื้นที่ระเบียงเพิ่มขึ้นเพราะระเบียงมีขนาดค่อนข้างเล็กเนื่องจากผู้ประกอบการต้องการลดต้นทุนการก่อสร้าง อีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ที่ผู้เช่ามีความต้องการมากแต่ผู้ประกอบการบางแห่งไม่ได้จัดเตรียมให้ เช่น อินเทอร์เน็ต ระบบรักษาความปลอดภัย พื้นที่พักผ่อน ร้านซักรีด/เครื่องซักผ้า และมินิมาร์ท (สุชาดา สนธยางกุล, 2550)

นอกจากการศึกษาที่ผ่านมาในเรื่องเกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์ข้างต้น ที่ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่า และความต้องการของผู้อยู่อาศัยแล้วนั้น แต่ผู้ที่ทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในด้านอุปทานยังน้อย ผู้วิจัยเกิดคำถามที่สำคัญคือลักษณะทางกายภาพ สภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเลที่ตั้งมีลักษณะอย่างไร มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่าหรือไม่ อย่างไร โดยการศึกษานี้จะนำไปสู่ข้อค้นพบที่ทำให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเล ประกอบกับระดับราคาของอะพาร์ตเมนต์ และเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไปในอนาคต

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมีลักษณะและราคาเช่าอย่างไร แตกต่างกันอย่างไรในแต่ละทำเลที่ตั้ง
2. สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมีอะไรบ้าง และแตกต่างกันอย่างไรในแต่ละระดับราคาเช่า
3. ราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์มีความสัมพันธ์กับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์หรือไม่อย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะและราคาเช่า รวมไปถึงทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละระดับราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์กับลักษณะของ อะพาร์ตเมนต์

1.4 นิยามศัพท์

อะพาร์ตเมนต์ หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหน่วยอยู่อาศัยหลายหน่วยปกติมักจะมากกว่า 4 หน่วยขึ้นไป มีขนาดของห้องเช่า สิ่งอำนวยความสะดวก ระดับคุณภาพและการบริการต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับระดับราคาเช่า โดยกรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์และผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ควรต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่แต่ละแห่งได้กำหนดไว้ (พัลลภ กฤตยานวิช, 2555)

ราคาเช่า หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องจ่ายเพื่อตอบแทนในการอยู่อาศัยในอะพาร์ตเมนต์ ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ แบ่งออกเป็นลักษณะทางกายภาพที่บ่งบอกถึงที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพที่บ่งบอกถึงองค์ประกอบของอาคาร เช่น จำนวนชั้น จำนวนห้องพัก จำนวนปีที่เปิดให้บริการ ขนาดหน่วยพัก และสภาพอาคาร

สาธารณูปการ หมายถึง บริการเพื่อสาธารณชนที่อำนวยความสะดวกแก่สาธารณชน โดยแบ่งออกเป็น 6 หมวดคือ หมวดแหล่งงาน หมวดสถานศึกษา หมวดแหล่งจับจ่ายใช้สอย หมวดพื้นที่นันทนาการ หมวดสถานบริการสาธารณะสุขและธุรกรรม และหมวดสถานที่ขนส่งสาธารณะ

สิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง สิ่งที่มีให้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย ประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก เช่น ที่จอดรถ ลิฟต์ สระว่ายน้ำ รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด เป็นต้น

1.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ มีข้อจำกัดเนื่องจากการเก็บข้อมูลจากเว็บไซต์ อะพาร์ทเมนต์ที่ลงประกาศส่วนใหญ่จะเป็นอะพาร์ทเมนต์ใหม่ ทำให้ข้อมูลของอะพาร์ทเมนต์เก่าที่เปิดบริการมานานเป็นพบจำนวนน้อย

1.6 ขอบเขตในการศึกษา

ขอบเขตด้านประชากร

วิทยานิพนธ์นี้กำหนดกลุ่มประชากรเป้าหมายคืออะพาร์ทเมนต์ ที่ลงประกาศให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลจากเว็บไซต์ Renthub โดยบริษัท ซิมเปลี่ มีเดีย จำกัด ในปี 2561 ซึ่งฐานข้อมูลนี้เป็นฐานข้อมูลที่รวบรวมอะพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่เป็นที่นิยมมากที่สุดเปรียบเทียบกับเว็บไซต์อื่นๆ ทั้งนี้พบว่า ณ เมษายน 2561 มี อะพาร์ทเมนต์ที่ลงทะเบียนจำนวน 10,824 แห่ง

ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาลักษณะทำเลที่ตั้งของอะพาร์ทเมนต์ และสาธารณูปการโดยรอบด้วยเว็บไซต์ Goodwalk ซึ่งเป็นเครื่องมือในการวัดศักยภาพการเดินทางได้สู่สาธารณูปการโดยรอบพื้นที่ รวมไปถึงศึกษารูปแบบทางกายภาพ เช่น จำนวนชั้น จำนวนห้อง และขนาดห้องพัก อีกทั้งศึกษาเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องและพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพอาคารของอะพาร์ทเมนต์ แล้ววิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับทำเลที่ตั้ง และความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก

ขอบเขตด้านระยะเวลา

งานวิจัยครั้งนี้เก็บข้อมูลทุติยภูมิจากเว็บไซต์ Renthub และ Goodwalk ระหว่างเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2561 เพื่อได้ข้อมูลเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวก เก็บข้อมูลปฐมภูมิทางโทรศัพท์ ระหว่างเดือน สิงหาคม-ตุลาคม 2561 และลงสำรวจพื้นที่
ศึกษา เดือน มกราคม 2562

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อผู้บริโภคในการตัดสินใจเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขต
กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อให้ทราบสถานการณ์ลักษณะตลาดด้านอุปทานอะพาร์ตเมนต์โดยพิจารณาจาก
ลักษณะทางกายภาพรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อเป็นประโยชน์ในเชิงวิชาการ โดยเฉพาะด้านลักษณะตลาดของตลาดบ้านเช่าซึ่งเป็นที่
อยู่อาศัยที่มีความสำคัญและจะนำไปสู่การวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในเขตกรุงเทพมหานคร



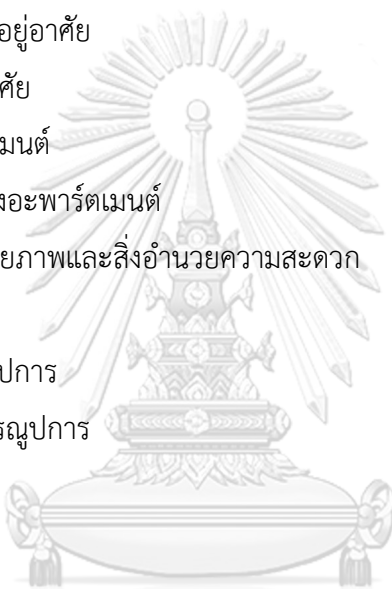
บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ ผู้วิจัยสนใจศึกษาลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย สรุปได้ดังต่อไปนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัย
 - 1.1 การเช่าที่อยู่อาศัย
2. แนวคิดเกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์
 - 2.1 ความหมายของอะพาร์ตเมนต์
 - 2.2 ลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก
3. แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง
 - 3.1 ระบบสาธารณูปการ
4. ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัย

2.1.1 การเช่าอยู่อาศัย

เช่าทรัพย์สิน เป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง ที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ความว่า “อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งตามระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” (พรชัย สุนทรพันธุ์, 2551)

ค่าเช่า คือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า (ราชบัณฑิตยสถาน, 2554)

ทิมวิจัย TerraBKK (2557) กล่าวว่า การเช่า คือ การซื้อสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของสิ่งใดสิ่งหนึ่งเพียงชั่วคราว โดยจะสามารถใช้ประโยชน์จากสิ่งของที่เช่าเท่านั้นซึ่งไม่สามารถครอบครองเป็นเจ้าของได้ สิ่งที่สำคัญที่สุด คือ ต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือสัญญาซึ่งจะลงชื่อเป็นลายลักษณ์อักษรทั้งผู้

เช่าและผู้ให้เช่า นอกจากนี้ระยะเวลาในการเช่าในสัญญาเช่าต้องระบุวันเวลาที่ให้เช่าอย่างชัดเจน โดยส่วนมากสัญญาเช่าจะระบุไว้ไม่เกิน 3 ปี ซึ่งการเช่าสิ่งใดก็ตามไม่สามารถเช่าได้เกิน 30 ปี ถ้าระยะเวลาเกินกว่านี้และ มีความต้องการเช่าต่อนั้นต้องทำสัญญาใหม่ โดยสามารถแบ่งการเช่าทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภท คือ การเช่าสังหาริมทรัพย์ กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องทำตามหลักเกณฑ์ แม้ว่าจะเป็นการตกลงเช่ากันด้วยวาจาแต่มีผลผูกพันคู่สัญญา และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์แตกต่างกันตามระยะเวลาของการเช่า ดังนี้

1. กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า และไม่ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

2. กรณีเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไปหรือการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า และไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานหรือ เจ้าหน้าที่จะสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี

3. กรณีเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานหรือเจ้าหน้าที่มีผลให้บังคับใช้ได้เพียง 3 ปี

George W. Dowry (1961) กล่าวว่า การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองทำให้ลดความเสี่ยงในอนาคต อีกทั้งยังที่อยู่อาศัยยังเพิ่มมูลค่าได้ตามสภาพเศรษฐกิจเนื่องจากที่ดินมีปริมาณจำกัดจึงมีแนวโน้มที่ราคาสูงขึ้น เมื่อขายออกไปเท่ากับเป็นการสร้างผลกำไรอย่างหนึ่ง สอดคล้องกับสัมมา คีตสิน (2551) ที่ได้ให้ความเห็นว่าการซื้อบ้านอยู่ในระยะยาวดีกว่าการเช่า เพราะมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่าในระยะยาวและยังถือเป็นการออมเพื่อสร้างต้นทุนให้กับตนเองอีกด้วย

แต่ทั้งนี้ (มานพ พงศทัต, 2527) ให้ความคิดเห็นว่าแตกต่างไปว่า ควรเลือกเช่าที่อยู่อาศัยก่อนตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยและควรหลีกเลี่ยงการสร้างหนี้เกินตัวในการซื้อบ้าน โดยมีหลักการดังต่อไปนี้

1. การเริ่มต้นในการทำงานเป็นการใช้ชีวิตในแบบของตนเอง ถ้ายังไม่มีแหล่งงานที่ชัดเจน ควรจะต้องเช่าอยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานก่อน อาจเช่าร่วมกับเพื่อนหรืออาศัยบ้านของพ่อแม่อยู่อย่างเดิมโดยกลุ่มผู้ทำงานใหม่จะต้องใช้ช่วงระยะเวลาประมาณ 4-5 ปีแรกเป็นการปรับตัวให้เข้ากับงานของตนเองและเป็นช่วงในการตัดสินใจในการลงหลักปักฐานในการทำงาน นอกจากนี้การเดินทางถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงมาก โดยเฉพาะในเมืองสูงประมาณ 15-20% ของรายได้ต่อเดือน

2. การที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ควรให้ความสำคัญกับกำลังซื้อ โดยค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยทั้งค่าเช่า ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าผ่อนบ้านไม่ควรจะเกิน 20-30% ของรายได้ต่อเดือน เพราะอาจจะส่งผลให้มีปัญหาในเรื่องค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมา ซึ่งการเช่าร่วมกันกับผู้อื่นเป็นหนึ่งในการแก้ปัญหานี้ได้

3. เมื่อตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เพราะแหล่งงานมีความชัดเจนหรือมีการแต่งงานสามารถที่จะเลือกที่เช่าอยู่อาศัยไปอีกระยะหนึ่งเพื่อปรับตัวตอนยังไม่มีลูก ดังนั้นการเลือกทำเลที่ตั้งจึงมีความสำคัญมาก สิ่งที่น่าสังเกตก็คือ เลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน แหล่งขนส่งมวลชน หรือครอบครัว หลายคนอาจคิดว่าการผ่อนที่อยู่อาศัยดีกว่าการเช่าอยู่อาศัย แต่การซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเองควรมีการคิดการตัดสินใจให้ชัดเจนถี่ถ้วนก่อน เพราะจะส่งผลในการอยู่อาศัยระยะยาวในอนาคต

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์

2.2.1 ความหมายของอะพาร์ตเมนต์

“อะพาร์ตเมนต์” มาจากการทับศัพท์จากภาษาอังกฤษคำว่า Apartment ซึ่งในราชบัณฑิตยสถาน (2532) ได้กำหนดให้ใช้คำว่า “ห้องชุด” ซึ่งเป็นลักษณะห้องให้เช่าคล้ายกับหอพัก มีเครื่องเรือน บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือไม่ก็ได้ กรรมสิทธิ์ของห้องและที่ดินเป็นของเจ้าของอาคาร กฎหมาย พินัยกรรม (2537) กล่าวว่า แพลตหรืออะพาร์ตเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดิน จึงมีหลายห้องในอาคารเดียว การมีสิทธิในที่อยู่อาศัย ประเภทนี้มีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดินบันได หรือใน ห้องที่ดินที่อาคารนั้น ๆ ตั้งอยู่ และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย พัลลภ กฤตยานวิช (2548) ได้ให้คำนิยามของอะพาร์ตเมนต์ (Rental apartments) ไว้ว่า เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหลายหน่วยเพื่อการให้เช่า โดยแต่ละหน่วยอาจจะมีการ แบ่งเป็นห้องตั้งแต่เป็นห้องเดียว หรือมีหลายห้องนอน มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 20 ตารางเมตร ไปถึงมากกว่า 100 ตารางเมตร โดยขนาดจะขึ้นอยู่กับราคาค่าเช่าและระดับคุณภาพ ห้องอาจจะมีห้องน้ำ พื้นที่แยกไว้ทำครัว เป็นเพียงห้องโถงที่ไม่มีการตกแต่ง หรือเป็นห้องที่ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ หรือจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในห้อง เช่น ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศเครื่องทำน้ำอุ่น เคเบิลทีวี เป็นต้น กล่าวโดยสรุป อะพาร์ตเมนต์ คือ อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหน่วยอยู่อาศัยหลายหน่วย ปกติมักจะมีมากกว่า 4 หน่วยขึ้นไป มีขนาดของห้องเช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งระดับคุณภาพ การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับระดับราคาค่าเช่า โดยกรรมสิทธิ์ทั้ง

ผืนดินและทั้ง อาคารเป็นของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์และเจ้าของห้องซึ่งเป็นผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ผู้นั้น ต้องปฏิบัติตามใน กฎระเบียบที่อะพาร์ตเมนต์กำหนดไว้

2.2.2 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์

อะพาร์ตเมนต์สามารถแบ่งประเภทได้หลายรูปแบบ เช่น แบ่งตามทำเลที่ตั้ง แบ่งตามราคา ค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ แบ่งตามระดับรายได้ของผู้เช่า แบ่งตามกลุ่มผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2551)

อะพาร์ตเมนต์แบ่งตามราคาเช่าและทำเลที่ตั้งจำแนกออกเป็นระดับต่าง ๆ ตามการแบ่งของซอฟต์แวร์ปีส พลัส (2560) ได้แก่

1. ระดับพิเศษ (Deluxe) ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองที่เป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น ถนนสุขุมวิท สาทร สีลม ขนาดห้องพักมีขนาดใหญ่หลายห้องและตกแต่งด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน อีกทั้งยังมีบริการต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย
2. ระดับสูง (First Class) ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง มีการตกแต่งห้องพักใกล้เคียงกับอะพาร์ตเมนต์ระดับพิเศษ (Deluxe) แต่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ น้อยกว่า
3. ระดับกลาง (Middle Class) ส่วนใหญ่อะพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจมาก มีการเดินทางที่สะดวกสบาย แต่มีจำนวนห้องและขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่าอะพาร์ตเมนต์ระดับสูง (First Class)
4. ระดับธรรมดา (Low Middle Class) ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน รัชดา ลาดพร้าว พระโขนง มีความสะดวกในการเดินทาง ภายในห้องพักประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานทั่วไป
5. ระดับล่าง (Low Class) ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณเขตหัวหมาก บางกะปิ งามวงศ์วาน ฝั่งธนบุรี และมักตั้งอยู่ในซอยการเข้าออกจึงไม่สะดวกมากนัก ห้องพักภายในอะพาร์ตเมนต์ประกอบด้วยห้องพักและห้องน้ำเพียงห้องเดียว โดยภายในห้องพักไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน

อะพาร์ตเมนต์แบ่งตามระดับรายได้ของกลุ่มผู้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ๆ ได้แก่

กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้สูง โดยมีระดับรายได้เฉลี่ย 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป ลูกค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่ต้องการความเป็นส่วนตัวจึงเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ระดับพิเศษหรือระดับสูง โดยห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อีกทั้งมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีมีทำเลตั้งอยู่ศูนย์กลางธุรกิจ

และมีระบบขนส่งมวลชนที่เข้าถึงทำให้สามารถเดินทางไปทำงานได้อย่างสะดวกสบาย กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้สูง เช่น ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย เจ้าหน้าที่ระดับกลางถึงสูงของบริษัทเอกชน

กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ปานกลาง ซึ่งมีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,000 บาทขึ้นไป โดยส่วนใหญ่ต้อง อะพาร์ตเมนต์ที่สามารถเดินทางไปทำงานหรือไปสถานศึกษาได้สะดวก มีสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักค่อนข้างครบครัน กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ปานกลาง เช่น พนักงานที่ทำงานใน บริษัทเอกชน ผู้ประกอบอาชีพอิสระ

กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้น้อย ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 5,000-10,000 บาท ขึ้นไป ลูกค้ากลุ่มนี้มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่แต่ต้องเข้ามาประกอบอาชีพหรือศึกษาต่อในเมือง ลูกค้าเลือกห้องพักที่มีราคาค่อนข้างถูกเพื่อสะดวกต่อการเดินทางไปสถานศึกษาและที่ทำงาน มีทำเลที่ตั้งใกล้ ที่ทำงาน สถานศึกษา และย่านชุมชน เช่น ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า กลุ่มลูกค้าระดับรายได้น้อย เช่น นักเรียน นักศึกษา พนักงานโรงงาน พนักงานบริษัท บุคคลทั่วไปที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด

อะพาร์ตเมนต์แบ่งตามกลุ่มผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ (ธนาคารเกียรตินาคิน, 2558) โดยแบ่งกลุ่มผู้เช่า ออกเป็น นักศึกษา คนงานโรงงาน พนักงานออฟฟิศ และผู้บริหารต่างชาติ ซึ่งผู้เช่าแต่ละกลุ่มจะพักอาศัยอยู่ในพื้นที่ตามแหล่งงานและสถานศึกษา

2.2.3 พฤติกรรมการเช่าอะพาร์ตเมนต์

(อนุชา กุลวิสุทธิ, 2556) กล่าวว่า พฤติกรรมในการเช่าอะพาร์ตเมนต์ของผู้เช่าโดยทั่วไปจะมีรูปแบบเฉพาะตัว ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ มากมาย ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดลำดับต้น ๆ ที่ผู้เช่าใช้ตัดสินใจเลือกเช่ายังตั้งอยู่ในเขตชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา ฯลฯ ก็จะเป็นปัจจัยที่ช่วยดึงดูดผู้เช่าได้มากยิ่งขึ้น
2. สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งอะพาร์ตเมนต์ ตรงตามที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะทำให้ผู้บริโภครู้สึกตัดสินใจได้ง่ายขึ้น
3. รูปแบบของอะพาร์ตเมนต์ มีผลค่อนข้างมากในการทำให้ผู้บริโภครู้สึกประทับใจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค

4. สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคอย่างน้อยควรจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่ออำนวยความสะดวกผู้บริโภค
5. ความสะอาด เป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องมีการจัดห้องพักให้น่าอยู่มีแสงสว่างที่เพียงพอและมีอากาศที่ถ่ายเทสะดวก
6. อัตราค่าเช่าห้องพัก เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รวมถึงรายได้ของผู้บริโภค แต่หากเป็นราคาที่เหมาะสมก็จะทำให้ผู้บริโภคเกิดความสนใจ
7. ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นสิ่งที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญไม่แพ้ปัจจัยอื่นๆ ความปลอดภัยที่ได้มาตรฐานจะทำให้ผู้บริโภคเกิดความสนใจ

สอดคล้องกับการศึกษาของ ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ที่พบว่าพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าในกรุงเทพมหานครมี 2 ปัจจัยที่สำคัญ คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ต้องมีสภาพแวดล้อมเงียบสงบและปลอดภัย และปัจจัยด้านการจัดการภายใน ต้องมีการตกแต่งที่ดีแบ่งเป็นสัดส่วน มีการบริการด้านอุปโภคที่มีคุณภาพ และมีพื้นที่สำหรับจอดรถอย่างเพียงพอ เช่นเดียวกันกับพนิดา ร้อยดวง (2549) ที่พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านกายภาพที่ รวมไปถึงปัจจัยด้านราคา ผู้เช่าก็ให้ความสำคัญมากกับราคาเช่าเช่นกัน

ด้านการพักอาศัย ชนัญญา ประดิษฐารมณ (2559) พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อาศัยอยู่กัน 1-2 คนต่อห้อง มีระยะเวลาการเข้าพักโดยประมาณของกลุ่มนิสิตนักศึกษา คือ 2-3 ปี ขณะที่กลุ่มพนักงานบริษัท 5-6 ปี และกลุ่มคนงานโรงงาน 9-10 แตกต่างกับสุรัตน์ สดชื่นจิตต์ (2554) ที่พบว่าผู้พักอาศัยมักอยู่อาศัยเพียงคนเดียว และมีระยะเวลาการพักอาศัยนานกว่า 1 ปี

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง และระบบสาธารณูปการ

2.3.1 ทำเลที่เหมาะสมกับการใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อนุชา กุลวิสุทธิ (2554) กล่าวว่า การเลือกทำเลที่เหมาะสมในการใช้เป็นที่อยู่อาศัยจะแตกต่างจากการเลือกทำเลการค้า ตรงที่การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยนั้นจะเน้นให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งมากกว่าตำแหน่งที่ตั้ง สำหรับปัจจัยในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีดังนี้

1. **สภาพภูมิอากาศ** ได้แก่ อุณหภูมิ ปริมาณฝน หมอก ความชื้น และทิศทางลมเป็นต้น ประเด็นนี้มีความเกี่ยวพันมากกับการอยู่อาศัยทั้งในแง่ของภาวะอารมณ์และสุขภาพ รวมถึงความสะดวกในการทำกิจกรรมภายนอก

2. **กิจกรรมต่างๆในท้องถิ่น** ทำเลที่มีกิจกรรมหลากหลายจะส่งผลให้ทำเลนั้นมีความน่าสนใจมากขึ้น เนื่องจากผู้อยู่อาศัยจะมีความคล่องตัวในการทำกิจกรรมต่างๆ
3. **ผู้อยู่อาศัยในทำเลนั้น** เพื่อนบ้านที่ดีและมีคุณภาพเป็นส่วนประกอบสำคัญที่ทำให้ทำเลเป็นที่น่าสนใจ เพราะเพื่อนบ้านมีความเกี่ยวข้องกับความสุขและความสงบในการอยู่อาศัย
4. **ความปลอดภัยในทรัพย์สินและการอยู่อาศัย** เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสงบสุขในการอยู่อาศัย
5. **ความสะดวกในการเดินทางเข้าถึง** คือ ความสะดวกในการเดินทางไปถึง เมื่อทำเลอยู่ไกลและ ความสะดวกในการเดินทาง จะมีผลกระทบในเรื่องค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การเสียเวลาและ ขาดความสะดวก ในการทำกิจกรรมต่างๆ
6. **เศรษฐกิจในบริเวณนั้น** บริเวณที่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจ ทำเลนั้นมักมีมูลค่าสูง
7. **ประเภทที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น** ประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละทำเลเป็นตัวบ่งบอกให้ทราบถึงประเภทและ คุณภาพของผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้นได้เป็นอย่างดี และมักมีผลเกี่ยวข้องกับ ต่อสภาพแวดล้อมของทำเล
8. **ค่าครองชีพ** ปัจจัยค่าครองชีพมีความเกี่ยวข้องกับ การอยู่อาศัยโดยตรงทั้งในระยะสั้นและ ระยะยาว
9. **สิ่งอำนวยความสะดวกและ บริการภาครัฐ** ทำเลที่สามารถใช้บริการต่างๆเหล่านี้ได้มากกว่าย่อมหมายถึงประโยชน์ส่วนเพิ่มที่จะตกกับผู้อยู่อาศัยในทำเลเหล่านั้น
10. **ข้อจำกัดของพื้นที่ หรือ ทำเล** ควรตรวจสอบข้อจำกัดในการปลูกสร้างหรือ ข้อจำกัดในเรื่องการใช้ประโยชน์จากกฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นจากหน่วยงานต่างๆ เพื่อความข้องตัวในการทำประโยชน์ของแต่ละทำเล
11. **บริการภาคเอกชน** เป็นเรื่องที่มีความเกี่ยวข้องกับความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย
12. **บริการเพื่อความบันเทิง** บริการเพื่อความบันเทิงเหล่านี้เป็นส่วนประกอบสำคัญของความสุขในการอยู่อาศัย
13. **อนาคตของทำเลที่ตั้ง** ในอนาคตทำเลที่ตั้งอาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งในทางที่ดีขึ้นหรือแย่ลง ทำเลที่ตั้งที่ดี ควรจะมีความน่าสนใจต่อไปในอนาคตด้วย

2.3.2 ความสัมพันธ์ของทำเลที่ตั้ง แหล่งงาน กับการเช่าอยู่อาศัย

มานพ พงศทัต (2527) กล่าวว่า สิ่งที่สำคัญคู่กับที่อยู่อาศัย คือ แหล่งงาน ดังนั้น ทำเลที่ตั้ง และการเดินทางเป็นปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยและเช่าอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับบริวิโรจน์ อัมพลเสถียร

(2558) กล่าวว่า ทำเลที่ตั้งกับการเช่าอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับ 4E ซึ่งจะทำให้มีแนวโน้มในการปล่อยเช่าอะพาร์ตเมนต์ได้ดีโดย 4E ประกอบด้วย

1. Entertainment คือ ใกล้ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ
2. Employment คือ อยู่ใกล้แหล่งจ้างงาน ออฟฟิศสำนักงานให้เช่า
3. Education คือ อยู่ใกล้กับแหล่งสถานศึกษา มหาวิทยาลัย โรงเรียน
4. Express คือ การเดินทางได้สะดวก สามารถเข้าถึงการคมนาคมในรูปแบบต่าง ๆ ได้

Berry and Horton (1970) ทำการศึกษารูปแบบการเดินทางไปที่ทำงานของบุคคลในเมือง พบว่ามีปัจจัยที่กำหนดลักษณะดังกล่าว คือ

1. เส้นทางและระยะทางการเดินทาง โดยที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม เช่น รถไฟฟ้า ทางด่วน ระบบขนส่งสาธารณะจะสามารถทำให้เดินทางได้สะดวกรวดเร็ว อีกทั้งยังสามารถร่นระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานด้วย
2. อาชีพ งานที่ทำและระดับรายได้ พบว่า บุคคลที่มีระดับรายได้สูงจะมีระยะทางในการไปทำงานมากกว่าบุคคลที่มีระดับรายได้ต่ำ โดยจะหาที่อยู่อาศัยใกล้กับเส้นทางคมนาคมแต่เป็นที่อยู่อาศัยในทำเลชานเมือง ในทางกลับกันผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เพื่อความสะดวก และลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากที่สุด

ต่อศักดิ์ มีสุข (2547) กล่าวว่า ความสำคัญของทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้เช่า นอกจากการคำนึงถึงสถานที่ทำงาน ยังควรต้องคำนึงถึงรูปแบบของอาคาร สภาพแวดล้อมทางกายภาพและคุณภาพชีวิต รวมถึงความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่ด้วย

2.3.3 แนวคิดเกี่ยวกับระบบสาธารณูปการ

สาธารณูปการคือบริการเพื่อสาธารณะซึ่งดำเนินการโดยองค์กรของรัฐหรือเอกชนโดยการควบคุมโดยรัฐบาล ชุมชนเมืองทุกแห่งมีความต้องการสาธารณูปการ เพื่อที่จะอำนวยความสะดวกโดยการบริการแก่สาธารณชน ที่ตั้งของสาธารณูปการที่เกิดขึ้นได้ผ่านการวางแผน การจัดสร้าง และปฏิบัติการทั้งจากภาครัฐและเอกชน สาธารณูปการที่มีการพัฒนาขึ้นนั้นต้องสนองความต้องการของชุมชน ในการรองรับ กิจกรรมด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ภายในชุมชนโดยจะต้องไม่ขัดแย้งกับ การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ หรือส่งผลต่อความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม

ตามมา แต่การพัฒนาสาธารณูปการนั้นควรเป็นการส่งเสริมหรือสอดคล้องกับความต้องการในการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ และควรเป็นไปในทางการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของชุมชนดีขึ้น

2.3.3.1 สาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับชุมชน

องค์กรจากภาครัฐและภาคเอกชนได้จัดสรรการบริการสาธารณะ ด้วยพื้นที่บริการ ชนิดและจำนวนของการบริการ และผู้ใช้ วัตถุประสงค์ของการมีสาธารณูปการเพื่อต้องการสนองความพอใจทางด้านการศึกษา การรักษาพยาบาล ความปลอดภัย และการบริการสาธารณะอื่นที่จำเป็นสำหรับชุมชน โดยแบ่งออกเป็น 4 ระบบ ดังต่อไปนี้

1) ระบบการศึกษา (Educational System)

การศึกษามักต้องการให้ประชาชนได้รับการศึกษาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดทั้งในส่วนท้องถิ่นและสวนภูมิภาค ดังนั้นหน่วยงานราชการสวนท้องถิ่นจึงจัดสรรการบริการสาธารณะด้านการศึกษาในระดับอนุบาลจนถึงระดับมัธยมศึกษา สวนหน่วยงานราชการ สวนภูมิภาค ดูแลให้บริการในระดับอุดมศึกษา

2) ระบบการพักผ่อนหย่อนใจ (Recreational system)

ความต้องการการพักผ่อนหย่อนใจเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับชุมชน ดังนั้นจึงมีการจัดหาสวนสาธารณะ ที่โล่ง รวมถึงสิ่งก่อสร้าง อาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เพื่อบรรล่วัตถุประสงค์ของการพักผ่อนหย่อนใจ ช่วยให้สภาพทางกายภาพดีขึ้น, เกิดมูลค่าที่ดินสูงขึ้น และช่วยป้องกันการเกิดอาชญากรรม ส่งเสริมให้เกิดความปลอดภัยในชุมชน

3) สาธารณูปโภค (Utilities) เป็นการจัดสรรการบริการสาธารณะ ได้แก่ระบบน้ำใช้, การระบายน้ำเสีย, ไฟฟ้า, แก๊ส, โทรศัพท์และการบริการขนส่งเพื่อบรรล่วัตถุประสงค์ของการเกิดสุขอนามัย ความปลอดภัย ในชุมชน ตลอดจนการดูแลประสานงาน และการบริการที่จำเป็นต่อระบบเศรษฐกิจ

4) การบริการสาธารณะและองค์กรสาธารณะอื่น ๆ ประกอบด้วยอาคารสาธารณะ และอาคารกึ่งสาธารณะ ได้แก่ ศาลากลางจังหวัด ศาล ที่ทำการไปรษณีย์ สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ สถานพยาบาล หอสมุด ศูนย์แสดง ศิลปะ หองประชุม ลานชุมชน และรานคา เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์ของการมีอาคารสาธารณะข้างต้น เพื่อให้มีสถานที่ให้บริการประชาชนอย่างเป็นทางการและเป็นระบบระเบียบอำนวยความสะดวกและเกิดประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจ

2.4 ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินทางเท้า

ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (2558) กล่าวว่าจุดมุ่งหมายของการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ของคนเราในชีวิตประจำวันมี 6 ประการคือ

1. การเดินทางไปทำงาน
2. การเดินทางไปเรียน
3. การเดินทางไปจับจ่ายใช้สอย
4. การเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจ
5. การเดินทางไปติดต่อธุรกรรม
6. การเดินทางเพื่อเชื่อมต่อบริบบนขนส่งสาธารณะ

จึงได้มีการกำหนดสาธารณูปการเพื่อวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินทางเท้าออกเป็น 6 หมวด ซึ่งนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพราะจากการสำรวจพบว่าสาธารณูปการทั้ง 6 หมวดนี้เป็นสาธารณูปการที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยแต่ละหมวดของสาธารณูปการประกอบไปด้วยสาธารณูปการประเภทต่าง ๆ รวมทั้งหมด 38 ประเภทย่อย ดังนี้

1. **หมวดแหล่งงาน** คือสาธารณูปการที่ดึงดูดการเดินทางเท้าด้วยวัตถุประสงค์ของการไปทำงาน ประกอบไปด้วยสาธารณูปการย่อย 3 ประเภท คือ บริษัท/ห้างหุ้นส่วน นิคมอุตสาหกรรม อาคารสูง/อาคารสำนักงาน
2. **หมวดสถานศึกษา** คือสาธารณูปการที่ดึงดูดการเดินทางเท้าด้วยวัตถุประสงค์ของการเรียนและการศึกษาประกอบไปด้วยสาธารณูปการย่อย 4 ประเภท คือ โรงเรียน มหาวิทยาลัย สถานที่รับเลี้ยงเด็กเล็ก และศูนย์การเรียนรู้ระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย
3. **หมวดแหล่งจับจ่ายใช้สอย** คือสาธารณูปการที่ดึงดูดการเดินทางเท้าด้วยวัตถุประสงค์ของการจับจ่ายใช้สอยต่าง ๆ ประกอบไปด้วยสาธารณูปการย่อย 9 ประเภท คือ ตลาด ร้านจำหน่ายสินค้าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน ร้านค้าอื่น ๆ ร้านอาหาร/สวนอาหาร ห้างสรรพสินค้า/ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารฟาสต์ฟู้ด ร้านกาแฟ/เบเกอรี่ และร้านอาหารที่มีหลายสาขา
4. **หมวดพื้นที่นันทนาการ** คือสาธารณูปการที่ดึงดูดการเดินทางเท้าด้วยวัตถุประสงค์ของการพักผ่อนหย่อนใจหรือการท่องเที่ยว ประกอบไปด้วยสาธารณูปการย่อย 8 ประเภท คือ ร้านหนังสือ โรงภาพยนตร์ สถานบันเทิง สपोर्टคลับ/สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม โบราณสถาน/พิพิธภัณฑสถาน/วัง และสถานที่สำคัญอื่น ๆ/ศูนย์การประชุม

5. **หมวดสถานบริการสาธารณะและธุรกรรม** คือสาธารณูปการที่ดึงดูดการเดินทางเข้าด้วยวัตถุประสงค์ของการใช้บริการสาธารณะต่าง ๆ รวมถึงการติดต่อธุรกิจหรือราชการระหว่างวัน ประกอบไปด้วยสาธารณูปการย่อย 11 ประเภท คือ ศูนย์ราชการ ธนาคาร เอทีเอ็ม สำนักงานไฟฟ้า สำนักงานประปา ที่ทำการไปรษณีย์ วัด/โบสถ์/มัสยิด สหกรณ์ สถานีตำรวจ โรงพยาบาล ร้านขายยา

6. **หมวดสถานที่ขนส่งสาธารณะ** คือสาธารณูปการที่ดึงดูดการเดินทางเข้าด้วยวัตถุประสงค์ของการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ ประกอบไปด้วยสาธารณูปการย่อย 3 ประเภท คือ สถานีขนส่งสาธารณะทางราง (สถานีรถไฟ/รถไฟฟ้า) ทางเรือ/ท่าเรือ และทางถนน (สถานีรถประจำทาง)

ในการอธิบายสาธารณูปการโดยรอบจะใช้การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดินโดยใช้กรอบแนวคิดของเว็บไซต์ Goodwalk ที่พัฒนาโดยศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวัดศักยภาพการเดินทางได้ของพื้นที่ โดยระดับศักยภาพการเดินทางได้กับระยะทางเข้าถึงของสาธารณูปการจะมีความสัมพันธ์ในรูปแบบที่แปรผกผันกัน กล่าวคือ ถ้าพื้นที่มีระดับศักยภาพของการเดินสูงจะอยู่ใกล้กับสาธารณูปการมากกว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพของการเดินต่ำ โดยได้แบ่งสาธารณูปการออกเป็น 6 หมวด ดังนี้

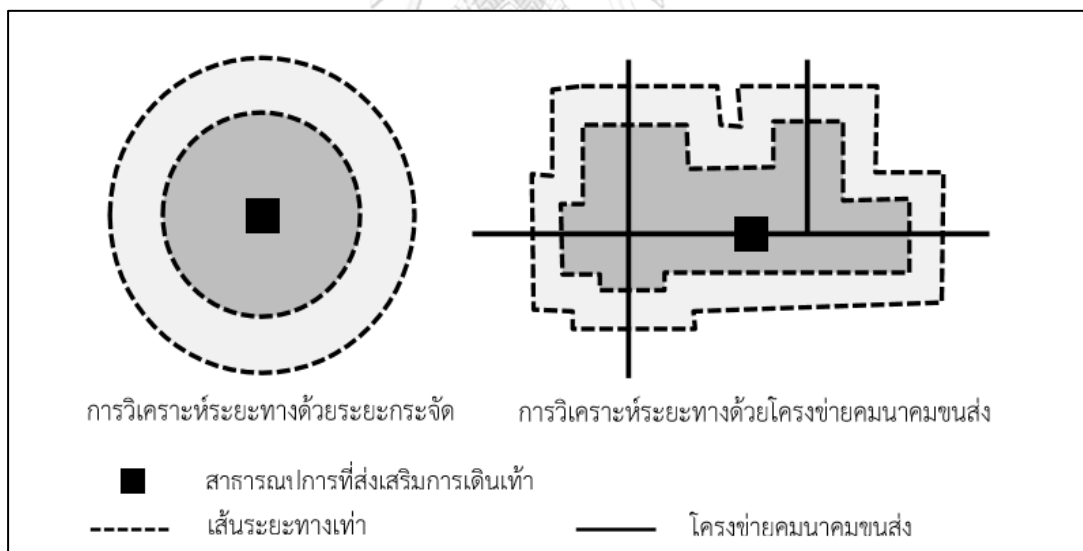
ตารางที่ 1 รายละเอียดของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินทาง

สาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินทาง					
สถานที่ขนส่งสาธารณะ	พื้นที่นั้นหนาแน่น	แหล่งจับจ่ายใช้สอย	สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
สถานีขนส่งสาธารณะทางราง (สถานีรถไฟ/รถไฟฟ้า) ทางเรือ/ท่าเรือ และทางถนน (สถานีรถประจำทาง)	ร้านหนังสือ โรงภาพยนตร์ สถานบันเทิง สपोर्टคลับ/สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม โบราณสถาน/พิพิธภัณฑ/วัง และสถานที่สำคัญ อื่นๆ/ศูนย์การ ประชุม	ตลาด ร้านจำหน่ายสินค้าเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่ง บ้าน ร้านค้าอื่นๆ ร้านอาหาร/สวนอาหาร ห้างสรรพสินค้า/ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารฟาสต์ฟู้ด ร้านกาแฟ/เบเกอรี่ และร้านอาหารที่มีหลายสาขา	ศูนย์ราชการ ธนาคาร เอทีเอ็ม สำนักงานไฟฟ้า สำนักงาน ที่ทำการไปรษณีย์ วัด/โบสถ์/มัสยิด สหกรณ์ สถานีตำรวจ โรงพยาบาล ร้านขายยา	โรงเรียน มหาวิทยาลัย สถานที่รับเลี้ยงเด็กเล็ก และศูนย์การเรียนรู้นอก ระบบและ การศึกษาตาม อัจฉริยะ	บริษัท/ห้างหุ้นส่วน นิคมอุตสาหกรรม อาคารสูง/อาคาร สำนักงาน

ที่มา : ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัจจัยและเกณฑ์ที่ใช้ในการวัดระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า ประกอบไปด้วยปัจจัยด้านระยะทางและปัจจัยด้านลักษณะของสาธารณูปการ คือ ความถี่ในการใช้บริการและลำดับศักยภาพของสาธารณูปการ ในการวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการนั้นจะใช้ระบบสารสนเทศ (GIS) โดยมีเทคนิคที่สำคัญ 2 ประการ คือ เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ และเทคนิคการวิเคราะห์โครงข่าย

1) ปัจจัยด้านระยะทาง การคำนวณระยะทางเพื่อวัดศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าสามารถทำได้ 2 วิธี คือ การคำนวณระยะทางด้วยระยะกระจัด และการคำนวณระยะทางด้วยโครงข่ายคมนาคมขนส่ง โดยการวิเคราะห์ระยะทางด้วยระยะกระจัด เป็นการวัดระยะจากตำแหน่งของสาธารณูปการนั้น ๆ ออกไปยังพื้นที่ในระยะทางที่เท่ากัน ๆ กัน แล้วสร้างเป็นเส้นระยะทาง ส่วนการวิเคราะห์ระยะทางด้วยโครงข่ายคมนาคมขนส่ง จะเป็นการวัดระยะทางจากหน่วยสาธารณูปการออกไปตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง หรือเป็นการวัดระยะทางในการเดินทางจริงในพื้นที่เพื่อเข้าถึงตำแหน่งของสาธารณูปการนั้น ๆ ในระยะทางเท่า ๆ แล้วสร้างเป็นเส้นระยะทางเท่า



ภาพที่ 4 รูปแบบการวิเคราะห์องค์ประกอบด้านระยะทางของการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า

ที่มา ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง, 2558

2) ปัจจัยด้านลักษณะของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า พิจารณาจากลักษณะของสาธารณูปการ 2 ประการ คือ ความถี่ในการใช้บริการ และลำดับศักดิ์ของสาธารณูปการ ความถี่ในการใช้บริการพิจารณาผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามรูปแบบและพฤติกรรมกรรมการเดินเท้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งพบว่าสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าแต่ละประเภทมีระดับของความถี่ในการใช้บริการที่แตกต่างกัน ดังนั้น สาธารณูปการที่มีระดับความถี่ในการใช้บริการสูงจะสะท้อนถึงระดับความสำคัญของสาธารณูปการในชีวิตประจำวันในระดับสูง ลำดับศักดิ์ของสาธารณูปการพิจารณาจากระดับการให้บริการและขนาดของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าแต่ละประเภท

ผลการวิเคราะห์ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า แสดงโดยการจัดลำดับ (Ranking) ออกเป็น 5 ระดับ มีค่าตั้งแต่ 0-100 ซึ่งในแต่ละระดับจะแสดงถึงนัยยะของการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าที่แตกต่างกันดังนี้

ระดับที่ 1 หมายถึง พื้นที่ที่มีศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้ดี (Very Walkable) มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้ามากกว่า 66 คะแนน โดยพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพการเข้าถึงในระดับนี้ สามารถเข้าถึงสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในระยะเดินเท้าได้ดีที่สุด ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าจำนวนมาก และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สนับสนุนการเข้าถึงครอบคลุมพื้นที่

ระดับที่ 2 หมายถึง พื้นที่ที่มีศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้ปานกลาง (Walkable) มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าตั้งแต่ 49-65 คะแนน โดยพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพการเข้าถึงในระดับนี้ สามารถเข้าถึงสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในระยะเดินเท้าได้ดีในระดับปานกลาง ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าในระดับปานกลาง และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สนับสนุนการเข้าถึงครอบคลุมพื้นที่

ระดับที่ 3 หมายถึง พื้นที่ที่มีศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้เล็กน้อย (Little Walkable) มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าตั้งแต่ 33-48 คะแนน โดยพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพการเข้าถึงในระดับนี้ สามารถเข้าถึงสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในระยะเดินเท้าได้เล็กน้อย ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าในระดับปานกลาง และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สนับสนุนการเข้าถึงครอบคลุมพื้นที่ในระดับปานกลาง

ระดับที่ 4 หมายถึง พื้นที่ที่มีศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้ลำบาก (Walk with difficulty) มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าตั้งแต่ 16-32 คะแนน โดยพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพการเข้าถึงในระดับนี้ สามารถเข้าถึงสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในระยะเดินเท้าได้อย่างลำบาก ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าในจำนวนน้อย-ปานกลาง และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สนับสนุนการเข้าถึงครอบคลุมพื้นที่บางส่วนเท่านั้น

ระดับที่ 5 หมายถึง พื้นที่ที่ไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดิน (Not Walkable) มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าต่ำกว่า 16 คะแนน โดยพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพการเข้าถึงในระดับนี้ ไม่สามารถเข้าถึงสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในระยะเดินเท้า ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้าน้อยและตั้งอยู่ห่างกัน และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สนับสนุนการเข้าถึงครอบคลุมพื้นที่บางส่วนเท่านั้น

ผลการวิเคราะห์ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า แสดงโดยการจัดลำดับ แบ่งออกเป็น 5 ระดับ มีค่าตั้งแต่ 0-100 ซึ่งในแต่ละระดับจะแสดงถึงนัยยะของการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า และระยะรัศมีในการเดินเข้าถึงสาธารณูปการที่แตกต่างกันดังนี้

ตารางที่ 13 ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า

ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า	คะแนน	ระยะทาง (เมตร)
ศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้ดี (Very Walkable)	66 คะแนนขึ้นไป	0-225
ศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้ปานกลาง (Walkable)	49-65	226-400
ศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้เล็กน้อย (Little Walkable)	33-48	401-560
ศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินได้ลำบาก (Walk with difficulty)	16-32	561-620
ไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดิน (Not Walkable)	ต่ำกว่า 16 คะแนน	621-800 ขึ้นไป

ที่มา : ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบาย และมีความน่าอยู่มาก โดยมีข้อจำกัด คือเป็นการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดินเท่านั้น

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการศึกษางานวิจัยนี้มุ่งเน้นเรื่องลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ ดังนั้นงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้นจะมีการศึกษาใน 2 ประเด็น คือ 1) งานวิจัยที่เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ และ 2) งานวิจัยที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอะพาร์ตเมนต์ ดังนี้

ตารางที่ 2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
ต่อศักดิ์ มีสุข (2547)	ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	เพื่อศึกษาผลกระทบของรถไฟฟ้าที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของอะพาร์ตเมนต์และผู้อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง	ผู้ประกอบการ 26 แห่ง ผู้อยู่อาศัย 338 คน	สำรวจสภาพแวดล้อมทั่วไปด้วยวิธีสังเกตจดบันทึกและถ่ายภาพ ใช้แบบสอบถามกับผู้ประกอบการเพื่อทราบถึงทัศนคติในการลงทุน และกับผู้อยู่อาศัยเพื่อทราบถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัย	อะพาร์ตเมนต์มีเพิ่มขึ้นหลังมีระบบรถไฟฟ้า โดยกระจายตัวตามแนวถนนหลักและซอยลาดต่างๆ ผู้พักอาศัยในอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาต่ำจำเป็นต้องย้ายออกหรือเพิ่มผู้พักอาศัยต่อห้องเมื่อมีรถไฟฟ้าเกิดขึ้นเพราะค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น
สุชาดา สนธยางกูล(2550)	ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อาศัยอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า : กรณีศึกษาบริเวณถนนอ่อนนุช	ศึกษาความสัมพันธ์ของสภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกความสะดวกต่อการไขของผู้เช่า	ผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมทั้ง 19 แห่ง บริเวณถนนอ่อนนุช จำนวน 450 คน	ใช้การสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวก ใช้การสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลอาคารที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลจากการสำรวจได้ ใช้แบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลของผู้อยู่อาศัย	ผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าบริเวณถนนอ่อนนุชเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ทำงานในย่านธุรกิจ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ทันสมัย โดยยินดีที่จะจ่ายเมื่อใช้บริการ

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
มาลี แซ่ตั้ง (2552)	แนวทางการจัดการ อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงในเมืองสมุทรสาคร : กรณีศึกษา อะพาร์ตเมนต์ AAA	เพื่อศึกษาการจัดการ อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงในเมืองสมุทรสาคร และลักษณะความต้องการของผู้เช่า รวมไปถึงปัญหาของผู้เช่า อะพาร์ตเมนต์	พนักงานที่ทำงานในอะพาร์ตเมนต์ 7 คน และผู้เช่าจำนวน 54 คน	ใช้การสัมภาษณ์เพื่อศึกษากระบวนการจัดการอะพาร์ตเมนต์ ใช้แบบสอบถามเพื่อทราบถึงความต้องการและปัญหาของผู้เช่า ใช้การสังเกตเพื่อศึกษาสภาพทางกายภาพและพฤติกรรมของผู้จัดการ พนักงาน และผู้เช่า	ปัจจัยที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่ามากที่สุดคือสวนหย่อม ปัญหาที่สำคัญคือมลภาวะทางอากาศที่เกิดจากสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง การจัดการอะพาร์ตเมนต์ควรจัดการแบบบูรณาการ
ชิตวิทย์ รุจิชัย (2554)	รูปแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา สวนอุตสาหกรรม 304	เพื่อศึกษารูปแบบทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มพนักงานที่ทำงานในสวนอุตสาหกรรม 304	ผู้ทำงานนิคม 100 คน	ใช้แบบสอบถามเพื่อทราบข้อมูลพื้นฐาน ความต้องการด้านรูปแบบทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ผู้อยู่อาศัยในนิคม	ผู้ที่ทำงานในนิคมต้องการการวางผังอาคารแบบเปิดทางเดินห้องพักแบบคู่ และต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกด้านความปลอดภัยมากที่สุด

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
ปิยาภรณ์ ข้าสุข (2558)	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือนในเขตยานนาวา จังหวัด กรุงเทพมหานคร	เพื่อศึกษาปัจจัย และคุณลักษณะของผู้เช่าที่มีผลต่อราคาเช่าของอพาร์ทเมนต์ในเขตยานนาวา	กลุ่มตัวอย่างในเขตยานนาวา 204 คน	แบบสอบถามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือนในเขตยานนาวา	เพศ อายุ การศึกษา รายได้ ที่ตั้งใกล้การค้า คมนาคมขนส่งที่สะดวก สิ่งอำนวยความสะดวก (โทรศัพท์) มีความสัมพันธ์กับการกำหนดราคาเช่า
ชนัญญา ประดิษฐ์ ฐารมณีน (2559)	แนวทางการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงานกลุ่มนิสิตนักศึกษา และกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิและเขตดินแดง	เพื่อศึกษาการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์และวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการบริหารสำหรับทั้ง 3 กลุ่ม	อพาร์ทเมนต์ 6 แห่ง ผู้อยู่อาศัย 210 คน	ใช้แบบสัมภาษณ์ กึ่งโครงสร้างกับผู้ประกอบการเพื่อทราบลักษณะทางกายภาพ แนวคิด และวิธีการบริหารจัดการ ใช้แบบสอบถามเพื่อศึกษาพฤติกรรมและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ใช้การสังเกตเพื่อทราบสภาพกายภาพและพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย	กลุ่มนักศึกษามีความพึงพอใจมากแต่จัดการยาก ต่างจากกลุ่มพนักงานบริษัทที่พึงพอใจปานกลาง และกลุ่มคนงานโรงงานที่มีความพึงพอใจน้อย แต่ไม่มีปัญหาในการดูแล

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
ณัฐชา พชรชลกร (2547)	ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ กรณีศึกษา โครงการออกคิด อพาร์ทเมนท์ ขอยสวณพลู กรุงเทพมหานคร	เพื่อศึกษา ลักษณะการใช้สอยพื้นที่ และการจัดวางผังห้องพักอาศัยขนาดเล็ก และเพื่อเสนอแนะ แนวทางปรับปรุง	ผู้พักอาศัยในโครงการ 50 คน	ใช้แบบสัมภาษณ์เพื่อศึกษา ลักษณะการใช้สอยพื้นที่ ร่วมกับการสังเกตและจดบันทึก	ผู้พักอาศัยวัยทำงานมีการจัดผังภายในห้องแบบอิสระ ผู้พักอาศัยวัยกำลังศึกษามีการใช้พื้นที่ในห้องพักหลายกิจกรรมมักใช้เฟอร์นิเจอร์ที่เคลื่อนย้ายได้
พลวัฒน์ หอมหวาน (2557)	การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา ประเภทหอพักและ อพาร์ทเมนท์ กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557	เพื่อศึกษา สถานการณ์ อุปทานของที่อยู่อาศัย ประเภทหอพักและ อพาร์ทเมนท์ รอบมหาวิทยาลัย เพื่อศึกษา ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เพื่อวิเคราะห์ ปัญหาและ เสนอแนะแนวทางการแก้ไข	หอพักและ อพาร์ทเมนท์ ในช่วงเวลา พ.ศ.2539-พ.ศ.2557	แบบสอบถาม เพื่อเก็บข้อมูล การเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ และแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างถาม ผู้ประกอบการ บุคลากร มหาวิทยาลัย และเจ้าหน้าที่ อบต.	การเปลี่ยนแปลงของหอพักและ อพาร์ทเมนท์ในช่วงแรกมีการกระจุกตัวในพื้นที่ศูนย์กลางของชุมชน การเพิ่มขึ้นของหอพักมาจากปัจจัยด้านอุปสงค์ และด้านการแข่งขันทางการตลาด ปัญหาที่สำคัญคือหอพักมีคุณภาพต่ำ

1) ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (ต่อศักดิ์ มีสุข, 2547)

ประเด็นการวิจัย : ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของอะพาร์ตเมนต์ในเขตห้วยขวาง เมื่อมีรถไฟฟ้า

- การกระจายตัวและการเพิ่มของอะพาร์ตเมนต์หลังมีระบบรถไฟฟ้า ทุกระดับราคายังคงกระจายตัวตามแนวถนนเป็นหลัก และตามซอยลัดต่าง ๆ

- ด่านผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เลือกที่พักอาศัยใกล้แหล่งงานเป็นอันดับที่ 1 โดยหลังจากมีรถไฟฟ้าส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยอพยพมาอยู่ระดับราคาต่ำไม่สามารถจ่ายค่าเช่าห้องและค่าเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้ ส่งผลให้มีจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องมากขึ้น เกิดความแออัดและสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี

2) ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า: กรณีศึกษาบริเวณถนนอ่อนนุช (สุชาติ สอนธยางกูล, 2550)

ประเด็นการวิจัย : ศึกษาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่า

- อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง มีลิฟท์ สัญญาณเตือนภัย มีห้องพัสดุและปรับอากาศ มีร้านซักรีด มินิมาร์ท ร้านเสริมสวยอยู่ในอาคารเดียวกัน กลุ่มที่สอง มีจำนวนห้องน้อยกว่า 80 ห้อง ไม่มีลิฟท์ สัญญาณเตือนภัย ห้องปรับอากาศ มีกล่องวงจรปิด คีย์การ์ด

- สิ่งอำนวยความสะดวกแบ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่มีผู้เช่าใช้ เช่น ที่จอดรถเพอร์มิเจอร์ และที่นั่งเล่นพักผ่อน เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องเสียค่าบริการ เช่น เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ร้านมินิมาร์ท และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

- ผู้เช่าอาคารที่อยู่อาศัยรวมบริเวณถนนอ่อนนุช ส่วนใหญ่เป็นคนรุ่นใหม่ทำงานในย่านธุรกิจ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ทันสมัย โดยยินดีที่จะจ่ายเมื่อใช้บริการ

3) แนวทางการจัดการอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงในเมืองสมุทรสาคร: กรณีศึกษาอะพาร์ตเมนต์ AAA (มาลี แซ่ตั้ง, 2552)

ประเด็นการวิจัย : ศึกษาการจัดการ และความพึงพอใจของผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์

- ปัจจัยที่สนองความต้องการและความพึงพอใจในการเช่า คือ (1) สวนหย่อม (2) ผู้จัดการและพนักงาน (3) สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ (4) การให้บริการ และ (5) ที่จอดรถในอาคาร

- ปัญหาสำคัญที่พบ คือ (1) ปัญหามลภาวะอากาศที่เกิดจากสภาพแวดล้อมที่ตั้ง (2) ปัญหาด้านราคาค่าไฟและอินเทอร์เน็ต (3) ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ

4) รูปแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกของ อพาร์ทเมนต์ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม กรณีศึกษา สวนอุตสาหกรรม 304 (ชิตวัฑฐ์ รุจิชัย, 2554)

ประเด็นการวิจัย : ศึกษารูปแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ทเมนต์ในนิคมอุตสาหกรรม

- รูปแบบอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการ คือ การวางผังอาคารแบบเปิดทางเดินห้องพักแบบคู่ พื้นที่ใช้สอยภายในอยู่ด้านหน้า ห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียง
- สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ทำงานในนิคมต้องการอย่างเด่นชัดคือด้านความปลอดภัย

5) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่ารายเดือนในเขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร (ปิยาภรณ์ ข้าสุข, 2558)

- เพศ อายุ การศึกษา รายได้ ที่ตั้งใกล้การคมนาคมขนส่งที่สะดวก สิ่งอำนวยความสะดวก (โทรศัพท์) มีความสัมพันธ์กับการกำหนดราคาค่าเช่า

6) แนวทางการบริหารจัดการ อพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษา และกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา อพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิและเขตดินแดง (ชนัญญา ประดิษฐารมณ, 2559)

- กลุ่มนิสิตนักศึกษามีความพึงพอใจ ค่อนข้างสูงต่อการบริหารจัดการด้านกายภาพและบริการ โดยเฉพาะสภาพอาคาร พื้นที่รับรอง ความใส่ใจจากผู้ดูแล
- กลุ่มพนักงานบริษัทที่พึงพอใจโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง ต่างจากกลุ่มคนงานโรงงานที่พึงพอใจค่อนข้างน้อย โดยเฉพาะระบบรักษาความปลอดภัย การป้องกันเพลิงไหม้ และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

7) ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ กรณีศึกษา โครงการออคิต อพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กรุงเทพมหานคร (ณัฐชา พชรชลกร, 2547)

- ผู้พักอาศัยวัยทำงานมีการจัดผังภายในห้องแบบอิสระ
- ผู้พักอาศัยวัยกำลังศึกษามีการใช้พื้นที่ในห้องพักหลายกิจกรรมมักใช้เฟอร์นิเจอร์ที่เคลื่อนย้ายได้

8) การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557 (พลวัฒน์ หอมหวาน, 2557)

- การเปลี่ยนแปลงของอาร์ทเมนต์ในช่วงแรกมีการกระจุกตัวในพื้นที่ศูนย์กลางของชุมชน
- การเพิ่มขึ้นของห้องพักมาจากปัจจัยด้านอุปสงค์ และด้านการแข่งขันทางการตลาด

จากการศึกษาทบทวนงานวิจัย พบว่าทำเลที่ตั้ง ระดับค่าเช่า รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอาร์ทเมนต์แตกต่างกันด้วย ดังนั้นผู้ประกอบการควรมีการปรับปรุงพัฒนาธุรกิจอาร์ทเมนต์ทั้งในด้านผลิตภัณฑ์ ภายนอก การบริการ และการตลาด เพื่อสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างประสบความสำเร็จสามารถเพิ่มความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยและเพิ่มคุณภาพภาพของอาร์ทเมนต์อีกด้วย

งานวิจัยที่เคยได้ศึกษาเกี่ยวกับอาร์ทเมนต์ มีการศึกษาอาร์ทเมนต์เฉพาะบางเขตพื้นที่ แต่ผู้วิจัยนั้นจะศึกษาอาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด โดยแบ่งเป็นอาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก จากข้อมูลดังกล่าวทำให้ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาว่าอาร์ทเมนต์ในเขตที่ตั้งที่แตกต่างกัน จะมีราคาเช่า ลักษณะทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกันด้วยหรือไม่ โดยมีแนวคิดที่สำคัญคือ แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง แนวคิดเกี่ยวกับระบบสาธารณูปการ แนวคิดเกี่ยวกับอาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะลักษณะทางกายภาพและระดับราคาของอาร์ทเมนต์

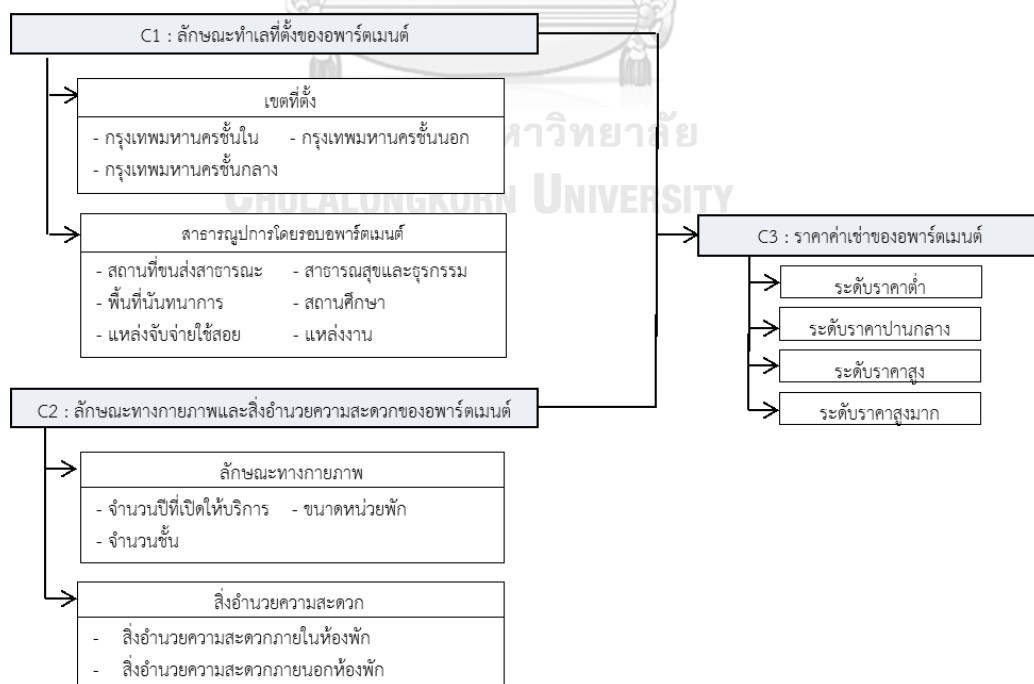
บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

จากการทบทวนทฤษฎี บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแสดงให้เห็นความสำคัญของการศึกษางานวิจัยเรื่องลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาลักษณะของทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพอะพาร์ตเมนต์ รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ ตลอดจนการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ ส่วนในบทนี้ผู้วิจัยนำเสนอวิธีดำเนินการวิจัย ประกอบด้วย

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดแนวคิดที่สำคัญ ประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ส่วนแรกลักษณะทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ซึ่งประกอบด้วยตัวแปร ได้แก่ เขตที่ตั้ง สาธารณูปการโดยรอบอะพาร์ตเมนต์ (แหล่งงาน สถานศึกษา แหล่งจ่ายใช้สอย พื้นที่นันทนาการ สถานบริการสาธารณะและธุรกิจ สถานที่พักสงฆ์สาธารณะ) และส่วนที่สองลักษณะทางกายภาพ (จำนวนปีที่เปิดให้บริการ ขนาดหน่วยพัก จำนวนชั้น) รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในและภายนอกห้องพัก ซึ่งทั้งสองส่วนมีผลต่อราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ ดังแสดงในภาพที่ 4



ภาพที่ 5 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1) ประชากรในการวิจัยใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลบริษัท ซิมเปิ้ล มีเดีย จำกัด ในนามของเว็บไซต์ Renthub เว็บไซต์ที่รวบรวมอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าทั่วประเทศ โดยการคัดเลือกจากอะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทยที่มีการลงประกาศในฐานข้อมูล จำนวน 10,824 แห่ง (ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2561) ดังนี้

ตารางที่ 3 ข้อมูลจำนวนอะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทย

ภาค	จำนวนอะพาร์ตเมนต์
กรุงเทพมหานคร	4,614
ปริมณฑล	1,526
ภาคตะวันออก	1,272
ภาคเหนือ	1,175
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,089
ภาคใต้	731
ภาคกลาง	246
ภาคตะวันตก	171
รวม	10,824

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูลของผู้วิจัย

ผู้วิจัยได้เลือกอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครที่มีการลงประกาศในฐานข้อมูลจำนวน 4,614 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 42.63 ของอะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทยที่มีการลงประกาศในฐานข้อมูล งานวิจัยนี้เลือกกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกคืออะพาร์ตเมนต์ต้องมีการลงทะเบียนยืนยันตัวตนในฐานข้อมูลเรียบร้อยแล้ว โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร Taro Yamane คำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่าง ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% โดยมีค่าความคลาดเคลื่อน 5% จากสูตร ดังนี้

$$n = \frac{N}{1+N \cdot e^2}$$

N คือ จำนวนประชากร

n คือ ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

e คือ ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้

$$\text{เมื่อทำการแทนค่าแล้วจะได้เป็น } n = \frac{4,614}{1+4,614(0.05)^2} = 368.09$$

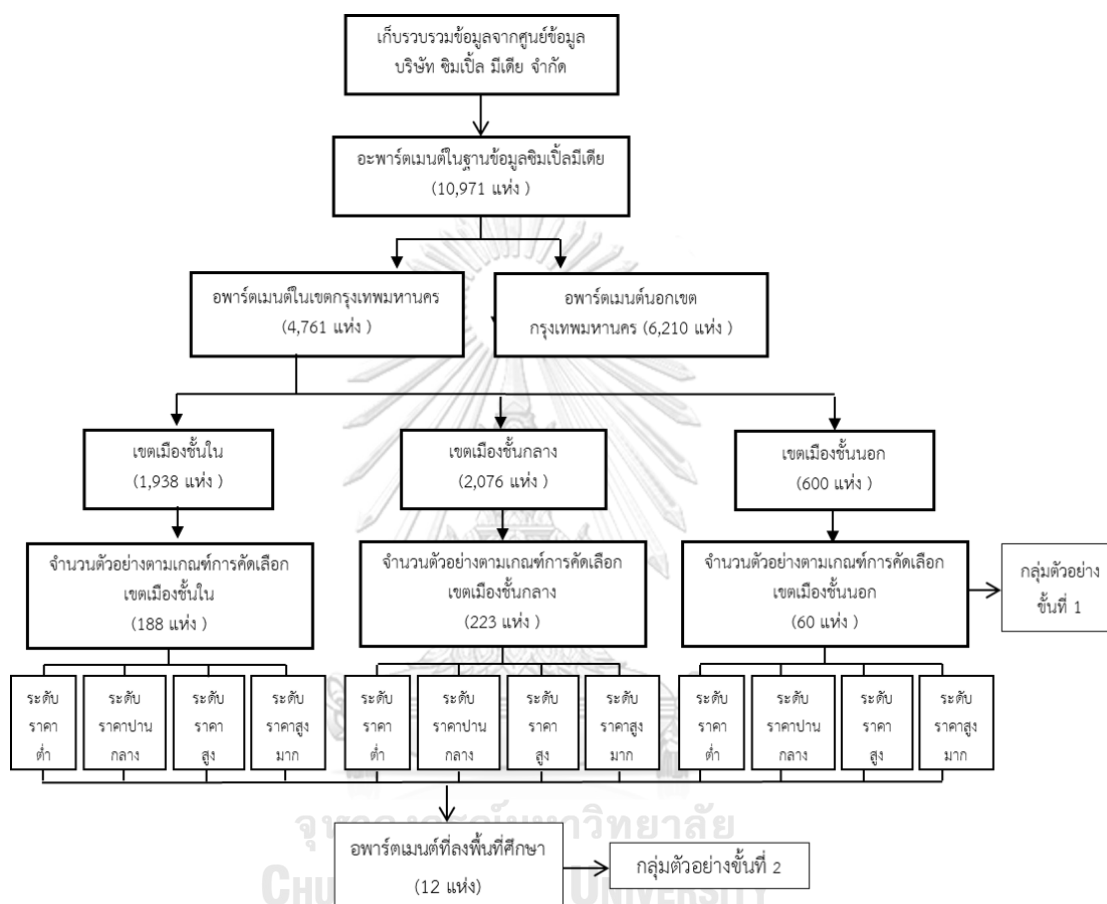
ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเป็นระบบตามสัดส่วนของอะพาร์ตเมนต์ที่ลงประกาศในเขตเมืองชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก จากการแบ่งพื้นที่ของกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร คัดเลือกโดยแบ่งการเก็บข้อมูลเป็นเขตตามเว็บไซต์ แล้วเริ่มเก็บจากลำดับที่ 1 ซึ่งมีเงื่อนไขคืออะพาร์ตเมนต์ต้องมีการลงทะเบียนผ่านเว็บไซต์ ได้กลุ่มตัวอย่างชั้นที่ 1 เพื่อศึกษาความแตกต่างกันของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเลที่ตั้ง ได้จำนวนอะพาร์ตเมนต์ตามเกณฑ์การคัดเลือก ดังนี้

ตารางที่ 4 จำนวนอะพาร์ตเมนต์กลุ่มตัวอย่างในแต่ละเขตที่ตั้ง

อะพาร์ตเมนต์	เขตกรุงเทพมหานคร	จำนวนที่ลงประกาศในเว็บไซต์	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนที่ต้องการ	จำนวนตัวอย่างที่ได้ตามเกณฑ์คัดเลือก
เขตเมืองชั้นใน	พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง คลองเตย จตุจักร ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดินแดง วัฒนา	1,938	42	168	188
เขตเมืองชั้นกลาง	พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ สวนหลวง บางนา ทุ่งครุ บางแค วังทองหลาง คันนา ยาว สะพานสูง สายไหม	2,076	45	180	223
เขตเมืองชั้นนอก	มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน หลักสี่ คลองสามวา บางบอน ทวีวัฒนา	600	13	52	60
กรุงเทพมหานคร	รวมเขตกรุงเทพมหานคร	4,614	100	400	471

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปิ้ล มีเดีย จำกัด

กลุ่มตัวอย่างขั้นที่ 2 ผู้วิจัยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ โดยแยกประชากรตามเขตที่ตั้งเป็น เขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก และแบ่งตามระดับราคาคือระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก แล้วทำการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงเพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างขั้นที่ 2



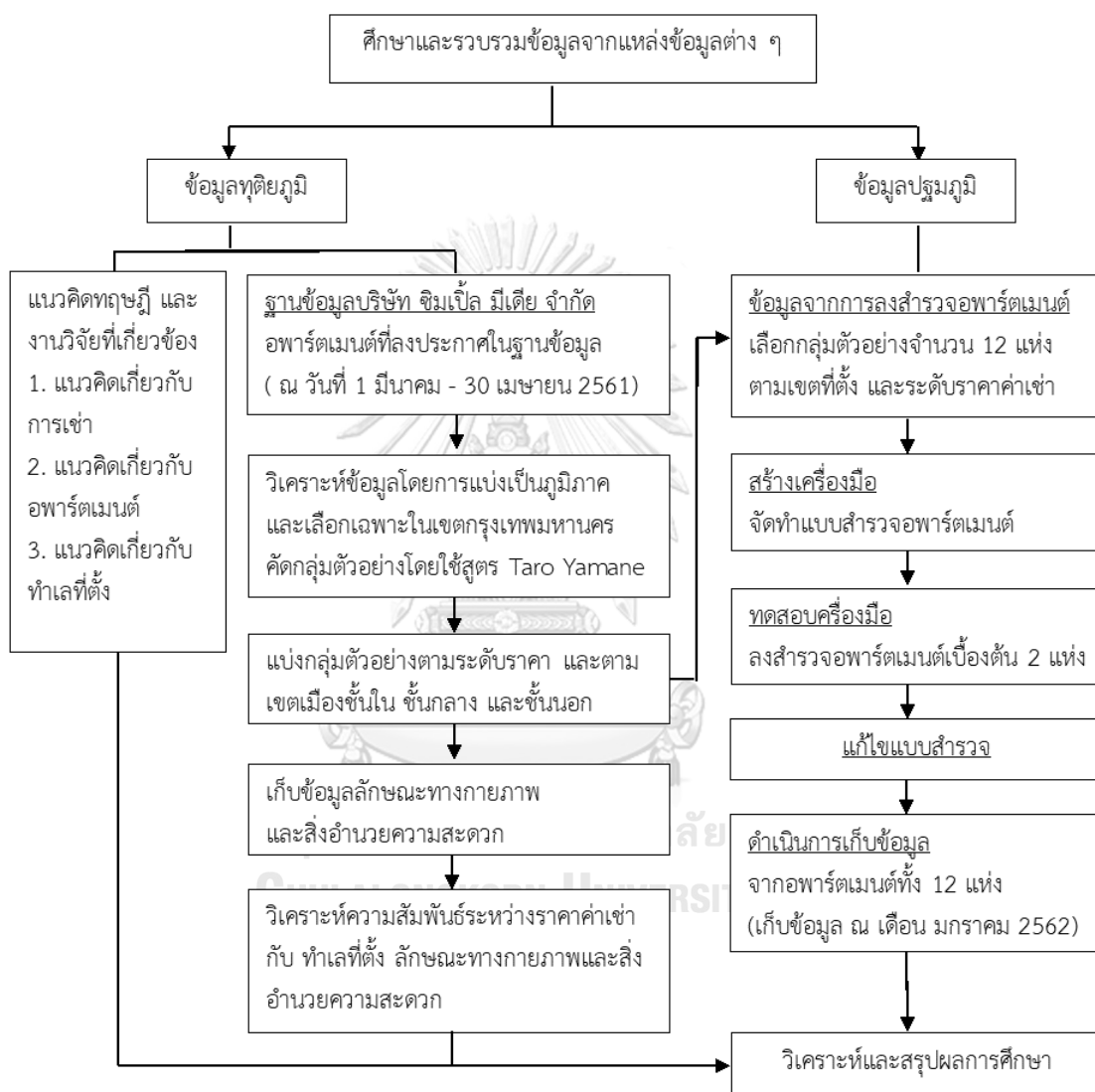
ภาพที่ 6 แสดงการเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

3.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

งานวิจัยนี้แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) ข้อมูลทุติยภูมิทั้งที่เป็นทฤษฎีแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ บทความ เอกสาร เว็บไซต์ต่าง ๆ และอาศัยฐานข้อมูลจากศูนย์ข้อมูล บริษัท ซิมเบิล มีเดีย จำกัด เพื่อหาจำนวนอะพาร์ต

เมนต์ที่เปิดให้เช่าในปัจจุบัน และคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย และเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะทำเลที่ตั้ง ขนาดห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกและราคาเช่า รวมถึงวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2) ข้อมูลปฐมภูมิจากการลงสำรวจอะพาร์ตเมนต์เพื่อให้เห็นสภาพจริงของอะพาร์ตเมนต์ ดังขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย ดังนี้



ภาพที่ 7 การดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

ในการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยเก็บข้อมูล ชื่ออะพาร์ตเมนต์ ที่ตั้งอะพาร์ตเมนต์ ราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ จำนวนชั้น จำนวนห้องทั้งหมด จำนวนปีที่เปิดให้บริการ ขนาดห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน ภายนอกห้องพัก และอื่นๆ จากเว็บไซต์ Renthub

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอะพาร์ตเมนต์ ทำเลที่ตั้ง ระบบสาธารณูปการ และ ลักษณะทางกายภาพจากเอกสาร (Document Research) รวมทั้งเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจาก หนังสือ บทความเอกสาร และเว็บไซต์ต่างๆ

2) รวบรวมข้อมูลอะพาร์ตเมนต์จากเว็บไซต์ Renthub โดยศูนย์ข้อมูล บริษัท ซิมเปิ้ล มีเดีย จำกัด ประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง ขนาดหน่วยพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และราคาเช่า

ภาพที่ 8 เว็บไซต์ Renthub ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

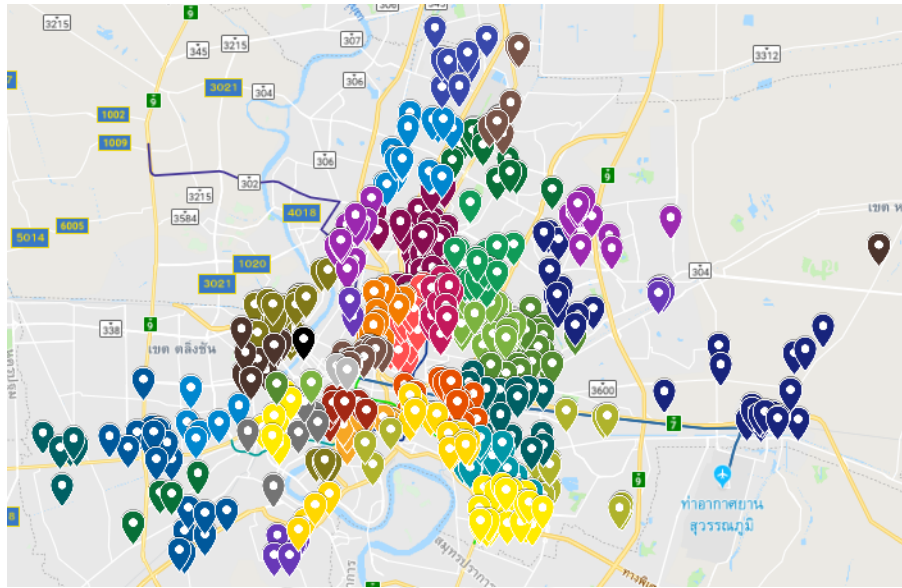
ประเภท	รูปแบบห้อง	ขนาด	ค่าเช่ารายเดือน	ค่าเช่ารายวัน	ห้องว่าง
Studio	สตูดิโอ	24.0 ตร.ม.	6,500 - 11,500 บาท	850 บาท	✓

สิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคาร
✓ เครื่องปรับอากาศ	✓ ที่จอดรถ
✗ ฟิล์ม	✓ ลิฟท์
✓ เครื่องทำน้ำอุ่น	✗ มีร้านเสริมสวย/นวดภายในอาคาร
✓ เฟอร์นิเจอร์ - ตู้, เตียง	✓ มีระบบรักษาความปลอดภัย (keycard)
✓ Truevision	✓ กล้องวงจรปิด (CCTV)
✓ เคเบิลทีวี / ดาวเทียม	✗ สระว่ายน้ำ
✗ โทรทัศน์สายตรง	✗ โรงยิม / ฟิตเนส
✓ มีอินเตอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ในห้องพัก	✓ ร้านซัก-รีด / มีบริการเครื่องซักผ้า
✗ อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์	✗ ร้านทำผม-เสริมสวย
✗ อนุญาตให้สูบบุหรี่ในห้องพัก	

ภาพที่ 9 ข้อมูลอะพาร์ตเมนต์จากเว็บไซต์ Renthub

3) ลงตำแหน่งที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ที่เก็บรวบรวมข้อมูลได้ในแผนที่ โดยแบ่งเป็นเขตเมือง ชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอกเพื่อวิเคราะห์ลักษณะทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละเขต



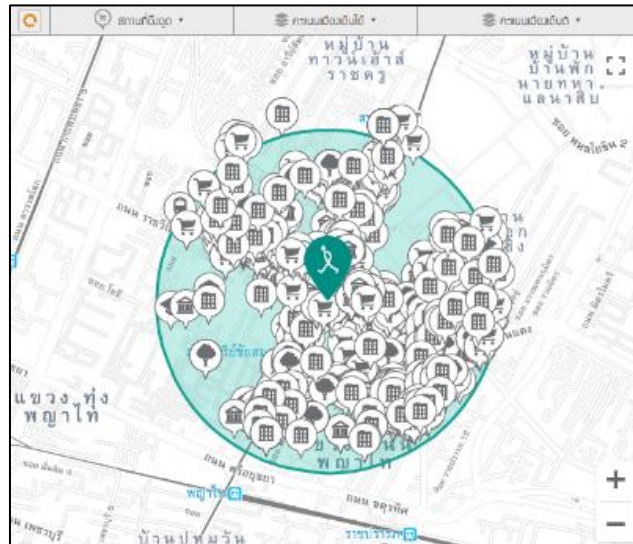
ภาพที่ 10 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

4) เก็บรวบรวมข้อมูลระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดิน จากเว็บไซต์ Goodwalk ที่พัฒนาโดยศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวัดศักยภาพการเดินได้ของพื้นที่ เพื่อใช้อธิบายสาธารณูปการโดยรอบอะพาร์ตเมนต์ โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบาย และมีความน่าอยู่มาก โดยมีข้อจำกัด คือเป็นการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดินเท่านั้น



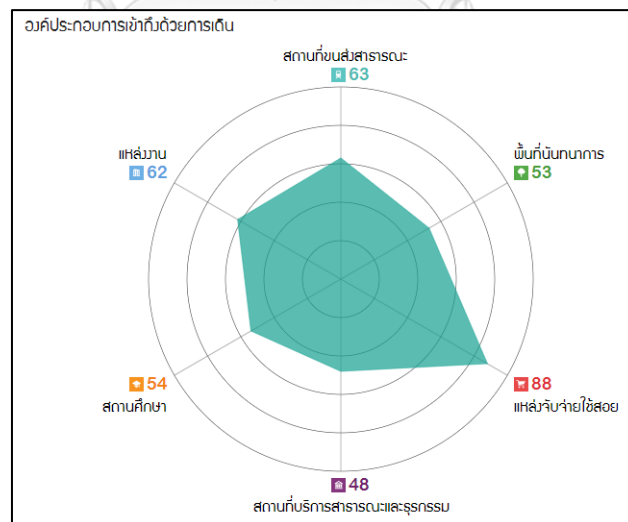
ภาพที่ 11 เว็บไซต์ Goodwalk

ผู้วิจัยจะทำการเก็บข้อมูลจากเว็บไซต์โดยต้องระบุตำแหน่งที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ลงในเว็บไซต์ และบันทึกค่าคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดิน ลงในแบบบันทึก



ภาพที่ 12 การระบุตำแหน่งที่ตั้งของเว็บไซต์ Goodwalk

การแสดงผลค่าคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการประเภท แหล่งงาน สถานที่ขนส่ง สาธารณะ พื้นที่นันทนาการ แหล่งจ่ายใช้สอย สถานที่บริการสาธารณและธุรกรรม และสถานศึกษา



ภาพที่ 13 ค่าคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการจากเว็บไซต์ Goodwalk

5) เก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ เช่น รูปแบบ จำนวนชั้น จำนวนห้องทั้งหมด จำนวนปีที่เปิดให้บริการ จากการโทรสอบถามข้อมูลทางโทรศัพท์กับอะพาร์ตเมนต์แต่ละแห่งโดยตรง

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณจากการเก็บรวบรวมข้อมูล อาทิ ลักษณะทำเลที่ตั้ง สาธารณูปการโดยรอบ จำนวนชั้น จำนวนห้องทั้งหมด จำนวนปีที่เปิดให้บริการ ขนาดหน่วยพัก สิ่งอำนวยความสะดวก ราคาเช่า เพื่อทราบลักษณะทั่วไปของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็น 3 กลุ่ม คือ อะพาร์ตเมนต์ในเมืองชั้นใน อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก

จากการศึกษาข้อมูลพบว่าอะพาร์ตเมนต์ระดับต่าง ๆ มีราคาเช่าที่แตกต่างกันดังตาราง แต่จากการเก็บข้อมูลราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์ทั้งหมดอยู่ในระดับล่าง-ระดับกลาง ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ระดับ และราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์

ระดับของห้องพัก	อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือน	อะพาร์ตเมนต์ที่ใช้ในงานวิจัย
ระดับล่าง (Low class)	ต่ำกว่า 5,000 บาท	213
ระดับธรรมดา (Low middle class)	5,001 – 9,000 บาท	178
ระดับกลาง (Middle class)	9,001 – 30,000 บาท	80
ระดับสูง (First class)	30,001 – 60,000 บาท	0
ระดับพิเศษ (Deluxe)	60,001 บาท ขึ้นไป	0

ผู้วิจัยจึงทำการแบ่งช่วงระดับราคาใหม่ตามข้อมูลราคาเช่าที่พบ โดยแบ่งระดับราคาออกเป็น 4 ระดับ ใช้การวิเคราะห์แบบแจกแจงความถี่ทั้งหมด 4 ระดับ คือ ระดับราคาต่ำ ระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูง โดยใช้ราคาต่ำสุดของข้อมูลที่รวบรวมได้เป็นขอบล่าง และราคาสูงสุดแต่ไม่เกิน 10,000 บาทเป็นขอบบน ซึ่งมีค่าอันตรรกภาพชั้นเท่ากับ 2,700 บาท

2. วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inference statistics) ด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis) ในการหาความสัมพันธ์ของราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์กับปัจจัยทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวก

การศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ของราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครผู้วิจัยได้ตั้งสมมติฐานของความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์กับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคาเช่า ซึ่งได้ถูกแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้ 1) ด้านทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ 2) ด้านลักษณะทางกายภาพ และ 3) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 7 ตัวแปร 4 ตัวแปร และ 1 ตัวแปร ตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 6 ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่าของอพาร์ทเมนต์

ลำดับ	กลุ่มปัจจัย	ตัวแปร	ตัวแปรย่อย	ความหมาย
1	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	ZONE	-	เขตที่ตั้ง
2	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	TRANS	-	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะด้วยการเดิน
3	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	RECREA	-	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่นันทนาการด้วยการเดิน
4	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	SHOP	-	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงแหล่งจับจ่ายใช้สอยด้วยการเดิน
5	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	PUBSEV	-	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงบริการสาธารณะสุขและธุรกรรมด้วยการเดิน
6	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	EDU	-	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงสถานศึกษาด้วยการเดิน
7	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	JOB	-	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงแหล่งงานด้วยการเดิน
8	ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	SIZE	-	ขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย
9	ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	STOREY	-	จำนวนชั้นของอพาร์ทเมนต์
10	ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	UNIT	-	จำนวนหน่วยพักของอพาร์ทเมนต์
11	ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	YEAR	-	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ
12	ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	FACI	AIR	เครื่องปรับอากาศ
			FAN	พัดลม
			WAHEA	เครื่องทำน้ำอุ่น
			FURN	เฟอร์นิเจอร์
			CABLE	เคเบิลทีวีหรือจานดาวเทียม
			PHONE	โทรศัพท์สายตรง
			WIFI	อินเทอร์เน็ตไร้สาย
			PARKING	ที่จอดรถ
			LIFT	ลิฟท์
			KEYCARD	ระบบรักษาความปลอดภัย
			CCTV	กล้องวงจรปิด
			POOL	สระว่ายน้ำ
			FITNESS	ฟิตเนส
			LAUNDRY	ร้านซักรีด หรือบริการเครื่องซักผ้า
NETCAFE	ร้านอินเทอร์เน็ต			
SALON	ร้านทำผม-เสริมสวย			

ในการศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรมากกว่า 2 ตัว คือการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุ กำหนดค่าตัวแปรต่าง ๆ ดังนี้

ตัวแปรตาม คือราคาเช่าเฉลี่ยของอะพาร์ตเมนต์ เป็นตัวแปรที่บ่งบอกราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ มาจากการเก็บข้อมูลราคาเช่าต่ำสุด และสูงสุดของอะพาร์ตเมนต์ มีหน่วยเป็นบาทต่อเดือน

ตัวแปรอิสระซึ่งเป็นคุณลักษณะของอะพาร์ตเมนต์และเป็นปัจจัยในการกำหนดราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 12 ตัวแปร ดังนี้

1) โซนพื้นที่กรุงเทพ มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ ZONE เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์โดยยึดตามการแบ่งเขตที่ตั้งของพื้นที่ ของกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ที่ได้จำแนกพื้นที่ไว้เป็น 3 บริเวณ คือ เขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก ตัวแปร ZONE จะมีค่าเป็น 3 เมื่ออะพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน จะมีค่าตัวแปรเท่ากับ 2 เมื่อตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นกลาง และมีค่าเท่ากับ 1 เมื่อตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นนอก

2) คะแนนศักยภาพการเข้าถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะด้วยการเดิน มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ TRANS เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงระดับศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินของการเดินจากอะพาร์ตเมนต์ไปยังสถานที่ขนส่งสาธารณะในระยะรัศมี 800 เมตร เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถประจำทาง และท่าเรือ เป็นต้น มีหน่วยเป็นคะแนน มีค่าตั้งแต่ 0-100 โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบายสามารถเข้าถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะได้ดี

3) คะแนนศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่นันทนาการด้วยการเดิน มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ RECREA เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงระดับศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินของการเดินจากอะพาร์ตเมนต์ไปยังพื้นที่นันทนาการในระยะรัศมี 800 เมตร เช่น โรงภาพยนตร์ สถาบันบันเทิง และสวนสาธารณะ เป็นต้น มีหน่วยเป็นคะแนน มีค่าตั้งแต่ 0-100 โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบายสามารถเข้าถึงพื้นที่นันทนาการได้ดี

4) คะแนนศักยภาพการเข้าถึงแหล่งจับจ่ายใช้สอยด้วยการเดิน มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ SHOP เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงระดับศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินของการเดินจากอะพาร์ตเมนต์ไปยังแหล่งจับจ่ายใช้สอยในระยะรัศมี 800 เมตร เช่น ตลาด ร้านสะดวกซื้อ และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น มีหน่วยเป็นคะแนน มีค่าตั้งแต่ 0-100 โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบายสามารถเข้าถึงแหล่งจับจ่ายใช้สอยได้ดี

5) คะแนนศักยภาพการเข้าถึง สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรมด้วยการเดิน มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ PUBSEV เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงระดับศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินของการเดินจากอะพาร์ตเมนต์ไปยัง สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรมในระยะรัศมี 800 เมตร เช่น ศูนย์ราชการ ธนาคาร และโรงพยาบาล เป็นต้น มีหน่วยเป็นคะแนน มีค่าตั้งแต่ 0-100 โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบายสามารถเข้าถึง สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม

6) คะแนนศักยภาพการเข้าถึงสถานศึกษาด้วยการเดิน มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ EDU เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงระดับศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินของการเดินจากอะพาร์ตเมนต์ไปยังสถานศึกษาในระยะรัศมี 800 เมตร เช่น โรงเรียน และมหาวิทยาลัย เป็นต้น มีหน่วยเป็นคะแนน มีค่าตั้งแต่ 0-100 โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบายสามารถเข้าถึงสถานศึกษาได้ดี

7) คะแนนศักยภาพการเข้าถึงแหล่งงานด้วยการเดิน มีสัญลักษณ์ของตัวแปร คือ JOB เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงระดับศักยภาพการเข้าถึงด้วยการเดินของการเดินจากอะพาร์ตเมนต์ไปยังแหล่งงานในระยะรัศมี 800 เมตร เช่น บริษัท และอาคารสำนักงาน เป็นต้น มีหน่วยเป็นคะแนน มีค่าตั้งแต่ 0-100 โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบายสามารถเข้าถึงแหล่งงานได้ดี

8) ขนาดพื้นที่หน่วยพักเฉลี่ย มีสัญลักษณ์ตัวแปร คือ SIZE เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงขนาดของหน่วยพักเฉลี่ยในอะพาร์ตเมนต์ จากการเก็บข้อมูลขนาดหน่วยพักเล็กที่สุด และใหญ่ที่สุด มีหน่วยเป็นตารางเมตร

9) จำนวนชั้นของอะพาร์ตเมนต์ มีสัญลักษณ์ตัวแปร คือ STOREY เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงจำนวนชั้นทั้งหมดของอะพาร์ตเมนต์ โดยทั่วไปอะพาร์ตเมนต์มีตั้งแต่ 2-8 ชั้นขึ้นไป

10) จำนวนห้องของอะพาร์ตเมนต์ มีสัญลักษณ์ตัวแปร คือ UNIT เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงจำนวนห้องพักทั้งหมดในทุกอาคารของโครงการอะพาร์ตเมนต์

11) จำนวนปีที่เปิดให้บริการ มีสัญลักษณ์ตัวแปร คือ YEAR เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงจำนวนปีที่อะพาร์ตเมนต์เปิดให้บริการ มีหน่วยเป็นปี

12) จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ มีสัญลักษณ์ตัวแปร คือ FACI เป็นตัวแปรที่บ่งบอกถึงจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดของอะพาร์ตเมนต์ ประกอบไปด้วย 16 ตัวแปร ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น เฟอร์นิเจอร์ เคเบิลทีวี โทรทัศน์สายตรง อินเทอร์เน็ต

ไร้สาย ที่จอดรถ ลิฟต์ ระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ร้านซักรีด หรือ บริการเครื่องซักผ้า ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านทำผม-เสริมสวย ซึ่งกำหนดเป็นตัวแปรหุนามีค่าเป็น 0 เมื่ออะพาร์ตเมนต์ไม่มีบริการ และจะมีค่าเป็น 1 เมื่ออะพาร์ตเมนต์มีให้บริการ แล้วนำบรวมนำจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกที่พบทั้งหมดในอะพาร์ตเมนต์

ตารางที่ 7 การกำหนดค่าตัวแปรของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์

ตัวแปรในการวิเคราะห์	ที่มาของข้อมูล	ข้อมูลที่ทำการบันทึก	ค่าตัวแปร	หน่วย
ราคาค่าเช่า	เว็บไซต์ Renthub	ราคาค่าเช่าที่ต่ำที่สุด และสูงที่สุด นำมาหาค่ากลางของข้อมูล	1,650-18,500	บาท/เดือน
เขตที่ตั้ง	เว็บไซต์ Renthub	เขตเมืองชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอก	3,2,1	-
สถานที่ขนส่งสาธารณะ	เว็บไซต์ Goodwalk	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะด้วยการเดิน	0-100	คะแนน
พื้นที่นันทนาการ	เว็บไซต์ Goodwalk	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่นันทนาการด้วยการเดิน	0-100	คะแนน
แหล่งจับจ่ายใช้สอย	เว็บไซต์ Goodwalk	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงแหล่งจับจ่ายใช้สอยด้วยการเดิน	0-100	คะแนน
บริการสาธารณะและธุรกรรม	เว็บไซต์ Goodwalk	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงบริการสาธารณะและธุรกรรมด้วยการเดิน	0-100	คะแนน
สถานศึกษา	เว็บไซต์ Goodwalk	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงสถานศึกษาด้วยการเดิน	0-100	คะแนน
แหล่งงาน	เว็บไซต์ Goodwalk	คะแนนศักยภาพการเข้าถึงแหล่งงานด้วยการเดิน	0-100	คะแนน
ขนาดพื้นที่ห้องเฉลี่ย	เว็บไซต์ Renthub	ขนาดห้องเล็กที่สุด และใหญ่ที่สุด นำมาหาค่ากลางของข้อมูล	12-75	ตร.ม.
จำนวนชั้นของอะพาร์ตเมนต์	เว็บไซต์ Renthub และโทรศัพท์	จำนวนชั้นของอาคารอะพาร์ตเมนต์	2-17	ชั้น
จำนวนหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์	เว็บไซต์ Renthub และโทรศัพท์	จำนวนหน่วยพักทั้งหมดของอาคารอะพาร์ตเมนต์	4-830	หน่วย

ตัวแปรในการวิเคราะห์	ที่มาของข้อมูล	ข้อมูลที่ทำการบันทึก	ค่าตัวแปร	หน่วย
จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	เว็บไซต์ Renthub และโทรศัพท์	จำนวนปีที่เปิดให้บริการของ อะพาร์ตเมนต์	1-30	ปี
เครื่องปรับอากาศ	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
พัดลม	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
เครื่องทำน้ำอุ่น	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
เฟอร์นิเจอร์	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
เคเบิลทีวี	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
โทรศัพท์สายตรง	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
อินเทอร์เน็ตไร้สาย	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
ที่จอดรถ	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
ลิฟท์	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
ระบบรักษาความปลอดภัย	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
กล้องวงจรปิด	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
สระว่ายน้ำ	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
พิตเนส	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
ร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
ร้านอินเทอร์เน็ต	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-
ร้านทำผม-เสริมสวย	เว็บไซต์ Renthub	มี/ไม่มี	1,0	-

3.6 การนำเสนอ สรุปผล และข้อเสนอแนะ

รวบรวมรายละเอียดที่ได้จากการศึกษามารวบรวมและนำเสนอเป็นผลการศึกษา ดังนี้

- 1) นำเสนอข้อมูลเชิงปริมาณที่ได้จากเว็บไซต์ ด้วยการแสดงผลเป็นความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย ด้วยการบรรยายพรรณนาเชิงวิเคราะห์
- 2) นำเสนอข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากการลงสำรวจอะพาร์ตเมนต์ และวิเคราะห์ความเหมือนความแตกต่าง จากการเก็บข้อมูลและภาพถ่ายสภาพของอะพาร์ตเมนต์
- 3) สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ที่มีผลต่อราคาเช่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติจากการวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis)
- 4) สรุปผล อภิปรายผลกับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องรวมถึงงานวิจัยที่ผ่านมา และข้อเสนอแนะ

บทที่ 4

ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ฐานข้อมูลจากเว็บไซต์ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 471 แห่ง และวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นของตัวแปรโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอย ผลการศึกษาสรุปได้ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. ระดับราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. สาธารณูปการโดยรอบอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
4. ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
5. สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
6. ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

4.1 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

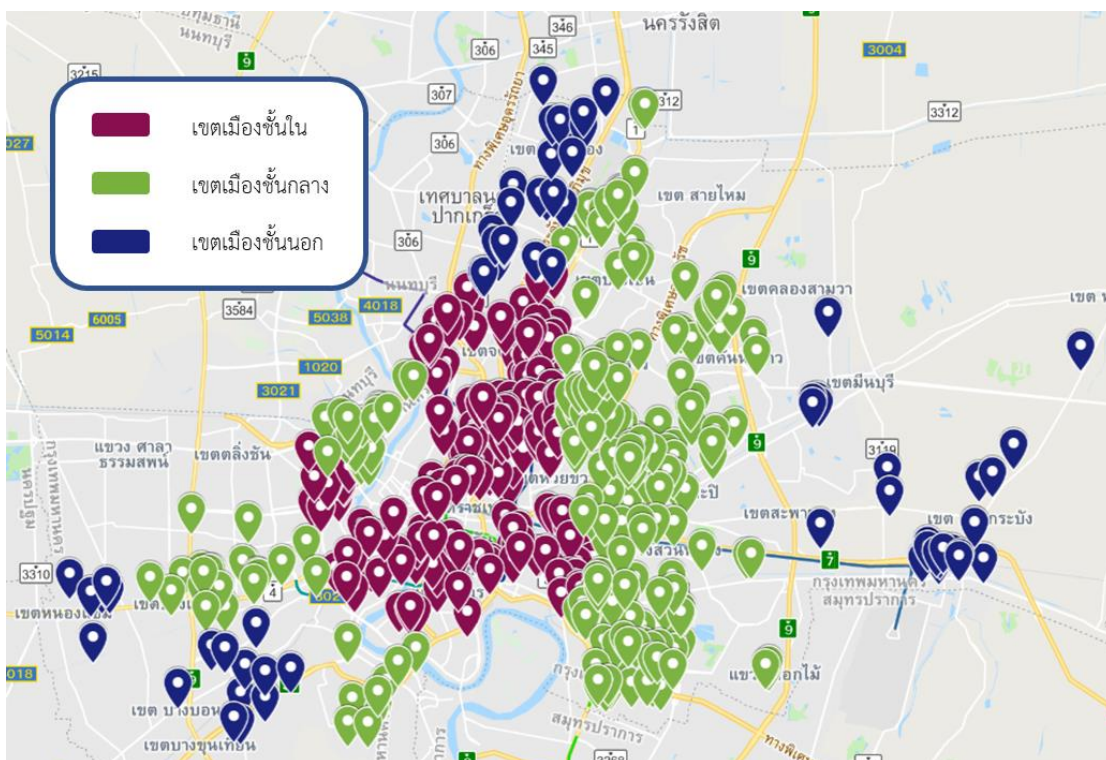
จากการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด 471 แห่ง ผู้วิจัยได้แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 3 เขต ได้แก่ เขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก ทั้งนี้พบว่าเขตเมืองชั้นกลางมีจำนวนอะพาร์ตเมนต์มากที่สุดจำนวน 223 แห่ง (ร้อยละ 47.35) รองลงมาคือเขตเมืองชั้นในจำนวน 188 แห่ง (ร้อยละ 39.91) และเขตเมืองชั้นนอกจำนวน 60 แห่ง (ร้อยละ 12.74) ดังตารางที่ 8

ตารางที่ 8 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

อะพาร์ตเมนต์	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ
เขตเมืองชั้นใน	188	39.91
เขตเมืองชั้นกลาง	223	47.35
เขตเมืองชั้นนอก	60	12.74
กรุงเทพมหานคร	471	100.00

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากเว็บไซต์ Renthub ณ ปี พ.ศ. 2561

จากการเก็บข้อมูลอะพาร์ตเมนต์ และระบุตำแหน่งที่ตั้งลงในแผนที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์มีการกระจุกตัวกันหนาแน่นมากในเขตเมืองชั้นใน ต่อเนื่องไปจนถึงเขตเมืองชั้นกลาง ส่วนในเขตเมืองชั้นนอกมีการกระจุกตัวกันเป็นกลุ่ม ๆ ดังภาพ 14





















ภาพที่ 14 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลเว็บไซต์เร็นท์ฮับ นำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่
(วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2561 – 30 มิถุนายน 2561)

4.1.1 พื้นที่เขตเมืองชั้นใน

จากการเก็บข้อมูลอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน พบว่าอะพาร์ตเมนต์มีมากที่สุดที่เขตจตุจักร ร้อยละ 25.53 รองลงมาคือเขตดินแดง ร้อยละ 11.70 ส่วนฝั่งธนบุรีพบว่าเขตบางกอกน้อยมีจำนวนอะพาร์ตเมนต์มากที่สุดคิดเป็น ร้อยละ 5.85 ดังตารางที่ 9

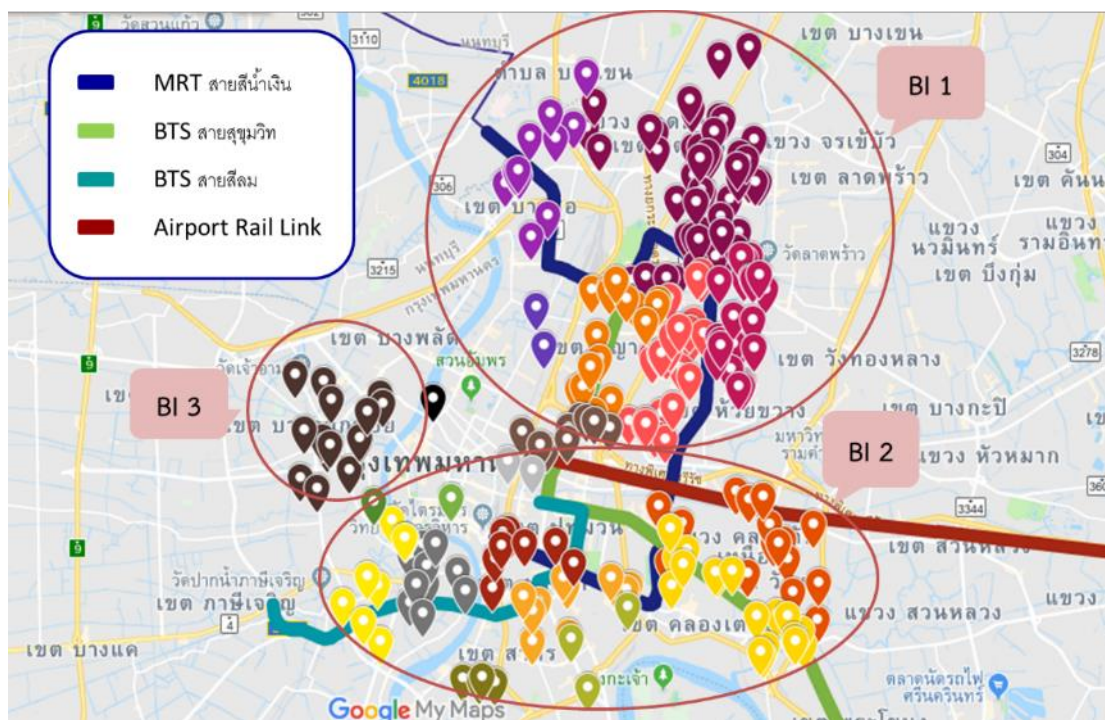
ตารางที่ 9 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่เขตเมืองชั้นใน

เขตเมืองชั้นใน	จำนวนอะพาร์ตเมนต์	ร้อยละ	สีในแผนที่
ฝั่งพระนคร			
จตุจักร	48	25.53	
ดินแดง	22	11.7	
ห้วยขวาง	19	10.11	
คลองเตย	15	7.98	
พญาไท	11	5.85	
บางซื่อ	10	5.32	
วัฒนา	9	4.79	
สาทร	8	4.26	
ราชเทวี	7	3.72	
บางรัก	6	3.19	
บางคอแหลม	4	2.13	
ปทุมวัน	3	1.6	
ยานนาวา	2	1.06	
ดุสิต	2	1.06	
สัมพันธวงศ์	1	0.53	
ฝั่งธนบุรี			
บางกอกน้อย	11	5.85	
คลองสาน	5	2.66	
ธนบุรี	5	2.66	
รวม	188	100	

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด ณ ปี พ.ศ. 2561

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในมีความหนาแน่นมาก การกระจุกตัวสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) BI 1 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตจตุจักร รองลงมาคือ เขตดินแดง และเขตห้วยขวาง ตามลำดับ ซึ่งดูจากลักษณะการเกาะตัวกันของอะพาร์ตเมนต์จะมีมากบนถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฝั่ง ในช่วงแยกพระรามที่ 9 ไปจนถึงแยกต่างระดับรัชวิภา บนถนนรัชดาภิเษกมีแหล่งงานและสถานที่ที่สำคัญหลายแห่ง อีกทั้งบริเวณถนนรัชดาภิเษกมีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลให้บริการจำนวน 6 สถานี ทำให้มีอะพาร์ตเมนต์เกิดขึ้นในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก 2) BI 2 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตคลองเตย รองลงมาคือ เขตวัฒนา และเขต

สาทร ตามลำดับ ซึ่งดูจากลักษณะการเกาะตัวกันจะมีมากตามแนวรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท รถไฟฟ้าสายสีลม และรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล โดยเขตคลองเตย และเขตวัฒนา อะพาร์ทเมนต์มีมาก ตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าอโศกไปจนถึงสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช และในเขตสาทรตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรีไปจนถึงสถานีสะพานตากสิน 3) BI 3 เป็นอะพาร์ทเมนต์ในเขตบางกอกน้อยมีการกระจุกตัวกันเป็นจำนวนมากบริเวณใกล้สาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาลศิริราช ตลาดบางกอกน้อย โรงพยาบาลวิชัยเวช และโรงพยาบาลธนบุรี เป็นต้น ดังภาพ 15



ภาพที่ 15 ที่ตั้งของอะพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลเว็บไซต์เร็นท์ฮับ นำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่
(วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2561 – 30 มิถุนายน 2561)


















หมายเหตุ : BI1 คือ อะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นในกลุ่ม 1 และ BI2 คือ อะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นในกลุ่ม 2

BI3 คือ อะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นในกลุ่ม 3

4.1.2 พื้นที่เขตเมืองชั้นกลาง

จากการเก็บข้อมูลอะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง พบว่าอะพาร์ทเมนต์มีมากที่สุดในเขตวังทองหลาง ร้อยละ 14.35 รองลงมาเป็นเขตพระโขนง ร้อยละ 12.11 และเขตบางกะปิจำนวน ร้อยละ 11.66 ส่วนฝั่งธนบุรีพบว่า เขตบางพลัดมีจำนวนอะพาร์ทเมนต์มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 9.42 ดังตารางที่ 10

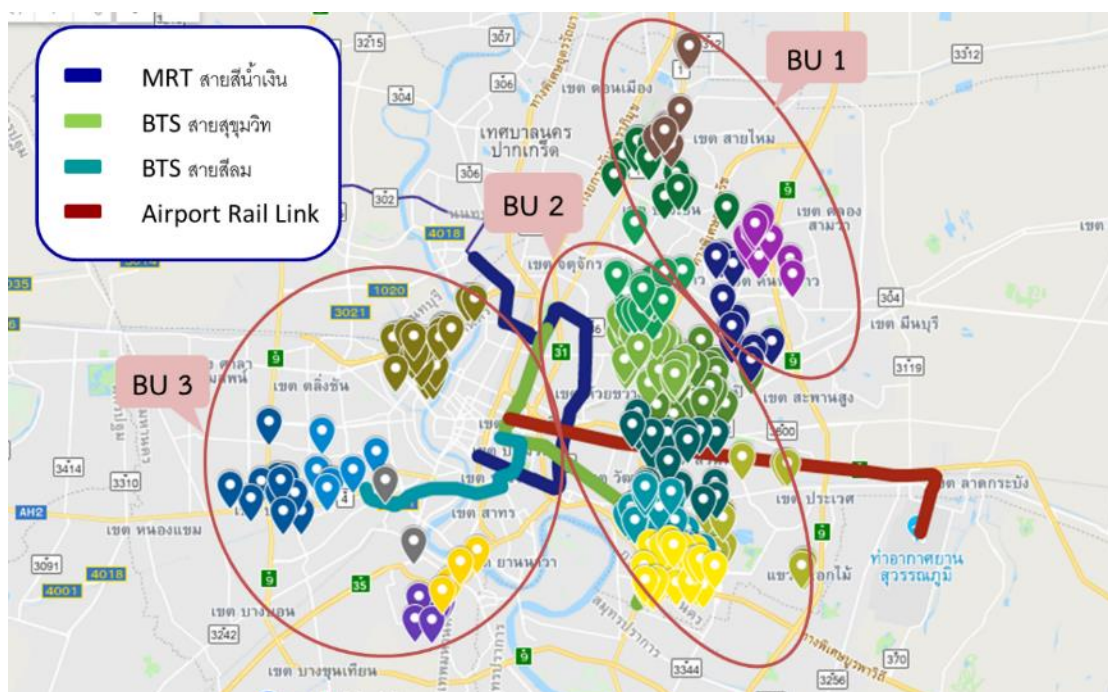
ตารางที่ 10 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่เขตเมืองชั้นกลาง

เขตเมืองชั้นกลาง	จำนวนอะพาร์ตเมนต์	ร้อยละ	สีในแผนที่
ฝั่งพระนคร			
วังทองหลาง	32	14.35	
พระโขนง	27	12.11	
บางกะปิ	26	11.66	
สวนหลวง	19	8.52	
ลาดพร้าว	16	7.17	
บางนา	14	6.28	
ประเวศ	11	4.93	
คันนายาว	10	4.48	
บึงกุ่ม	9	4.04	
บางเขน	8	3.59	
สายไหม	6	2.69	
ฝั่งธนบุรี			
บางพลัด	21	9.42	
บางแค	11	4.93	
ภาษีเจริญ	6	2.69	
ราษฎร์บูรณะ	4	1.79	
จอมทอง	2	0.9	
ทุ่งครุ	1	0.45	
รวม	223	100	

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด ณ ปี พ.ศ. 2561

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลางมีการกระจุกตัวกันมาก โดยเฉพาะเขตติดต่อกันระหว่างเขตเมืองชั้นในและเขตเมืองชั้นกลาง สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ๆ คือ 1) BU 1 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตบางเขน โดยมีการเกาะกลุ่มกันตามแนวถนนลาดพร้าว รวมไปถึงบริเวณแหล่งจับจ่ายใช้สอย และโรงพยาบาล 2) BU 2 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตบางนา เขตพระโขนง และเขตสวนหลวง ตามลำดับ อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวตามแนวรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทตั้งแต่สถานีอ่อนนุชไปจนถึงสถานีแบริ่ง อะพาร์ตเมนต์จะมีมากในฝั่งซอยสุขุมวิทเลขคี่ เช่น ซอยสุขุมวิท 77(ซอยอ่อนนุช) ซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมณีวิถิ) และซอย

สุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข) ในช่วงนี้จะมีแหล่งจำหน่ายใช้สอยเป็นจำนวนมาก 3) BU 3 มีการเกาะกลุ่มกันตามสาธารณูปการของแต่ละเขต ในเขตบางพลัดมีการเกาะกลุ่มกันบริเวณแหล่งจำหน่ายใช้สอย และบริเวณสวนสาธารณะ เขตบางแค และเขตภาษีเจริญ มีอะพาร์ตเมนต์จำนวนมากในบริเวณแหล่งจำหน่ายใช้สอยที่สำคัญ ส่วนในเขตราชวัชรบุรณะ และเขตทุ่งครุ มีแหล่งสถานศึกษาที่สำคัญ คือ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ทำให้มีอะพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่ในบริเวณนั้น ดังภาพ 16



ภาพที่ 16 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลเว็บไซต์เร็นท์ฮับ นำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่
(วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2561 – 30 มิถุนายน 2561)

หมายเหตุ : BU1 คือ อะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลางกลุ่ม 1 และ BU2 คือ อะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลางกลุ่ม 2
BU3 คือ อะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลางกลุ่ม 3

4.1.3 พื้นที่เขตเมืองชั้นนอก

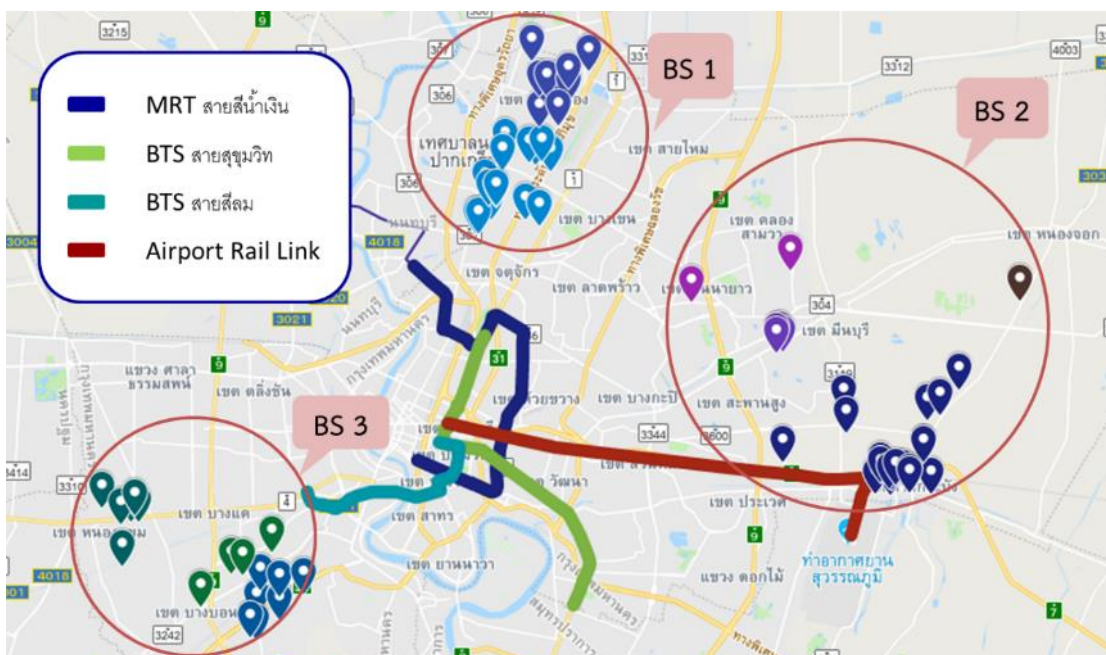
จากการเก็บข้อมูลอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอก พบว่าอะพาร์ตเมนต์มีมากที่สุดที่เขตลาดกระบังร้อยละ 25.00 รองลงมาคือเขตหลักสี่ร้อยละ 23.33 และเขตดอนเมืองร้อยละ 15.00 ตามลำดับ ส่วนฝั่งธนบุรีพบว่าเขตบางขุนเทียนมีอะพาร์ตเมนต์มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 13.33 ดังตาราง 11

ตารางที่ 11 จำนวนอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่เขตเมืองชั้นนอก

เขตเมืองชั้นนอก	จำนวนอะพาร์ตเมนต์	ร้อยละ	สีในแผนที่
ฝั่งพระนคร			
ลาดกระบัง	15	25	
หลักสี่	14	23.33	
ดอนเมือง	9	15	
มีนบุรี	4	6.67	
คลองสามวา	2	3.33	
หนองจอก	1	1.67	
ฝั่งธนบุรี			
บางขุนเทียน	8	13.33	
หนองแขม	4	6.67	
บางบอน	3	5	
รวม	60	100	

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด ณ ปี พ.ศ. 2561

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกมีการกระจุกตัวเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) BS 1 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตหลักสี่ และเขตดอนเมือง จะมีการกระจุกตัวบนถนนวิภาวดีรังสิตตั้งแต่แยกบางเขนไปจนถึงดอนเมือง ซึ่งมีการกระจายตัวไปตามสาธารณูปการที่สำคัญต่าง ๆ เช่น สถานศึกษา และแหล่งงาน เป็นต้น 2) BS 2 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตลาดกระบัง และมีนบุรี ซึ่งในเขตลาดกระบังจะกระจุกตัวอยู่ใกล้กับสถานศึกษา คือ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง โดยสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงจะมีตลาดหัวตะเข้ และโรงพยาบาลลาดกระบัง ในส่วนของการเดินทางจะมีสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ สถานีลาดกระบังให้บริการ 3) BS 3 อะพาร์ตเมนต์มีจำนวนมากที่สุดในเขตบางขุนเทียน หนองแขม และเขตบางบอน ตามลำดับ โดยในโซนนี้จะมีการกระจายตัวมาก ส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้เคียงกับแหล่งจับจ่ายใช้สอย เช่น เซ็นทรัลพระราม 2 บิ๊กซีใกล้ปทุมฯ และบิ๊กซีเพชรเกษม ดังภาพ 17



ภาพที่ 17 ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลเว็บไซต์เร็นท์ฮับ นำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่
(วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2561 – 30 มิถุนายน 2561)

หมายเหตุ : BS1 คือ อะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอกกลุ่ม 1 และ BS2 คือ อะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอกกลุ่ม 2
BS3 คือ อะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอกกลุ่ม 3

กล่าวโดยสรุปลักษณะที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์สามารถแบ่งได้ 2 แบบ คือ 1) อะพาร์ตเมนต์ที่เกาะตัวกันตามแนวเส้นทางคมนาคม โดยในเขตเมืองชั้นในและเขตเมืองชั้นกลางจะเกาะตัวกันมากตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน หรือถนนหลักที่สำคัญ 2) อะพาร์ตเมนต์ที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งในเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่จะเกาะตัวกันใกล้แหล่งจับจ่ายใช้สอย โรงพยาบาล หรือสถานศึกษา

4.2 ราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครพบว่าราคาสูงสุดคือ 18,500 บาทต่อเดือน และต่ำสุดคือ 1,650 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ราคาสูงสุดอยู่ในเขตเมืองชั้นใน รองลงมาคือเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก ตามลำดับ ในขณะที่ราคาต่ำสุดอยู่ในเขตเมืองชั้นกลาง รองลงมาคือเขตเมืองชั้นนอก และเขตเมืองชั้นใน ตามลำดับ เมื่อพิจารณาราคาเช่าเฉลี่ยพบว่าเขตกรุงเทพมหานครมีราคาเช่าเฉลี่ยประมาณ 6,425 บาทต่อเดือน โดยในเขตเมืองชั้นในมีราคาเช่า

เฉลี่ย 7,803 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก 1.38 เท่า และ 1.56 เท่า ตามลำดับ ดังตารางที่ 12

ตารางที่ 12 ราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ราคาค่าเช่า (บาทต่อเดือน)	เขตเมืองชั้นใน	เขตเมืองชั้นกลาง	เขตเมืองชั้นนอก	กรุงเทพมหานคร
ราคาสูงสุด	18,500	17,250	14,750	18,500
ราคาต่ำสุด	2,500	1,650	2,000	1,650
ราคาเฉลี่ย	7,802.71 (n=188)	5,642.24 (n=223)	5,016.67 (n=60)	6,424.90 (n=471)
ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	3927.51	2952.49	2065.18	3477.55

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด

อย่างไรก็ตามผู้วิจัยได้แบ่งระดับราคาออกเป็น 4 ระดับ โดยใช้การวิเคราะห์แบบแจกแจงความถี่ทั้งหมด 4 ระดับ คือ ระดับราคาต่ำ ระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูง โดยใช้ราคาต่ำสุดของข้อมูลที่รวบรวมได้เป็นขอบล่าง คือ 1,650 บาท และราคาสูงสุดแต่ไม่เกิน 10,000 บาทเป็นขอบบน คือ 9,750 บาท ซึ่งมีค่าอันตรรกะขั้นเท่ากับ 2,700 บาท และราคาตั้งแต่ 9,751 บาท ขึ้นไปจะเป็นระดับราคาสูงมาก

อะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่อยู่ที่ระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 70.91 โดยเป็นระดับราคาต่ำร้อยละ 31.42 และ ระดับราคาปานกลางร้อยละ 39.49 หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลางร้อยละ 40.96 ขณะที่อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาต่ำ-ระดับราคาปานกลาง อย่างไรก็ตามอะพาร์ตเมนต์ที่อยู่ในระดับราคาสูง-ระดับราคาสูงมาก มีมากถึงร้อยละ 29.09 แบ่งเป็นอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากร้อยละ 15.08 รองลงมาคือระดับราคาสูงร้อยละ 14.01 เป็นที่น่าสังเกตว่า อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในมีจำนวนมากถึงร้อยละ 26.06 เป็นอันดับสองรองลงมาจากระดับราคาปานกลาง ดังตารางที่ 13

ตารางที่ 13 ระดับราคาค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ระดับราคาค่าเช่า (บาทต่อเดือน)	เขตเมืองชั้นใน		เขตเมืองชั้นกลาง		เขตเมืองชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระดับราคาต่ำ	30	15.96	89	39.91	29	48.33	148	31.42
ระดับราคาปานกลาง	77	40.96	85	38.12	24	40.00	186	39.49
ระดับราคาสูง	32	17.02	28	12.56	6	10.00	66	14.01
ระดับราคาสูงมาก	49	26.06	21	9.42	1	1.67	71	15.08
รวม	188	100	223	100	60	100	471	100

หมายเหตุ : ระดับราคาต่ำ 1,650-4,350 บาทต่อเดือน
 ระดับราคาปานกลาง 4,351-7,050 บาทต่อเดือน
 ระดับราคาสูง 7,051-9,750 บาทต่อเดือน
 ระดับราคาสูงมาก 9,751 บาทต่อเดือน ขึ้นไป
 ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด

หากแบ่งตามลักษณะทำเลที่ตั้ง พบว่ากลุ่มอะพาร์ตเมนต์ที่ตั้งอยู่ตามเส้นทางคมนาคม เช่น แนวรถไฟฟ้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และกรุงเทพมหานครชั้นกลาง มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด คือ 9,679 บาทต่อเดือน และ 6,296 บาทต่อเดือน ตามลำดับ แต่เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก อะพาร์ตเมนต์ที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการ มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด คือ 6,017 บาทต่อเดือน เนื่องจากอะพาร์ตเมนต์ในกลุ่มนี้อยู่ใกล้สาธารณูปการที่สำคัญขนาดใหญ่ เช่น สนามบินดอนเมือง และมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ตารางที่ 14 ราคาค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามลักษณะทำเลที่ตั้ง
หน่วย:บาทต่อเดือน

ราคา	เขตเมืองชั้นใน				เขตเมืองชั้นกลาง				เขตเมืองชั้นนอก			
	BI 1	BI 2	BI 3	BI	BU 1	BU 2	BU 3	BU	BS 1	BS 2	BS 3	BS
สูงสุด	18,500	18,000	17,250	18,500	9,250	17,000	17,250	17,250	14,750	8,500	8,750	14,750
ต่ำสุด	2,500	3,650	2,150	2,500	2,000	1,650	2,150	1,650	2,000	2,200	2,000	2,000
เฉลี่ย	8,046	9,679	5,456	7,802	4,419	6,296	5,456	5,642	6,017	4,266	3,814	5,016

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด

กล่าวโดยสรุปราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 6,153 บาทต่อเดือน ราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครอยู่ในช่วงระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง ยกเว้นเขตเมืองชั้นในราคาค่าเช่าอยู่ในระดับราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก

4.3 สาธารณูปการโดยรอบอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ในการอธิบายสาธารณูปการโดยรอบจะใช้การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดินโดยใช้กรอบแนวคิดของเว็บไซต์ Goodwalk ที่พัฒนาโดยศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวัดศักยภาพการเดินได้ของพื้นที่ โดยคะแนนศักยภาพการเดินสามารถบ่งบอกถึงความสะดวกสบาย และความน่าอยู่ของพื้นที่ที่สนใจได้ กล่าวคือในพื้นที่ที่มีคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการสูง พื้นที่นั้นจะมีความสะดวกสบาย และมีความน่าอยู่มาก โดยมีข้อจำกัด คือเป็นการเข้าถึงสาธารณูปการด้วยการเดินเท่านั้น

จากการวิเคราะห์ข้อมูลของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง พบว่าสาธารณูปการที่สำคัญและสามารถเข้าถึงได้ง่ายของกรุงเทพมหานคร 3 อันดับแรกประกอบไปด้วย แหล่งงาน แหล่งจับจ่ายใช้สอย และ สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลางพบว่า อะพาร์ตเมนต์สามารถเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งงานด้วยการเดินได้ดีที่สุด แต่ในเขตเมืองชั้นนอก อะพาร์ตเมนต์สามารถเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งจับจ่ายใช้สอยได้ดีที่สุด อย่างไรก็ตาม สาธารณูปการทุกประเภทมีความสำคัญกับการอยู่อาศัย แต่จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า สาธารณูปการประเภทพื้นที่นันทนาการมีการเข้าถึงด้วยการเดินได้น้อยที่สุด ทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก ดังตารางที่ 15

ตารางที่ 15 ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละเขต

สาธารณูปการที่อยู่โดยรอบอะพาร์ตเมนต์		เขตเมืองชั้นใน	เขตเมืองชั้นกลาง	เขตเมืองชั้นนอก
สถานที่ขนส่งสาธารณะ	คะแนนสูงสุด	65	75	30
	คะแนนต่ำสุด	1	1	1
	คะแนนเฉลี่ย	29.51	21.71	15.18
พื้นที่นันทนาการ	คะแนนสูงสุด	59	53	40
	คะแนนต่ำสุด	13	2	1
	คะแนนเฉลี่ย	29.06	24.46	22.03
แหล่งจับจ่ายใช้สอย	คะแนนสูงสุด	87	85	77
	คะแนนต่ำสุด	25	18	7
	คะแนนเฉลี่ย	55.14 (อันดับ2)	50.13 (อันดับ2)	45.07 (อันดับ1)
สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม	คะแนนสูงสุด	64	62	52
	คะแนนต่ำสุด	20	14	7
	คะแนนเฉลี่ย	39.65 (อันดับ3)	35.18 (อันดับ3)	30.92 (อันดับ3)

สาธารณูปการที่อยู่ โดยรอบ อะพาร์ตเมนต์		เขตเมืองชั้นใน	เขตเมืองชั้นกลาง	เขตเมืองชั้นนอก
สถานศึกษา	คะแนนสูงสุด	76	61	44
	คะแนนต่ำสุด	8	1	1
	คะแนนเฉลี่ย	35.15	28.05	22.15
แหล่งงาน	คะแนนสูงสุด	95	97	87
	คะแนนต่ำสุด	22	22	11
	คะแนนเฉลี่ย	63.62 (อันดับ1)	56.24 (อันดับ1)	41.55 (อันดับ2)
รวม	คะแนนสูงสุด	95	97	87
	คะแนนต่ำสุด	1	1	1
	คะแนนเฉลี่ย	42.02	35.96	29.48

อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในสามารถเข้าถึงสาธารณูปการโดยรอบได้ดีกว่าเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก โดยสาธารณูปการที่อะพาร์ตเมนต์มากเข้าถึงด้วยการเดินได้สะดวกที่สุดคือ แหล่งงาน และแหล่งจับจ่ายใช้สอย

4.4 ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กลุ่มตัวอย่างทั้ง 471 แห่ง ประกอบด้วย จำนวนปีที่เปิดให้บริการ จำนวนชั้น จำนวนหน่วยพัก และขนาดหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก มีรายละเอียดดังนี้

4.4.1 จำนวนปีที่เปิดให้บริการ

อะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เปิดให้บริการไม่เกิน 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 83.86 โดยเปิดบริการ 1-5 ปี ร้อยละ 42.04 และ 6-10 ปี ร้อยละ 41.82 หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่า อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่เปิดบริการมา 1-5 ปี ขณะที่อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เปิดบริการมา 6-10 ปี อย่างไรก็ตามอะพาร์ตเมนต์ที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป มีมากถึงร้อยละ 16.14 แบ่งเป็นอะพาร์ตเมนต์ที่เปิดบริการ 11-15 ปี ร้อยละ 13.8 รองลงมาคือ 16 ปีขึ้นไป ร้อยละ 2.34 เป็นที่น่าสังเกตว่าอะพาร์ตเมนต์ที่เปิดบริการมากกว่า 16 ปี ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลาง ดังตารางที่ 16

ตารางที่ 16 ปีที่เปิดให้บริการของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครจำแนกตามเขตที่ตั้ง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	เขตเมืองชั้นใน		เขตเมืองชั้นกลาง		เขตเมืองชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1-5 ปี	85	45.21	89	39.91	24	40.00	198	42.04
6-10 ปี	72	38.30	97	43.50	28	46.67	197	41.82
11-15 ปี	23	12.23	34	15.25	8	13.33	65	13.80
16 ปีขึ้นไป	8	4.26	3	1.35	-	-	11	2.34
รวม	188	100	223	100	60	100	471	100

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครเป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่ เปิดให้บริการมาแล้ว 1-5 ปี ร้อยละ 42.04 ใกล้เคียงกับกลุ่มที่เปิดมาแล้ว 6-10 ปี ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เปิดให้บริการมาแล้ว 6-10 ปี

4.4.2 จำนวนชั้นของอาคาร

อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นอาคาร 4-5 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 56.05 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น ร้อยละ 34.18 อีกทั้งอะพาร์ตเมนต์ที่เป็นอาคาร 8 ชั้นขึ้นไป มีมากถึงร้อยละ 23.35 หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่เป็นอาคาร 8 ชั้นขึ้นไป แต่ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เป็นอาคาร 5 ชั้น อย่างไรก็ตามอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครที่เป็นอาคาร 4 ชั้น มีมากถึงร้อยละ 21.87 ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก ดังตารางที่ 17

ตารางที่ 17 จำนวนชั้นของอาคารอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จำนวนชั้น	เขตเมืองชั้นใน		เขตเมืองชั้นกลาง		เขตเมืองชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1-3 ชั้น	10	5.32	16	7.17	3	5	29	6.16
4-5 ชั้น	82	43.62	135	60.54	47	78.33	264	56.05
6-8 ชั้น	87	46.28	67	30.04	9	15	163	34.61
9 ชั้นขึ้นไป	9	4.79	5	2.24	1	1.67	15	3.18
รวม	188	100	223	100	60	100	471	100

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด

จากการวิเคราะห์จำนวนชั้นพบว่า อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่มีลักษณะ 8 ชั้นขึ้นไป ร้อยละ 31.91 ส่วนในเขตเมืองชั้นกลางและเขตเมืองชั้นนอกเป็นอาคาร 5 ชั้นมากที่สุด คือ ร้อยละ 34.08 และ 48.33 ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับกลุ่มอะพาร์ตเมนต์ที่มีจำนวน 4 ชั้น

4.4.3 จำนวนหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์

ในเขตกรุงเทพมหานครอะพาร์ตเมนต์ที่มีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 34,704 หน่วย ส่วนใหญ่อยู่ในเขตเมืองชั้นกลางและชั้นใน โดยเป็นหน่วยพักอาศัยของเขตเมืองชั้นกลาง 16,937 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.35 มีค่าเฉลี่ยมากที่สุดคืออพาร์ตเมนต์ในราคาต่ำและราคาปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 71.49 โดยเป็นระดับราคาปานกลาง ร้อยละ 40.19 หากพิจารณาตามจำนวนหน่วยพักแต่ละอาคารพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอกจะมีจำนวนหน่วยพักอาศัยแต่ละอาคารมากที่สุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 72 หน่วยพักอาศัยต่ออาคาร โดยอะพาร์ตเมนต์ที่มีจำนวนหน่วยพักมากที่สุดคือระดับราคาสูงของเขตเมืองชั้นนอก มีจำนวนมากถึง 103 หน่วยพักอาศัยต่ออาคาร ดังตาราง 18

ตารางที่ 18 จำนวนพักอาศัยของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแจกแจงตามระดับราคา

หน่วยพัก	จำนวนหน่วยพักเฉลี่ยต่ออาคาร	จำนวนหน่วยพักรวม	ร้อยละ
เขตเมืองชั้นใน	62	12,411	100.00
ระดับราคาต่ำ	57	1,723	16.00
ระดับราคาปานกลาง	61	5,204	41.00
ระดับราคาสูง	70	2,328	17.00
ระดับราคาสูงมาก	59	3,156	26.10
เขตเมืองชั้นกลาง	66	16,937	100.00
ระดับราคาต่ำ	58	6,401	39.90
ระดับราคาปานกลาง	73	6,823	38.10
ระดับราคาสูง	63	1,993	12.60
ระดับราคาสูงมาก	83	1,720	9.40
เขตเมืองชั้นนอก	72	5,356	100.00
ระดับราคาต่ำ	70	2,740	48.30
ระดับราคาปานกลาง	67	1,922	40.00
ระดับราคาสูง	103	616	10.00
ระดับราคาสูงมาก	78	78	1.70
กรุงเทพมหานคร	66	34,704	100.00
ระดับราคาต่ำ	61	10,864	31.30
ระดับราคาปานกลาง	68	13,949	40.19
ระดับราคาสูง	72	4,937	14.23
ระดับราคาสูงมาก	68	4,954	14.28

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเบิล มีเดีย จำกัด

จากการวิเคราะห์จำนวนหน่วยพักพบว่า ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่หน่วยพักอยู่ในระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง ยกเว้นในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในหน่วยพักส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลาง-สูงมาก โดยจำนวนหน่วยพักต่ออาคารของอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 66 หน่วย หากพิจารณาตามเขตเมืองพบว่า ในเขตเมืองชั้นในมีจำนวนหน่วยพักเฉลี่ยต่ออาคาร คือ 62 หน่วย เขตเมืองชั้นกลาง คือ 66 หน่วย และเขตเมืองชั้นนอก 72 หน่วย

4.4.4 ขนาดหน่วยพักอาศัยของอะพาร์ตเมนต์

จากการเก็บข้อมูลขนาดหน่วยพักอาศัยของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าขนาดห้องใหญ่ที่สุดคือ 75 ตร.ม. และขนาดเล็กที่สุดคือ 12 ตร.ม ทั้งนี้หน่วยพักขนาดใหญ่ที่สุดอยู่ในเขตเมืองชั้นใน รองลงมาคือเขตเมืองชั้นกลางและเขตเมืองชั้นนอกที่มีขนาดใกล้เคียงกันคือ 58.5 ตร.ม และ 55.5 ตร.ม ตามลำดับ ในขณะที่ห้องขนาดเล็กที่สุดอยู่ในเขตเมืองชั้นกลาง เมื่อพิจารณาขนาดหน่วยพักเฉลี่ยพบว่าเขตกรุงเทพมหานครมีขนาดห้องเฉลี่ย 28.89 ตร.ม โดยในเขตเมืองชั้นในมีขนาดห้องพักเฉลี่ยใหญ่ที่สุดคือ 29.33 ตร.ม ส่วนในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกมีขนาดใกล้เคียงกันคือ 28.60 ตร.ม และ 28.55 ตร.ม ตามลำดับ ดังตารางที่ 19

ตารางที่ 19 ขนาดหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ขนาดหน่วยพัก (ตารางเมตร)	เขตเมืองชั้นใน	เขตเมืองชั้นกลาง	เขตเมืองชั้นนอก	กรุงเทพมหานคร
ขนาดห้องใหญ่ที่สุด	75.00	58.50	55.50	75.00
ขนาดห้องเล็กที่สุด	13.50	12.00	16.00	12.00
ขนาดห้องเฉลี่ย	29.33 (n=188)	28.60 (n=223)	28.55 (n=60)	28.89 (n=471)

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเบิล มีเดีย จำกัด

อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก-ห้องขนาดกลาง คิดเป็นร้อยละ 94.06 โดยเป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม) ร้อยละ 53.93 และห้องขนาดกลาง (28-42 ตร.ม) ร้อยละ 40.13 หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก ร้อยละ 53.19, 53.81 และ 56.67 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อะพาร์ตเมนต์ที่เป็นห้องขนาดใหญ่-ขนาดใหญ่พิเศษมีถึง ร้อยละ 5.94 ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในและเขตเมืองชั้นกลาง ดังตารางที่ 20

ตารางที่ 20 ขนาดหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครจำแนกตามขนาดห้อง

ขนาดหน่วยพัก (ตารางเมตร)	เขตเมืองชั้นใน		เขตเมืองชั้นกลาง		เขตเมืองชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม.)	100	53.19	120	53.81	34	56.67	254	53.93
ห้องขนาดกลาง (28-42 ตร.ม.)	75	39.89	94	42.15	20	33.33	189	40.13
ห้องขนาดใหญ่ (43-57 ตร.ม.)	9	4.79	8	3.59	6	10.00	23	4.88
ห้องขนาดใหญ่พิเศษ (58 ตร.ม. ขึ้นไป)	4	2.13	1	0.45	-	-	5	1.06
รวม	188	100	223	100	60	100	471	100

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปล มีเดีย จำกัด

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ขนาดหน่วยพักของอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครมีตั้งแต่ 12-75 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครจะเป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม.) ร้อยละ 53.93 รองลงมาเป็นห้องขนาดกลาง (28-42 ตร.ม.) ร้อยละ 40.13 เป็นที่น่าสังเกตว่า ในกลุ่มตัวอย่างที่เก็บข้อมูล ห้องขนาดใหญ่และขนาดใหญ่พิเศษมักพบในเขตเมืองชั้นใน

4.5 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการรวบรวมข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กลุ่มตัวอย่างทั้ง 471 แห่ง พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่สำคัญ และอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ได้จัดเตรียมให้แก่ผู้พักอาศัย 3 อันดับแรกประกอบไปด้วย เพอร์นิเจอร์ (ร้อยละ 98.7) เครื่องปรับอากาศ (ร้อยละ 97.5) และอินเทอร์เน็ตไร้สาย (ร้อยละ 92.6) อีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่พบมากของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครคือ เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น พบมากถึงร้อยละ 87.7 และ 78.1 ตามลำดับ ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบมากที่สุด คือด้านความปลอดภัย ได้แก่ กล้องวงจรปิด (ร้อยละ 96.4) และระบบรักษาความปลอดภัย (ร้อยละ 95.5) รองลงมาคือ ร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า (ร้อยละ 84.9) อีกทั้งที่จอดรถก็พบมากถึงร้อยละ 80.3 อย่างไรก็ตามสิ่งอำนวยความสะดวกที่พบค่อนข้างน้อยของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครคือ สระว่ายน้ำ (ร้อยละ 6.2) ร้านอินเทอร์เน็ตภายในอาคาร (ร้อยละ 12.1) รวมไปถึงฟิตเนส ที่พบเพียงร้อยละ 15.9

ตารางที่ 21 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

สิ่งอำนวยความสะดวก	เขตเมืองชั้นใน		เขตเมืองชั้นกลาง		เขตเมืองชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก								
เฟอร์นิเจอร์	188	100.0	219	98.20	58	96.70	465	98.70
เครื่องปรับอากาศ	187	99.50	214	96.00	58	96.70	459	97.50
อินเทอร์เน็ตไร้สาย	177	94.10	204	91.50	55	91.70	436	92.60
เคเบิลทีวี	164	87.20	199	89.20	50	83.30	413	87.70
เครื่องทำน้ำอุ่น	159	84.60	164	73.50	45	75.00	368	78.10
โทรศัพท์สายตรง	59	31.40	56	25.10	12	20.00	127	27.00
พัดลม	30	16.00	64	28.70	16	26.70	110	23.40
สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก								
กล่องวงจรปิด	181	96.30	214	96.00	59	98.30	454	96.40
ระบบรักษาความปลอดภัย	183	97.30	211	94.60	56	93.30	450	95.50
ร้านซัก-รีด / เครื่องซักผ้า	159	84.60	192	86.10	49	81.70	400	84.90
ที่จอดรถ	132	70.20	192	86.10	54	90.00	378	80.30
ลิฟท์	130	69.10	122	54.70	28	46.70	280	59.40
ร้านทำผม-เสริมสวย	32	17.00	51	22.90	18	30.00	101	21.40
โรงยิม / ฟิตเนส	30	16.00	38	17.00	7	11.70	75	15.90
อินเทอร์เน็ตภายในอาคาร	19	10.10	32	14.30	6	10.00	57	12.10
สระว่ายน้ำ	12	6.40	16	7.20	1	1.70	29	6.20

หมายเหตุ : ในการคิดค่าร้อยละคำนวณจากจำนวนอะพาร์ตเมนต์ในเขตนั้น ๆ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกชนิดนั้นต่อจำนวนแห่งของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหมดในเขต โดยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในมีจำนวน 188 แห่ง เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง 223 แห่ง และเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก 60 แห่ง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบมากในอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบมาก คือ กล่องวงจรปิด และระบบรักษาความปลอดภัย รวมไปถึงร้านซัก-รีดหรือเครื่องซักผ้าก็พบมากเช่นกัน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกแบ่งตามระดับราคาพบว่า อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก ราคาสูง และราคาปานกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักคล้ายคลึงกัน และพบสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาต่ำ โดยพบเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย และเคเบิลทีวี กวาร์ร้อยละ 80 ขึ้นไป เป็นที่น่าสังเกตว่าอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก จะพบเครื่องทำน้ำอุ่นกว่าร้อยละ 90 แต่ในระดับราคาต่ำพบเพียง ร้อยละ 42.57 ส่วนโทรศัพท์สายตรงจะพบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง อย่างไรก็ตามสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบน้อย คือพัดลม ซึ่งส่วนใหญ่มีมากพบในระดับราคาต่ำ ดังตารางที่ 22

ตารางที่ 22 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	เฟอร์นิเจอร์	เครื่องปรับอากาศ	อินเทอร์เน็ตไร้สาย	เคเบิลทีวี	เครื่องทำน้ำอุ่น	โทรศัพท์สายตรง	พัดลม
เขตเมืองชั้นใน							
ระดับราคาต่ำ	100.00	96.67	86.67	86.67	40.00	30.00	53.33
ระดับราคาปานกลาง	100.00	100.00	96.10	90.91	89.61	25.97	12.99
ระดับราคาสูง	100.00	100.00	96.88	78.13	93.75	25.00	9.38
ระดับราคาสูงมาก	100.00	100.00	93.88	87.76	97.96	44.90	2.04
เขตเมืองชั้นกลาง							
ระดับราคาต่ำ	95.51	89.89	82.02	91.01	40.45	15.73	50.56
ระดับราคาปานกลาง	100.00	100.00	97.65	89.41	94.12	32.94	17.65
ระดับราคาสูง	100.00	100.00	96.43	89.29	96.43	25.00	0.00
ระดับราคาสูงมาก	100.00	100.00	100.00	80.95	100.00	33.33	19.05
เขตเมืองชั้นนอก							
ระดับราคาต่ำ	93.10	93.10	86.21	72.41	51.72	20.69	44.83
ระดับราคาปานกลาง	100.00	100.00	95.83	91.67	95.83	12.50	12.50
ระดับราคาสูง	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	33.33	0.00
ระดับราคาสูงมาก	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00
กรุงเทพมหานคร							
ระดับราคาต่ำ	95.95	91.89	83.78	86.49	42.57	19.59	50.00
ระดับราคาปานกลาง	100.00	100.00	96.77	90.32	92.47	27.42	15.05
ระดับราคาสูง	100.00	100.00	96.97	84.85	95.45	25.76	4.55
ระดับราคาสูงมาก	100.00	100.00	95.77	85.92	98.59	42.25	7.04

สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาปานกลาง-ระดับราคาสูงมากมีลักษณะคล้ายคลึงกัน สิ่งอำนวยความสะดวกที่พบมาก คือ กุญแจวงจรรูป Keycard เครื่องซักผ้า และที่จอดรถ กว่าร้อยละ 70 ขึ้นไป อีกทั้งลิฟต์ยังพบมากในระดับราคาสูง-ราคาสูงมาก รวมไปถึงฟิตเนส และสระว่ายน้ำด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำจะพบร้านเสริมสวยมากกว่าในระดับราคาอื่น ๆ ดังตารางที่ 23

ตารางที่ 23 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา

สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก	กุญแจวงจรรูป	Keycard	เครื่องซักผ้า	ที่จอดรถ	ลิฟท์	ร้านเสริมสวย	ฟิตเนส	ร้านอินเทอร์เน็ต	สระว่ายน้ำ
เขตเมืองชั้นใน									
ระดับราคาต่ำ	93.33	86.67	76.67	63.33	30.00	30.00	3.33	10.00	0.00
ระดับราคาปานกลาง	97.40	100.00	81.82	71.43	71.43	16.88	9.09	7.79	5.19
ระดับราคาสูง	96.88	96.88	90.63	62.50	75.00	15.63	15.63	6.25	3.13
ระดับราคาสูงมาก	95.92	100.00	89.80	77.55	85.71	10.20	34.69	16.33	14.29
เขตเมืองชั้นกลาง									
ระดับราคาต่ำ	93.26	89.89	76.40	75.28	25.84	22.47	6.74	14.61	1.12
ระดับราคาปานกลาง	97.65	96.47	95.29	90.59	65.88	27.06	17.65	10.59	9.41
ระดับราคาสูง	96.43	100.00	92.86	96.43	82.14	17.86	25.00	10.71	7.14
ระดับราคาสูงมาก	100.00	100.00	80.95	100.00	95.24	14.29	47.62	33.33	19.05
เขตเมืองชั้นนอก									
ระดับราคาต่ำ	96.55	89.66	75.86	86.21	37.93	34.48	3.45	10.34	0.00
ระดับราคาปานกลาง	100.00	100.00	91.67	91.67	45.83	16.67	12.50	4.17	4.17
ระดับราคาสูง	100.00	83.33	66.67	100.00	100.00	66.67	50.00	33.33	0.00
ระดับราคาสูงมาก	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กรุงเทพมหานคร									
ระดับราคาต่ำ	93.92	89.19	76.35	75.00	29.05	26.35	5.41	12.84	0.68
ระดับราคาปานกลาง	97.85	98.39	89.25	82.80	65.59	21.51	13.44	8.60	6.99
ระดับราคาสูง	96.97	96.97	89.39	80.30	80.30	21.21	22.73	10.61	4.55
ระดับราคาสูงมาก	97.18	100.00	87.32	84.51	87.32	11.27	38.03	21.13	15.49

4.6 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ของราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ตั้งสมมติฐานของความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์กับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคาเช่า ซึ่งได้ถูกแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้ 1) ด้านทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ 2) ด้านลักษณะทางกายภาพ และ 3) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์

การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่า ผู้วิจัยได้นำปัจจัยลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ทั้ง 12 ตัวแปร ได้แก่ เขตที่ตั้ง สถานที่ขนส่งสาธารณะ พื้นที่ยื่นหน้าอาคาร แหล่งจ่ายใช้สอย สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม สถานศึกษา แหล่งงาน จำนวนปีที่เปิดให้บริการ จำนวนชั้น จำนวนหน่วยพัก ขนาดหน่วยพัก และสิ่งอำนวยความสะดวก มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง โดยใช้วิธีวิเคราะห์การถดถอยแบบขั้นตอน (stepwise regression) พบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่ามากที่สุด คือขนาดหน่วยพัก โดยตัวเลือกโมเดลที่ 6 มีค่า $R = 0.733$ แสดงให้เห็นว่าปัจจัยลักษณะของอะพาร์ตเมนต์กับราคาค่าเช่ามีความสัมพันธ์กันในระดับค่อนข้างสูง ซึ่งประกอบไปด้วยตัวแปร 6 ตัว ได้แก่ ขนาดหน่วยพัก สถานที่ขนส่งสาธารณะ จำนวนปีที่เปิดให้บริการ เขตที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานศึกษา เป็นปัจจัยที่มีผลอิทธิพลต่อราคาค่าเช่ามากที่สุดได้จากค่า Adjusted R Square = 0.532 โดยตัวแปรทั้ง 6 ตัวสามารถสามารถอธิบายการผันแปรของราคาค่าเช่าได้ร้อยละ 53.2 ส่วนที่เหลือร้อยละ 46.8 ราคาค่าเช่าเกิดจากปัจจัยอื่น ๆ ดังตารางที่ 24

ตารางที่ 24 ผลสรุปสมการถดถอยของทำเลที่ตั้งและราคาค่าเช่า

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.564 ^a	.318	.317	2873.896
2	.675 ^b	.456	.453	2571.277
3	.706 ^c	.499	.495	2470.067
4	.721 ^d	.520	.516	2418.502
5	.727 ^e	.529	.524	2400.270
6	.733 ^f	.538	.532	2379.992

- a. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย
 b. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ
 c. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ
 d. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง
 e. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก
 f. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก, สถานศึกษา

จากการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบนัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณ พบว่าค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรราคาค่าเช่า และตัวแปรพยากรณ์ทั้ง 6 ตัว มีความสัมพันธ์กันในเชิงเส้นตรง ซึ่งสามารถนำไปสร้างเป็นสมการต่อไปได้ ดังตารางที่ 25

ตารางที่ 25 ความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างทำเลที่ตั้งกับราคาเช่า

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1810268892.501	1	1810268892.501	219.180	.000 ^b
	Residual	3873601329.007	469	8259277.887		
	Total	5683870221.507	470			
2	Regression	2589704438.571	2	1294852219.285	195.850	.000 ^c
	Residual	3094165782.937	468	6611465.348		
	Total	5683870221.507	470			
3	Regression	2834595527.899	3	944865175.966	154.865	.000 ^d
	Residual	2849274693.608	467	6101230.607		
	Total	5683870221.507	470			
4	Regression	2958164717.308	4	739541179.327	126.436	.000 ^e
	Residual	2725705504.199	466	5849153.442		
	Total	5683870221.507	470			
5	Regression	3004867113.487	5	600973422.697	104.312	.000 ^f
	Residual	2679003108.021	465	5761297.006		
	Total	5683870221.507	470			
6	Regression	3055606597.749	6	509267766.292	89.907	.000 ^g
	Residual	2628263623.758	464	5664361.258		
	Total	5683870221.507	470			

a. Dependent Variable: ราคาเช่าเฉลี่ย

b. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย

c. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ

d. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ

e. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง

f. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก

g. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก, สถานศึกษา

ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะของอะพาร์ตเมนต์กับราคาเช่า พบว่าโมเดลที่ 6 สามารถอธิบายการผันแปรของราคาเช่าได้มากที่สุด พบว่าตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาเช่ามากที่สุดเรียงตามลำดับ คือ ขนาดหน่วยพัก สถานที่ขนส่งสาธารณะ จำนวนปีที่เปิดให้บริการ เขตที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานศึกษา ซึ่งปัจจัยส่วนใหญ่ส่งผลต่อราคาเช่าในทางบวก ยกเว้นจำนวนปีที่เปิดให้บริการส่งผลต่อราคาเช่าในทางลบ ดังตารางที่ 26

ตารางที่ 26 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตามราคาเช่า

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-291.710	472.611		-0.617	0.537
	ขนาดห้องเฉลี่ย	232.528	15.706	0.564	14.805	0.000
2	(Constant)	-2610.041	473.696		-5.510	0.000
	ขนาดห้องเฉลี่ย	224.923	14.070	0.546	15.986	0.000
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	105.787	9.743	0.371	10.858	0.000
3	(Constant)	-1482.645	488.608		-3.034	0.003
	ขนาดห้องเฉลี่ย	229.578	13.536	0.557	16.961	0.000
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	103.724	9.365	0.364	11.076	0.000
	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	-166.869	26.339	-0.208	-6.335	0.000
4	(Constant)	-2916.674	571.153		-5.107	0.000
	ขนาดห้องเฉลี่ย	228.226	13.257	0.554	17.216	0.000
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	85.130	10.022	0.298	8.494	0.000
	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	-163.312	25.801	-0.204	-6.330	0.000
	เขตที่ตั้ง	833.434	181.327	0.161	4.596	0.000
5	(Constant)	-4250.562	735.397		-5.780	0.000
	ขนาดห้องเฉลี่ย	213.933	14.082	0.519	15.192	0.000
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	85.560	9.948	0.300	8.601	0.000
	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	-155.657	25.747	-0.194	-6.046	0.000
	เขตที่ตั้ง	821.932	180.005	0.159	4.566	0.000
	สิ่งอำนวยความสะดวก	174.662	61.346	0.097	2.847	0.005
6	(Constant)	-4804.822	752.332		-6.387	0.000
	ขนาดห้องเฉลี่ย	212.471	13.972	0.516	15.207	0.000
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	79.374	10.078	0.278	7.876	0.000
	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	-155.610	25.529	-0.194	-6.095	0.000
	เขตที่ตั้ง	685.533	184.211	0.133	3.721	0.000
	สิ่งอำนวยความสะดวก	199.324	61.384	0.111	3.247	0.001
	สถานศึกษา	26.991	9.018	0.103	2.993	0.003

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตัวแปรด้านลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ที่มีความสัมพันธ์กับราคาเช่า ที่อยู่นอกสมการ ถดถอย โดยค่า Partial Correlation เป็นค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์บางส่วนที่ใช้พิจารณาว่าตัวแปรใด จะเข้าสมการในรูปแบบเป็นตัวถัดไป เช่น ในโมเดลที่ 1 ตัวแปรสถานที่ขนส่งสาธารณะ จะเป็นตัวแปร ตัวต่อไปที่จะนำเข้าไปในโมเดลที่ 2 ดังตารางที่ 27

ตารางที่ 27 ตัวแปรต้นที่อยู่นอกสมการถดถอย

Model	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics	
					Tolerance	
1	จำนวนห้อง	-.100 ^b	-2.625	0.009	-0.120	0.984
	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	-.221 ^b	-5.991	0.000	-0.267	0.997
	จำนวนชั้น	.142 ^b	3.545	0.000	0.162	0.879
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	.371 ^b	10.858	0.000	0.449	0.998
	พื้นที่นันทนาการ	.145 ^b	3.866	0.000	0.176	0.998
	แหล่งจ่ายใช้สอย	.201 ^b	5.428	0.000	0.243	1.000
	สถานที่บริการ สาธารณะและธุรกิจ	.169 ^b	4.533	0.000	0.205	1.000
	สถานศึกษา	.224 ^b	6.091	0.000	0.271	1.000
	แหล่งงาน	.210 ^b	5.698	0.000	0.255	0.999
	เขตที่ตั้ง	.290 ^b	8.125	0.000	0.352	0.998
สิ่งอำนวยความสะดวก	.122 ^b	3.020	0.003	0.138	0.877	
2	จำนวนห้อง	-.072 ^c	-2.084	0.038	-0.096	0.978
	จำนวนปีที่เปิด ให้บริการ	-.208 ^c	-6.335	0.000	-0.281	0.996
	จำนวนชั้น	.107 ^c	2.956	0.003	0.136	0.872
	พื้นที่นันทนาการ	.027 ^c	0.759	0.449	0.035	0.892
	แหล่งจ่ายใช้สอย	.037 ^c	0.960	0.337	0.044	0.784
	สถานที่บริการ สาธารณะและธุรกิจ	-.004 ^c	-0.111	0.912	-0.005	0.782

Model	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics	
					Tolerance	
	สถานศึกษา	.120 ^c	3.367	0.001	0.154	0.902
	แหล่งงาน	.081 ^c	2.211	0.027	0.102	0.854
	เขตที่ตั้ง	.168 ^c	4.600	0.000	0.208	0.835
	สิ่งอำนวยความสะดวก	.123 ^c	3.417	0.001	0.156	0.877
3	จำนวนห้อง	-.043 ^d	-1.278	0.202	-0.059	0.958
	จำนวนชั้น	.123 ^d	3.536	0.000	0.162	0.868
	พื้นที่นันทนาการ	.033 ^d	0.959	0.338	0.044	0.891
	แหล่งจ่ายใช้สอย	.049 ^d	1.322	0.187	0.061	0.782
	สถานที่บริการ สาธารณะและธุรกรรม	.020 ^d	0.534	0.593	0.025	0.774
	สถานศึกษา	.121 ^d	3.547	0.000	0.162	0.902
	แหล่งงาน	.081 ^d	2.304	0.022	0.106	0.854
	เขตที่ตั้ง	.161 ^d	4.596	0.000	0.208	0.834
	สิ่งอำนวยความสะดวก	.101 ^d	2.889	0.004	0.133	0.867
4	จำนวนห้อง	-.029 ^e	-0.869	0.386	-0.040	0.949
	จำนวนชั้น	.096 ^e	2.745	0.006	0.126	0.835
	พื้นที่นันทนาการ	.007 ^e	0.209	0.834	0.010	0.866
	แหล่งจ่ายใช้สอย	.037 ^e	1.011	0.313	0.047	0.778
	สถานที่บริการ สาธารณะและธุรกรรม	-.005 ^e	-0.131	0.896	-0.006	0.758
	สถานศึกษา	.088 ^e	2.554	0.011	0.118	0.849
	แหล่งงาน	.037 ^e	1.033	0.302	0.048	0.780
	สิ่งอำนวยความสะดวก	.097 ^e	2.847	0.005	0.131	0.867
5	จำนวนห้อง	-.065 ^f	-1.882	0.060	-0.087	0.853
	จำนวนชั้น	.068 ^f	1.830	0.068	0.085	0.722
	พื้นที่นันทนาการ	.016 ^f	0.459	0.646	0.021	0.860
	แหล่งจ่ายใช้สอย	.044 ^f	1.214	0.225	0.056	0.775
	สถานที่บริการ สาธารณะและธุรกรรม	.009 ^f	0.243	0.808	0.011	0.744
	สถานศึกษา	.103 ^f	2.993	0.003	0.138	0.834
	แหล่งงาน	.038 ^f	1.065	0.287	0.049	0.780

Model	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics	
					Tolerance	
6	จำนวนห้อง	-.059 ^s	-1.732	0.084	-0.080	0.851
	จำนวนชั้น	.072 ^s	1.944	0.052	0.090	0.721
	พื้นที่นันทนาการ	-.032 ^s	-0.861	0.390	-0.040	0.711
	แหล่งจ่ายใช้สอย	.004 ^s	0.099	0.921	0.005	0.664
	สถานที่บริการ สาธารณะและธุรกรรม	-.026 ^s	-0.669	0.504	-0.031	0.679
	แหล่งงาน	.015 ^s	0.418	0.676	0.019	0.741
a. Dependent Variable: ราคาเช่าเฉลี่ย						
b. Predictors in the Model: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย						
c. Predictors in the Model: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ						
d. Predictors in the Model: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ						
e. Predictors in the Model: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง						
f. Predictors in the Model: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก						
g. Predictors in the Model: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก, สถานศึกษา						

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นลักษณะโดยรวมของทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวมไปถึงความเหมือนความต่างกันของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเลที่ตั้ง ทั้งด้านราคาเช่า สาธารณูปการโดยรอบ ลักษณะทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งจากการศึกษาทำให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะเฉพาะของอะพาร์ตเมนต์ในแต่ละเขตที่ตั้ง เช่น อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลาง มีจำนวนมากตามแนวเส้นทางคมนาคม ในขณะที่เขตเมืองชั้นนอกมีมากใกล้สาธารณูปการ อีกทั้งอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่เป็นอาคาร 8 ชั้นขึ้นไป ส่วนเขตเมืองชั้นกลาง และชั้นนอกส่วนใหญ่เป็นอาคาร 5 ชั้น และจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าเข้ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ (Regression Analysis) ยังพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาเช่ามากที่สุด เรียงตามลำดับ คือ ขนาดหน่วยพัก สถานที่ขนส่งสาธารณะ จำนวนปีที่เปิดให้บริการ เขตที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานศึกษา แต่อย่างไรก็ตามการวิเคราะห์ข้อมูลอะพาร์ตเมนต์ 471 แห่งยังไม่ทำให้เห็นสภาพของอะพาร์ตเมนต์มากนัก ผู้วิจัยจึงทำการสำรวจอะพาร์ตเมนต์กรณีทั้งหมด 12 แห่ง โดยจะแสดงผลในบทที่ 5 ต่อไป

บทที่ 5

สภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

รายละเอียดอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา เป็นส่วนของข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้จากการลงพื้นที่ภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล โดยทำการสำรวจด้วยการสังเกตการณ์ และแบบสอบถามจากเจ้าของหรือผู้ดูแลอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งทำการเลือกตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ ร่วมกับการสุ่มตัวอย่างแบบเป็นระบบ มีการแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก และแบ่งตามระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก โดยมีขอบเขตคือเป็นอะพาร์ตเมนต์ที่มีจำนวนผู้เข้าชมสูงสุด จากเว็บไซต์ที่รวบรวมอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า

ในการดำเนินการวิจัยผู้วิจัยได้ทำการวิจัยเชิงประจักษ์ โดยเก็บข้อมูลด้วยการสังเกตการณ์จากสถานที่จริง มีการจดบันทึก ถ่ายภาพนิ่ง และสัมภาษณ์เจ้าของอะพาร์ตเมนต์หรือผู้ดูแล เพื่อสอบถามข้อมูล ซึ่งรายละเอียดของข้อมูลกรณีศึกษามีรายละเอียด ดังนี้

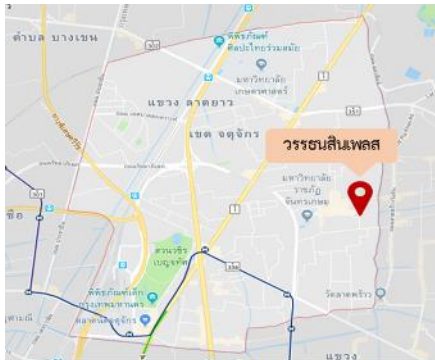
1. ทำเลที่ตั้งและสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา
2. ราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา
3. ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา
4. สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา

5.1 ทำเลที่ตั้งและสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา

ศึกษาลักษณะทำเลที่ตั้งและสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ด้วยการลงสำรวจอะพาร์ตเมนต์จำนวน 12 แห่ง แบ่งเป็น 1) กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน 2) กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง 3) กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก โดยแต่ละทำเลมี 4 แห่ง เป็นตัวแทนของระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน

ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก ในเขตเมืองชั้นใน แสดงดังภาพที่ 18



วอร์นสินเพลส

ที่ตั้ง : ซ.เสือใหญ่อุทิศ (รัชดา 36 แยก 11-5)
 ถ.รัชดาภิเษก จันทระเกษม จตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,250 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาต่ำ



Bedroom Studio

ที่ตั้ง : ซ. รัชดาภิเษก 36 แยก 9-3-4 ถ.รัชดาภิเษก
 จันทระเกษม จตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,900 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาปานกลาง



Peaberry Place Apartment

ที่ตั้ง : ซ.ลาดพร้าว 1 แยก 10 ถ.ลาดพร้าว แขวง
 จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 7,250 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาสูง



Signature Apartment

ที่ตั้ง : ซ.ฟาร์มวิวัฒนา ถ.พระราม 4 แขวงพระโขนง
 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 10,750 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาสูงมาก

ภาพที่ 18 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

จากการลงพื้นที่สำรวจทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นใน จำนวน 4 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

1) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ อยู่ในเขตจตุจักร คือ วรรณสินเพลส ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก สามารถเข้าถึงได้จากซอยรัชดาภิเษก 32 และ 36 ระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า มีร้านอาหารและร้านสะดวกซื้อในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงมีบริการมอเตอร์ไซค์รับจ้างอยู่ด้านข้างอะพาร์ตเมนต์

2) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง อยู่ในเขตจตุจักร คือ Bedroom Studio ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ในซอยรัชดาภิเษก 36 ประมาณ 1.2 กิโลเมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่มีร้านค้า และร้านสะดวกซื้อในบริเวณใกล้เคียง ด้านตรงข้ามอะพาร์ตเมนต์มีลักษณะเป็นพื้นที่รกร้าง

3) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง อยู่ในเขตจตุจักร คือ Peaberry Place Apartment ตั้งอยู่ระหว่างถนนรัชดาภิเษก และ ถนนลาดพร้าว ในซอยลาดพร้าว 1 แยก 10 ประมาณ 1 กิโลเมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล และสำนักงาน อยู่ห่างไกลจากร้านค้า และร้านสะดวกซื้อ

4) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก อยู่ในเขตคลองเตย คือ Signature Apartment ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 4 เข้ามาในซอยฟาร์มวัฒนาประมาณ 300 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล และสำนักงาน มีร้านค้า และร้านสะดวกซื้ออยู่เป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 19 ตัวอย่างบริเวณโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

ในด้านสาธารณูปการจากการสำรวจสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน จำนวน 4 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

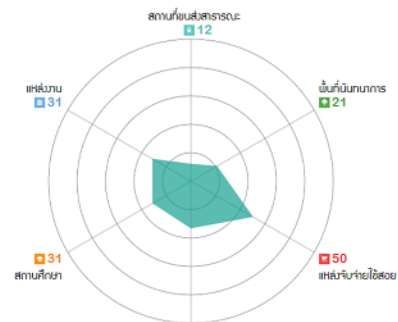
1) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ (วรรณสินเพลส) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งจ่ายใช้สอยได้สะดวกที่สุด จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าสามารถเดินไปแหล่งจ่ายใช้สอยที่ใกล้ที่สุด คือ เซเว่นอีเลฟเว่น และร้านสะดวกซื้อต่าง ๆ ในระยะทางประมาณ 300 เมตร อย่างไรก็ตามสถานศึกษาที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษมที่อยู่ห่างออกไป 1 กิโลเมตร ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักเดินทางด้วยมอเตอร์ไซค์รับจ้างบริเวณด้านหน้าอะพาร์ตเมนต์

2) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง (Bedroom Studio) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการโดยรอบได้สะดวกโดยเฉพาะประเภทแหล่งจ่ายใช้สอย จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าสามารถเดินไปแหล่งจ่ายใช้สอยที่ใกล้ที่สุด คือ มินิบิ๊กซี และเซเว่นอีเลฟเว่น ในระยะทาง 200 เมตร อีกทั้งยังสามารถเดินทางไปยังห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ คือ เทสโก้ โลตัส สาขาวังหิน ได้อย่างสะดวกในระยะทาง 800 เมตร

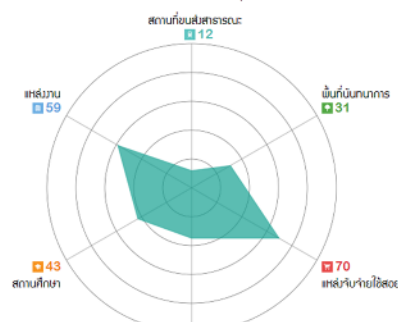
3) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง (Peaberry Place Apartment) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งงานได้สะดวกที่สุด แต่จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์สามารถเดินเข้าถึงแหล่งจ่ายใช้สอย คือร้านสะดวกซื้อ ได้ง่ายที่สุดในระยะ 400 เมตร แต่อย่างไรก็ตามบริเวณใกล้เคียงยังมีแหล่งงานที่สำคัญ คือ อาคารเซชัวร์โซติคัลดี ซึ่งประกอบไปด้วยบริษัท อาร์เอส จำกัด (มหาชน) และสถานีโทรทัศน์ช่อง 8 อยู่ห่างจากอะพาร์ตเมนต์ประมาณ 500 เมตร

4) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก (Signature Apartment) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการโดยรอบได้สะดวกโดยเฉพาะประเภทแหล่งงาน แต่จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์สามารถเดินเข้าถึงแหล่งจ่ายใช้สอย คือร้านสะดวกซื้อ ได้ง่ายที่สุดในระยะ 400 เมตร อย่างไรก็ตามจากการลงพื้นที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์อยู่ใกล้เคียงกับซอยสุขุมวิท 42 ซึ่งประกอบไปด้วยแหล่งงานที่สำคัญ คือ อาคารสำนักงาน 42 ทาวเวอร์ และอาคารไวท์กรุป มีระยะทางประมาณ 500 เมตร

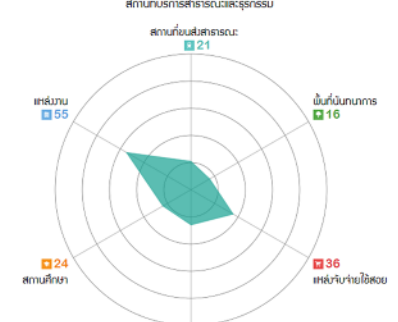
สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก ในเขตเมืองชั้นใน แสดงดังภาพที่ 20



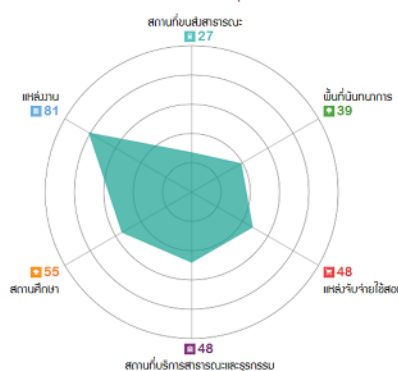
สาธารณูปการโดยรอบรรณสินเพลส
แหล่งจ่ายใช้สอย : มินิบิ๊กซี, เทสโก้โลตัส
 เซเว่นอีเลฟเว่น, ลอว์สัน108, แม็กซ์แวลู
บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 ตู้เอทีเอ็ม, คลินิกทันตกรรม
สถานศึกษา : ม. ราชภัฏจันทรเกษม



สาธารณูปการโดยรอบ Bedroom Studio
แหล่งจ่ายใช้สอย : มินิบิ๊กซี, เซเว่น
 อีเลฟเว่น, ลอว์สัน108, โลตัสเอ็กเพรส
แหล่งงาน : อาคารยูนิเวสท์คอมเพล็กซ์
สถานศึกษา : ม. ราชภัฏจันทรเกษม



สาธารณูปการโดยรอบ Peaberry Place
แหล่งงาน : บริษัท อาร์เอส จำกัด
 (มหาชน), สถานีโทรทัศน์ช่อง 8
แหล่งจ่ายใช้สอย : บิ๊กซี, เทสโก้โลตัส
สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 ศาลแพ่ง, ศาลอุทธรณ์, ศาลอาญา (รัชดา)

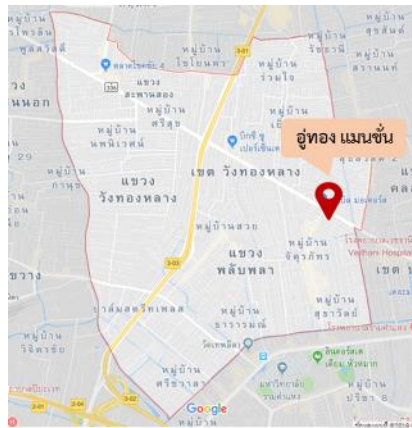


สาธารณูปการโดยรอบ Signature Apartment
แหล่งงาน : อาคารไวท์ทิวลิป, 42 Tower
สถานศึกษา : มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
แหล่งจ่ายใช้สอย : เกตเวย์เอกมัย
สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท สำนักงานเขต
 คลองเตย สถานีตำรวจนครบาลท่าเรือ

ภาพที่ 20 สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน
 ที่มา : การเก็บข้อมูลอะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจของผู้วิจัย

5.1.2 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง

ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก ในเขตเมืองชั้นกลาง แสดงดังภาพที่ 21



อู่ทอง แมนชั่น
ที่ตั้ง : ซ.ลาดพร้าว 122 ถ.ลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,000 บาท/เดือน
ระดับราคา : ราคาต่ำ



บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93
ที่ตั้ง : ซ.พื้งมี 11 ถ.สุขุมวิท 93 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
ราคาเช่าเฉลี่ย : 5,750 บาท/เดือน
ระดับราคา : ราคาปานกลาง



S Residence
ที่ตั้ง : ซ.ปทุมณวิที 9 ถ.สุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
ราคาเช่าเฉลี่ย : 8,750 บาท/เดือน
ระดับราคา : ราคาสูง



P-Park Residence
ที่ตั้ง : ถ.ศรีนครินทร์ สวนหลวง สวนหลวง กรุงเทพมหานคร
เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
ราคาเช่าเฉลี่ย : 12,750 บาท/เดือน
ระดับราคา : ราคาสูงมาก

ภาพที่ 21 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

จากการลงพื้นที่สำรวจทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นกลาง จำนวน 4 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

1) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ อยู่ในเขตวังทองหลาง คือ อู่ทอง แมนชั่น ตั้งอยู่บน ถนนลาดพร้าว ในซอยลาดพร้าว 122 แยก 1 ห่างจากถนนลาดพร้าว 100 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล และ สำนักงาน มีร้านค้า และ ร้านสะดวกซื้ออยู่ติดกับอะพาร์ตเมนต์ ด้านหน้าอะพาร์ตเมนต์เป็นจุดจอดรถประจำทาง มีคนสัญจรผ่านไปผ่านมาตลอดเวลา

2) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง อยู่ในเขตพระโขนง คือ บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93 ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซอย 93 ในซอยพืงมี 11 ห่างจากถนนสุขุมวิท 1.2 กิโลเมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล มีร้านสะดวกซื้ออยู่ที่ชั้น 1 ของอะพาร์ตเมนต์ ส่วนด้านตรงข้ามและด้านข้างอะพาร์ตเมนต์เป็นพื้นที่รกร้าง มีรถยนต์ และคนสัญจรผ่านไปผ่านมาค่อนข้างน้อย

3) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง อยู่ในเขตพระโขนง คือ S Residence ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 101 ในซอยปทุมฉวี 9 ห่างจากถนนสุขุมวิท 600 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบเป็นพื้นที่รกร้างและที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ด้านในซอยเป็นซอยตัน มีอะพาร์ตเมนต์ใกล้เคียง 2-3 แห่ง ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง บริเวณด้านข้างของอะพาร์ตเมนต์เป็นสถานศึกษา มีคนสัญจรผ่านไปผ่านมาค่อนข้างน้อย

4) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก อยู่ในเขตสวนหลวง คือ P-Park Residence ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ ห่างจากถนนเพียง 100 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียม มีรถยนต์ และ คนสัญจรผ่านไปผ่านมาตลอดเวลา



ภาพที่ 22 ตัวอย่างบริเวณโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

ในด้านสาธารณูปการจากการสำรวจสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง จำนวน 4 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

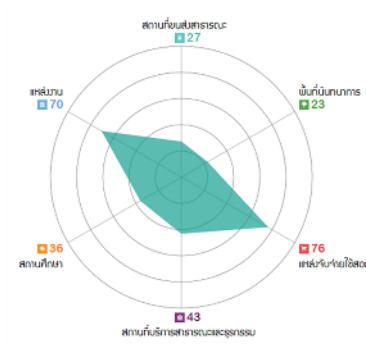
1) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ (อุทอง แมนชั่น) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการโดยรอบได้สะดวกโดยเฉพาะประเภทแหล่งจ่ายใช้สอย และแหล่งงาน จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าสามารถเดินไปแหล่งจ่ายใช้สอยที่ใกล้ที่สุด คือฟู้ดแลนด์ ลาดพร้าว ในระยะทางประมาณ 300 เมตร อีกทั้งยังมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่บริเวณใกล้เคียง คืออิมพีเรียล ลาดพร้าว อย่างไรก็ตามแหล่งงานที่อยู่โดยรอบอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัท ห้างร้านขนาดเล็ก

2) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง (บ้านแสนสุข) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งงานได้สะดวกที่สุด แต่จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์สามารถเดินเข้าถึงแหล่งจ่ายใช้สอย คือร้านสะดวกซื้อ ได้ง่ายที่สุดในระยะ 300 เมตร อย่างไรก็ตามบริเวณใกล้เคียงมีอาคารสำนักงานของบริษัท DKSH และอาคารเอ็นทาวเวอร์เป็นแหล่งงานที่สำคัญ อยู่ห่างจากอะพาร์ตเมนต์ประมาณ 1 กิโลเมตร

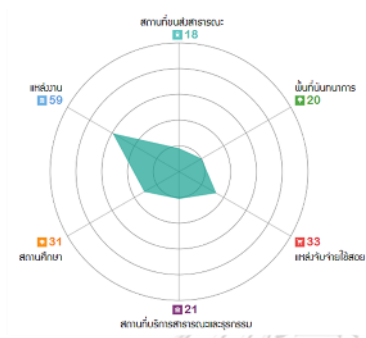
3) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง (S Residence) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งงานได้สะดวกที่สุด แต่จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์สามารถเดินเข้าถึงแหล่งจ่ายใช้สอย คือร้านสะดวกซื้อ ได้ง่ายที่สุดในระยะ 500 เมตร อย่างไรก็ตามบริเวณใกล้เคียงมีอาคารสำนักงานของบริษัท DKSH และอาคารเอ็นทาวเวอร์เป็นแหล่งงานที่สำคัญ อยู่ห่างจากอะพาร์ตเมนต์ประมาณ 1 กิโลเมตร

4) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก (P-Park Residence) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภทแหล่งจ่ายใช้สอยได้สะดวกที่สุด จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์อยู่ใกล้เคียงกับ Maxvalu พัฒนาการ ประมาณ 400 เมตร อย่างไรก็ตามผู้อยู่อาศัยในอะพาร์ตเมนต์นี้ยังสามารถเดินไปใช้บริการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ได้อย่างสะดวก เพราะมีทางเท้าสำหรับเดินไปยังสถานีอยู่ด้านหลังอะพาร์ตเมนต์ ระยะทางประมาณ 300 เมตร

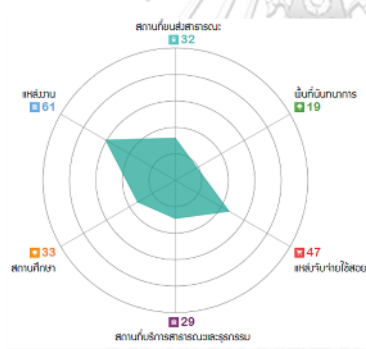
สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก ในเขตเมืองชั้นกลาง แสดงดังภาพที่ 23



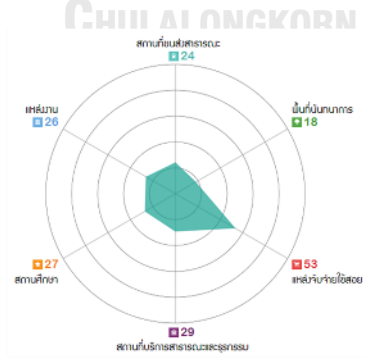
สาธารณูปการโดยรอบ อุ้ทอง แมนชั่น
แหล่งจำหน่ายใช้สอย : ฟู้ดแลนด์ ลาดพร้าว, เซเว่นอีเลฟเว่น, แม็กซ์แวลู, ตลาดนครไทย
แหล่งงาน : บริษัท อีซูซุแสงหงส์บางกอก จำกัด, สยามเฮ้าส์ แอนด์ โฮม
สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม : โรงพยาบาลลาดพร้าว, ธนาคารทหารไทย, ธนาคารกรุงเทพ



สาธารณูปการโดยรอบ บ้านแสนสุข
แหล่งงาน : DKSH Thailand Limited, เอ็ม ทาวเวอร์, ดิกปูนอินทรีรี่
แหล่งจำหน่ายใช้สอย : โลตัสเอ็กซ์เพรส, มินิบิ๊กซี, เซเว่นอีเลฟเว่น
สถานศึกษา : วิทยาลัยเทคโนโลยีกรุงเทพ, โรงเรียนสยามสามไตร



สาธารณูปการโดยรอบ S Residence
แหล่งงาน : DKSH Thailand Limited, เอ็ม ทาวเวอร์, บริษัท พีซีเอส จำกัด
แหล่งจำหน่ายใช้สอย : เซเว่นอีเลฟเว่น, โลตัสเอ็กซ์เพรส, Whizdom 101
สถานศึกษา : วิทยาลัยเทคโนโลยีสหพาณิชย์บริหารธุรกิจ, โรงเรียนนานาชาติแองโกลสิงคโปร์



สาธารณูปการโดยรอบ P-Park Residence
แหล่งจำหน่ายใช้สอย : แม็กซ์แวลู, เทสโก้ โลตัส พัฒนาการ, London street
สถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม : โรงพยาบาลวิภาวดี พัฒนาการ, ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
สถานศึกษา : โรงเรียนหัวหมาก, โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ

ภาพที่ 23 สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง
 ที่มา : การเก็บข้อมูลอะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจของผู้วิจัย

5.1.3 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองนอก

ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคาสูงมาก ในเขตเมืองชั้นนอก แสดงดังภาพที่ 24



ภาพที่ 24 ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

จากการลงพื้นที่สำรวจทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นนอก จำนวน 4 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

1) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ อยู่ในเขตลาดกระบัง คือ วี อะพาร์ตเมนต์ ตั้งอยู่บน ถนนฉลองกรุง ในซอยฉลองกรุง 29/1 ห่างจากถนนหลักประมาณ 300 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบเป็นที่พักอาศัยหลากหลายประเภท เช่น อาคารชุด อาคารพาณิชย์ และอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า เป็นต้น

2) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง อยู่ในเขตหลักสี่ คือ คินี แมนชั่น ตั้งอยู่บน ถนนงามวงศ์วาน ในซอย 45 แยก 2 ห่างจากถนนงามวงศ์วาน 200 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีรถยนต์ และคนสัญจรผ่านไปผ่านมาตลอดเวลา

3) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง อยู่ในเขตหลักสี่ คือ J Park at Chinakhet ตั้งอยู่บนถนนงามวงศ์วาน ในซอยงามวงศ์วาน 43 ห่างจากถนนงามวงศ์วาน 100 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และที่อยู่อาศัย รวมไปถึงมีแหล่งจับจ่ายใช้สอยต่าง ๆ ภายในซอย บริเวณหน้าอะพาร์ตเมนต์มีรถยนต์และคนสัญจรผ่านไปผ่านมาตลอดเวลา

4) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก อยู่ในเขตดอนเมือง คือ บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่บน ถนนวิภาวดีรังสิต ในซอยวิภาวดีรังสิต 33 ห่างจากถนนวิภาวดีรังสิต 500 เมตร สภาพชุมชนโดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ภายในซอยมีรถยนต์และคนสัญจรผ่านไปมาค่อนข้างน้อย



ภาพที่ 25 ตัวอย่างบริเวณโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นนอก

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

ในด้านสาธารณูปการจากการสำรวจสาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมือง
ชั้นนอก จำนวน 4 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

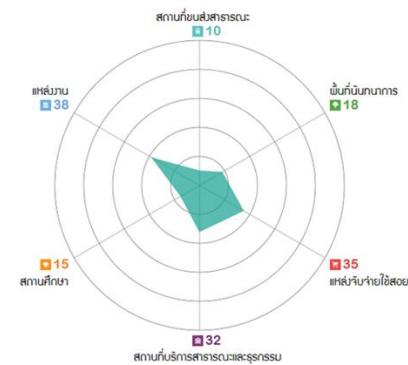
1) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ (วี อะพาร์ตเมนต์) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภท
แหล่งงานได้สะดวกที่สุด แต่จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์สามารถเดินเข้าถึงแหล่ง
จ่ายใช้สอยได้ง่ายที่สุดในระยะ 300 เมตร คือศูนย์การค้าวิมารีเกิด เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าของ
ทาง อะพาร์ตเมนต์ อย่างไรก็ตามแหล่งงานที่อยู่ใกล้เคียงอะพาร์ตเมนต์ คือนิคมอุตสาหกรรม
ลาดกระบัง ซึ่งเป็นแหล่งงานที่สำคัญขนาดใหญ่ มีระยะห่างประมาณ 500 เมตร

2) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง (คินี แมนชั่น) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการ
ประเภทแหล่งจ่ายใช้สอยได้สะดวกที่สุด จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์สามารถเดิน
เข้าถึงแหล่งจ่ายใช้สอย คือร้านสะดวกซื้อได้ในระยะทาง 300 เมตร ในขณะที่แหล่งงานที่อยู่
โดยรอบอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัท ห้างร้านขนาดเล็ก

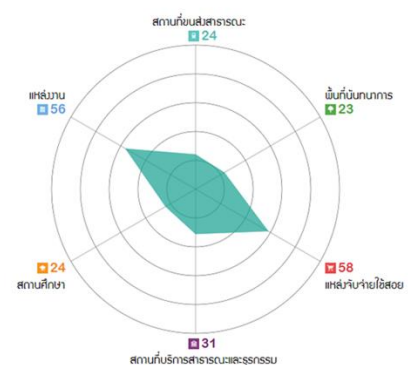
3) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง (J Park at Chinakhet) สามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการ
โดยรอบได้สะดวกโดยเฉพาะประเภทแหล่งจ่ายใช้สอย จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าด้านล่างของ
อะพาร์ตเมนต์มี ร้านสะดวกซื้อ และร้านอาหารเปิดให้บริการ อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า
ขนาดใหญ่ คือ เดอะมอลล์งามวงศ์วาน และเทสโก้ โลตัส พงษ์เพชร ในระยะ 700 เมตร ในขณะที่
แหล่งงานที่อยู่โดยรอบอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัท ห้างร้านขนาดเล็ก

4) อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก (บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์) สามารถเดินเข้าถึง
สาธารณูปการประเภทแหล่งจ่ายใช้สอยได้สะดวกที่สุด จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าอะพาร์ตเมนต์
อยู่ใกล้เคียงกับ โลตัสเอ็กซ์เพรส ประมาณ 200 เมตร อย่างไรก็ตามในการเข้าถึงสาธารณูปการ
ประเภทอื่น ๆ ยังไม่สะดวกนัก เนื่องด้วยบริเวณโดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย

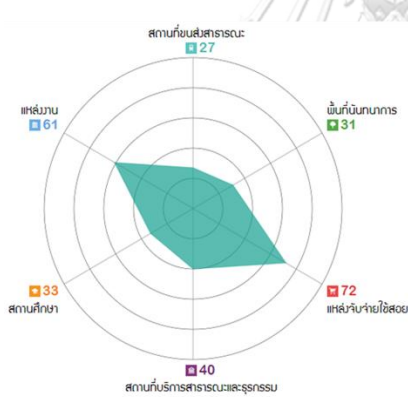
สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ ราคาปานกลาง ราคาสูง และราคา
สูงมาก ในเขตเมืองชั้นนอก แสดงดังภาพที่ 26



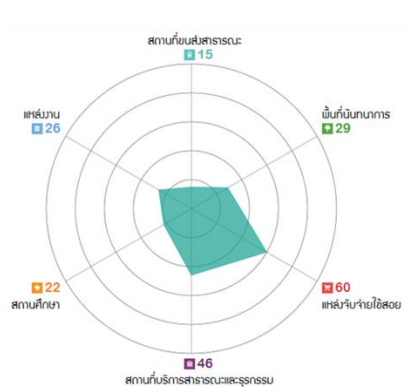
สาธารณูปการโดยรอบ วี อพาร์ทเมนต์
แหล่งงาน : นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
แหล่งจ่ายใช้สอย : วิทยาลัย,
 ตลาดแยมเจริญรัตน์, ตลาดนครฉลองกรุง
สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 โรงพยาบาล ลาดกระบังเมโมเรียล,
 ธนาคารกรุงไทย, การไฟฟ้านครหลวง



สาธารณูปการโดยรอบ คินี แมนชั่น
แหล่งจ่ายใช้สอย : แฟมิลีมาร์ท, เทสโก้
 โลตัส พงษ์เพชร, เซเว่นอีเลฟเว่น
แหล่งงาน : บริษัท ซี เค ที ดิสทริบิวชั่น,
 บริษัท คูโปร จำกัด, บริษัท ยูต้า มอเตอร์
สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 สถานพยาบาล ชินเขตงามวงศ์วาน,
 ตู้เอทีเอ็ม, โรงพยาบาลกรมราชทัณฑ์



สาธารณูปการโดยรอบ J Park
แหล่งจ่ายใช้สอย : เซเว่นอีเลฟเว่น,
 เทสโก้ โลตัส, เดอะมอลล์งามวงศ์วาน
แหล่งงาน : บจก. กราเซียส อินเทนชั่น,
 ธนบุรีพานิช, บริษัท มอร์ เดรี่ จำกัด
สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 ธนาคารออมสิน, โรงพยาบาลนนทเวช,
 ไปรษณีย์ไทย



สาธารณูปการโดยรอบ บ้านพักดี
แหล่งจ่ายใช้สอย : เทสโก้ โลตัส
 วิวาวดี 33, ท็อปส์ เดลี่ มินิซูเปอร์มาร์เก็ต
สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม :
 กองบังคับการตำรวจนครบาล 2, ธนาคาร
 ธกส., คลินิกเปรมประชากรแพทย์
พื้นที่นันทนาการ : Muscle Camp Gym
 BKK, Fit and fight gym

ภาพที่ 26 สาธารณูปการโดยรอบของอะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นนอก
 ที่มา : การเก็บข้อมูลอะพาร์ทเมนต์ที่ลงสำรวจของผู้วิจัย

5.2 ราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์การศึกษา

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของอะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจ ทั้งหมด 6 ประเภท ได้แก่ 1) ราคาเช่า 2) ราคาเช่าเฉลี่ย 3) ค่าไฟฟ้า 4) ค่าน้ำ 5) ค่าส่วนกลาง 6) ค่าอินเทอร์เน็ต ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

จากการสำรวจราคาเช่าเฉลี่ยของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอกมีราคาเช่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมาคือเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นใน หากพิจารณาตามระดับราคาพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาต่ำมีราคาเช่าใกล้เคียงกันอยู่ที่ 4,000-4,250 บาทต่อเดือน เช่นเดียวกับในระดับราคาปานกลางมีราคาเช่าตั้งแต่ 4,900-5,750 บาทต่อเดือน และระดับราคาสูงที่มีราคาเช่าอยู่ที่ 7,250-8,500 บาทต่อเดือน ในขณะที่อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากมีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 10,750-14,750 บาทต่อเดือน อย่างไรก็ตามสังเกตได้ว่า อะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกจะมีราคาเช่าตั้งแต่ระดับราคาต่ำไปจนถึงระดับราคาสูงมาก คือ 3,700-24,000 บาทต่อเดือน ทำให้มีราคาเช่าเฉลี่ยสูงจึงจัดอยู่ในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก แตกต่างกับอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากในเขตเมืองชั้นในที่มีราคาเช่าเกาะกลุ่มกันค่อนข้างสูงตั้งแต่ 6,700-14,800 บาทต่อเดือน

ค่าบริการสาธารณูปโภคของอะพาร์ตเมนต์แบ่งเป็นค่าไฟฟ้า และค่าน้ำ พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาต่ำและราคาสูงมาก เรียกเก็บค่าไฟฟ้า 7.5-8 บาทต่อหน่วย ซึ่งมากกว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาปานกลางและราคาสูงที่เรียกเก็บค่าไฟฟ้า 5-6 บาทต่อหน่วย ในขณะที่ค่าน้ำอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครเรียกเก็บค่าบริการที่ 15-20 บาทต่อหน่วย

ค่าบริการอื่น ๆ ที่อะพาร์ตเมนต์เรียกเก็บจากผู้อยู่อาศัยพบว่าในระดับราคาสูง-ราคาสูงมาก บางแห่งมีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางประมาณ 500 บาทต่อเดือน ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นนอก ในขณะที่บริการอินเทอร์เน็ตไร้สายพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในทุกแห่งมีบริการฟรีให้แก่ผู้อยู่อาศัย แต่ในเขตเมืองชั้นนอก และเขตเมืองชั้นกลางบางแห่งมีการเก็บค่าบริการอินเทอร์เน็ตไร้สายเพิ่มเติมจากผู้อยู่อาศัยในราคา 100-690 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 28 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

อะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจ	ราคาค่าเช่า /เดือน	ราคาค่าเช่าเฉลี่ย/เดือน	ระดับราคา	ค่าไฟฟ้า /ยูนิต	ค่าน้ำ /ยูนิต	ส่วนกลาง /เดือน	อินเตอร์เน็ต/เดือน
เขตเมืองชั้นใน							
วรรณสินเพลส	4,000-4,500	4,250	ราคาต่ำ	7.5	18	-	ฟรี
Bedroom Studio	4,600-5,200	4,900	ราคาปานกลาง	5	16	-	ฟรี
Peaberry Place	7,000-7,500	7,250	ราคาสูง	5	15	500	ฟรี
Signature	6,700-14,800	10,750	ราคาสูงมาก	7	19	-	ฟรี
เขตเมืองชั้นกลาง							
อู่ทอง แมนชั่น	4,000	4,000	ราคาต่ำ	4	17	-	300
บ้านแสนสุข	3,900-7,600	5,750	ราคาปานกลาง	5	15	-	ฟรี
S Residence	6,500-11,000	8,750	ราคาสูง	5	17	-	ฟรี
P-Park	3,700-21,800	12,750	ราคาสูงมาก	7.8	19.5	-	100
เขตเมืองชั้นนอก							
รีอะพาร์ตเมนต์	4,000	4,000	ราคาต่ำ	7.5	18	-	690
คีนี่ แมนชั่น	5,000-5,200	5,100	ราคาปานกลาง	5	16	-	300
J Park	6,500-10,500	8,500	ราคาสูง	6	20	-	599
บ้านพักดี	5,500-24,000	14,750	ราคาสูงมาก	8	20	500	100

5.3 ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษา

ศึกษาลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจ ทั้งหมด 6 ด้าน ได้แก่ 1) จำนวนปีที่เปิดบริการ 2) จำนวนชั้น 3) จำนวนอาคาร 4) จำนวนหน่วยพัก 5) ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย 6) สภาพอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 29 ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร

อะพาร์ตเมนต์ที่ลงสำรวจ	ระดับราคา	จำนวนปีที่เปิดบริการ	จำนวนชั้น	จำนวนอาคาร	จำนวนหน่วยพัก	ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย	สภาพอาคาร
เขตเมืองชั้นใน							
วรรณสินเพลส	ระดับราคาต่ำ	10 ปี	8 ชั้น	1 อาคาร	98 ห้อง	24 ตร.ม.	สภาพเก่า
Bedroom Studio	ระดับราคากลาง	1 ปี	5 ชั้น	1 อาคาร	63 ห้อง	22 ตร.ม.	สภาพใหม่
Peaberry Place	ระดับราคาสูง	3 ปี	6 ชั้น	1 อาคาร	37 ห้อง	26 ตร.ม.	สภาพปานกลาง
Signature	ระดับราคาสูงมาก	3 ปี	8 ชั้น	1 อาคาร	73 ห้อง	43 ตร.ม.	สภาพใหม่
เขตเมืองชั้นกลาง							
อู่ทอง แมนชั่น	ระดับราคาต่ำ	30 ปี	7 ชั้น	2 อาคาร	215 ห้อง	26 ตร.ม.	สภาพปานกลาง
บ้านแสนสุข	ระดับราคากลาง	7 ปี	5 ชั้น	1 อาคาร	94 ห้อง	22 ตร.ม.	สภาพปานกลาง
S Residence	ระดับราคาสูง	2 ปี	5 ชั้น	2 อาคาร	150 ห้อง	24 ตร.ม.	สภาพใหม่
P-Park Residence	ระดับราคาสูงมาก	30 ปี	5 ชั้น	2 อาคาร	72 ห้อง	35 ตร.ม.	สภาพปานกลาง
เขตเมืองชั้นนอก							
วี อะพาร์ตเมนต์	ระดับราคาต่ำ	2 ปี	5 ชั้น	4 อาคาร	296 ห้อง	20 ตร.ม.	สภาพใหม่
คินี แมนชั่น	ระดับราคากลาง	8 ปี	5 ชั้น	1 อาคาร	74 ห้อง	45 ตร.ม.	สภาพปานกลาง
J Park	ระดับราคาสูง	9 ปี	7 ชั้น	1 อาคาร	162 ห้อง	46 ตร.ม.	สภาพใหม่
บ้านพักดี	ระดับราคาสูงมาก	15 ปี	5 ชั้น	2 อาคาร	78 ห้อง	30 ตร.ม.	สภาพปานกลาง

1) ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นในพบว่า อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่อายุ 1-3 ปี มีเพียงอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำที่เปิดบริการมาแล้ว 10 ปี อาคารมีจำนวนชั้น 5-8 ชั้น มีจำนวนหน่วยพักต่ออาคาร 63-98 หน่วย ในระดับราคาต่ำมีหน่วยพักอาศัยต่ออาคารมากที่สุด ขนาดห้องพักส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก 22-26 ตร.ม. ยกเว้นอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากที่เป็นห้องพักขนาดใหญ่ 43 ตร.ม. สภาพอาคารอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำมีสภาพเก่า ส่วนในระดับราคาอื่น ๆ มีสภาพใหม่-สภาพปานกลาง ซึ่งสภาพอาคารสอดคล้องกับจำนวนปีที่เปิดให้บริการของอะพาร์ตเมนต์



ภาพที่ 27 ตัวอย่างอาคารของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

2) ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นกลางพบว่า แบ่งเป็นอะพาร์ตเมนต์เก่าอายุ 30 ปี อะพาร์ตเมนต์กลางอายุ 7 ปี และอะพาร์ตเมนต์ใหม่อายุ 2 ปี อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคาร 5 ชั้น ยกเว้นในระดับราคาต่ำเป็นอาคาร 7 ชั้น มีจำนวนอาคารตั้งแต่ 1-2 อาคาร มีจำนวนหน่วยพักต่ออาคาร 36-108 หน่วย ในระดับราคาต่ำมีหน่วยพักอาศัยต่ออาคารมากที่สุด ขนาดห้องพักส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก 22-26 ตร.ม. ยกเว้นอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก

ที่เป็นห้องพักขนาดกลาง 35 ตร.ม. สภาพอาคารอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง ยกเว้นอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาสูงที่เป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่ ยังคงมีสภาพใหม่



ภาพที่ 28 ตัวอย่างอาคารของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

3) ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นนอกพบว่า อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่เปิดบริการมานาน 8-15 ปี มีเพียงอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำที่เปิดบริการมาเพียง 2 ปี อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคาร 5 ชั้น ยกเว้นในระดับราคาสูงเป็นอาคาร 7 ชั้น มีจำนวนหน่วยพักต่ออาคาร 39-162 หน่วย ในระดับราคาสูงมีหน่วยพักอาศัยต่ออาคารมากที่สุด ขนาดห้องพักส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ 30-46 ตร.ม. ยกเว้นอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำที่เป็นห้องพักขนาดเล็ก 20 ตร.ม. สภาพอาคารของอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง



ภาพที่ 29 ตัวอย่างอาคารของอะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นนอก
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ทเมนต์ของผู้วิจัย

5.4 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ทเมนต์กรณีศึกษา

ศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ทเมนต์ที่ลงสำรวจ ทั้งหมด 2 ด้าน ได้แก่ 1) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก 2) สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

1) สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน

จากการสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ทเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นในพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่สำคัญ และอะพาร์ทเมนต์ทุกแห่งได้จัดเตรียมให้แก่ผู้พัก คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ส่วนโทรศัพท์สายตรงมีเพียงอะพาร์ทเมนต์ระดับราคาปานกลางที่ไม่พบ อีกทั้งพัดลมไม่พบในทุกอะพาร์ทเมนต์ที่ลงสำรวจ ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบ คือ กล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย ร้านซัก-รีด/เครื่องซักผ้า ที่จอดรถ และลิฟต์ ส่วนพิตเนสปพบในอะพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูงมาก

ตารางที่ 30 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นใน

สิ่งอำนวยความสะดวก	วรรณสินเพลส	Bedroom Studio	Peaberry Place	Signature
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก				
เฟอร์นิเจอร์	/	/	/	/
เครื่องปรับอากาศ	/	/	/	/
อินเทอร์เน็ตไร้สาย	/	/	/	/
เคเบิลทีวี	/	/	/	/
เครื่องทำน้ำอุ่น	/	/	/	/
โทรศัพท์สายตรง	/	-	/	/
พัดลม	-	-	-	-
สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก				
กล่องวงจรปิด	/	/	/	/
ระบบรักษาความปลอดภัย	/	/	/	/
ร้านซัก-รีด / เครื่องซักผ้า	/	/	/	/
ที่จอดรถ	/	/	/	/
ลิฟต์	/	/	/	/
ร้านทำผม-เสริมสวย	-	-	-	-
โรงยิม / ฟิตเนส	-	-	-	/
อินเทอร์เน็ตภายในอาคาร	-	-	-	-
สระว่ายน้ำ	-	-	-	-



ภาพที่ 30 ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นใน

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

2) สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง

จากการสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นกลางพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่สำคัญ และอะพาร์ตเมนต์ทุกแห่งได้จัดเตรียมให้แก่ผู้พัก คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ส่วนโทรศัพท์สายตรงไม่พบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลางและราคาสูง ส่วนพัสดุพบเพียงในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบทุกแห่ง คือ กล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย ร้านซัก-รีด / เครื่องซักผ้า และที่จอดรถ ส่วนลิฟต์ไม่พบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลาง ด้านฟิตเนสและสระว่ายน้ำพบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูง-ราคาสูงมากเท่านั้น

ตารางที่ 31 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวก	อู่ทอง แมนชั่น	บ้านแสนสุข	S Residence	P-Park Residence
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก				
เฟอร์นิเจอร์	/	/	/	/
เครื่องปรับอากาศ	/	/	/	/
อินเทอร์เน็ตไร้สาย	/	/	/	/
เคเบิลทีวี	/	/	/	/
เครื่องทำน้ำอุ่น	/	/	/	/
โทรศัพท์สายตรง	/	-	-	/
พัสดุ	-	/	-	-
สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก				
กล้องวงจรปิด	/	/	/	/
ระบบรักษาความปลอดภัย	/	/	/	/
ร้านซัก-รีด / เครื่องซักผ้า	/	/	/	/
ที่จอดรถ	/	/	/	/
ลิฟต์	/	-	/	/
ร้านทำผม-เสริมสวย	/	-	-	-
โรงยิม / ฟิตเนส	-	-	/	/
อินเทอร์เน็ตภายในอาคาร	-	-	-	-
สระว่ายน้ำ	-	-	-	/



ภาพที่ 31 ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์เขตเมืองชั้นกลาง
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์ของผู้วิจัย

3) สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก

จากการสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาในเขตเมืองชั้นนอกพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่สำคัญ และอะพาร์ตเมนต์ทุกแห่งได้จัดเตรียมให้แก่ผู้พักคือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย และเครื่องทำน้ำอุ่น ส่วนเคเบิลทีวีไม่พบในระดับราคาต่ำ โทรศัพท์สายตรงพบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาปานกลางและราคาสูง ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบทุกแห่ง คือ กล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย ร้านซัก-รีดหรือเครื่องซักผ้า และที่จอดรถ ส่วนลิฟต์ไม่พบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำและราคาสูงมาก ด้านฟิตเนส ร้านทำผม และร้านอินเทอร์เน็ตพบในอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงเท่านั้น

ตารางที่ 32 สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์กรณีศึกษาเขตเมืองชั้นนอก

สิ่งอำนวยความสะดวก	วี อะพาร์ตเมนต์	คินี แมนชั่น	J Park	บ้านพักดี
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก				
เฟอร์นิเจอร์	/	/	/	/
เครื่องปรับอากาศ	/	/	/	/
อินเทอร์เน็ตไร้สาย	/	/	/	/
เคเบิลทีวี	-	/	/	/
เครื่องทำน้ำอุ่น	/	/	/	/
โทรศัพท์สายตรง	-	-	/	/
ฟิตเนส	-	-	-	-

สิ่งอำนวยความสะดวก	วี อะพาร์ทเมนต์	คินี่ แมนชั่น	J Park	บ้านพักดี
สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก				
กล่องวงจรปิด	/	/	/	/
ระบบรักษาความปลอดภัย	/	/	/	/
ร้านซัก-รีด / เครื่องซักผ้า	/	/	/	/
ที่จอดรถ	/	/	/	/
ลิฟต์	-	/	/	-
ร้านทำผม-เสริมสวย	-	-	/	-
โรงยิม / ฟิตเนส	-	-	/	-
อินเตอร์เน็ตภายในอาคาร	-	-	/	-
สระว่ายน้ำ	-	-	-	-



ภาพที่ 32 ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ทเมนต์เขตเมืองชั้นนอก
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ทเมนต์ของผู้วิจัย

จากการลงพื้นที่สำรวจสภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครสามารถกล่าวโดยสรุปได้ ดังนี้

1) ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในเขตเมืองชั้นใน จะตั้งอยู่ในซอยห่างจากถนนเส้นหลักประมาณ 1-1.5 กิโลเมตร แต่ในระดับราคาสูงมากจะอยู่ใกล้กับถนนเส้นหลักระยะทางประมาณ 300 เมตร ในขณะที่อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับถนนเส้นหลักในระยะ 100-600 เมตร โดยสภาพแวดล้อมโดยรอบอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ในระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง จะเป็นแหล่งชุมชน มีที่อยู่อาศัยให้เช่าและบ้านพักอาศัยกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่น ในขณะที่ระดับราคาสูง-ราคาสูงมากสภาพแวดล้อมโดยรอบจะมีความสงบ เป็นส่วนตัว มีที่อยู่อาศัยโดยรอบไม่หนาแน่น อีกทั้งจากการลงพื้นที่สำรวจอะพาร์ตเมนต์พบว่าสาธารณูปการที่เข้าถึงได้ง่ายที่สุด คือแหล่งจับจ่ายใช้สอย เช่นร้านสะดวกซื้อ ตลาด เข้าถึงได้ในระยะ 200-500 เมตร รองลงมาเป็นแหล่งงานโดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นใน และชั้นกลาง สามารถเข้าถึงแหล่งงานที่สำคัญได้ในระยะ 500 – 1000 เมตร อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์ข้อมูลของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง พบว่าสาธารณูปการที่เข้าถึงได้ง่ายที่สุดในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลาง คือแหล่งงาน ในขณะที่เขตเมืองชั้นนอกสามารถเข้าถึงแหล่งจับจ่ายใช้สอยได้ง่ายที่สุด

2) ราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดของอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครอยู่ในเขตเมืองชั้นนอก รองลงมาคือเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นใน หากพิจารณาตามระดับราคาพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาต่ำ-ระดับราคาสูงมีราคาเช่าใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามสังเกตได้ว่าอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกจะมีราคาเช่าตั้งแต่ระดับราคาต่ำไปจนถึงระดับราคาสูงมาก แตกต่างกับอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมากในเขตเมืองชั้นในที่มีราคาเช่าเกาะกลุ่มกันในระดับราคาสูงถึงราคาสูงมาก โดยอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมีการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าอยู่ที่ 5-8 บาทต่อหน่วย ส่วนค่าน้ำอยู่ที่ 15-20 บาทต่อหน่วย อีกทั้งอะพาร์ตเมนต์บางแห่งยังมีการเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเติมจากผู้เช่าด้วย เช่น ค่าส่วนกลาง 500 บาทต่อเดือน รวมไปถึงค่าบริการอินเทอร์เน็ตที่สังเกตได้ว่าในเขตเมืองชั้นนอกจะคิดค่าบริการเพิ่มประมาณเดือนละ 100-690 บาท ส่วนในเขตเมืองชั้นในจะให้บริการฟรี อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์ข้อมูลของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในมีราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดแตกต่างกันกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ เนื่องมาจากข้อจำกัดในการเลือกอะพาร์ตเมนต์การศึกษาของเขตเมืองชั้นนอกในระดับราคาสูงมากที่มีเพียง 1 แห่ง ทำให้ได้ราคาเช่าเฉลี่ยที่สูง

3) อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่เขตเมืองชั้นในเป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่ เปิดให้บริการมาแล้ว 1-3 ปี และมีสภาพใหม่ ในขณะที่เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกพบทั้งอะพาร์ตเมนต์ที่เปิดใหม่ไปจนถึงอะพาร์ตเมนต์ที่เปิดบริการมานาน ตั้งแต่ 2-30 ปี ซึ่งพบว่ามิตั้งแต่สภาพใหม่ไปจนถึงสภาพเก่า อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่งพบว่าในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่สอดคล้องกับข้อมูลจากการสำรวจ ในขณะที่ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกพบว่าอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่เปิดบริการมา 6-10 ปี แตกต่างจากการลงพื้นที่สำรวจ

4) อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครเป็นอาคาร 5 ชั้น อย่างไรก็ตามอาคาร 8 ชั้นมีพบบ้างในเขตเมืองชั้นใน โดยจากการสำรวจสังเกตได้ว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในจะมีอาคารเพียง 1 อาคาร ในขณะที่เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่จะมี 2 อาคาร ทั้งนี้เมื่อพิจารณาร่วมกับการวิเคราะห์อะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง ที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่มีลักษณะ 8 ชั้นขึ้นไป ส่วนในเขตเมืองชั้นกลางและเขตเมืองชั้นนอกเป็นอาคาร 5 ชั้น ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสำรวจ

5) อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลางเป็นห้องขนาดเล็ก 22-26 ตารางเมตร ยกเว้นในระดับราคาสูงมากที่เป็นห้องขนาดกลาง-ขนาดใหญ่ ในขณะที่อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดกลาง-ขนาดใหญ่ ยกเว้นในระดับราคาต่ำที่ยังคงเป็นห้องขนาดเล็ก อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์ข้อมูลของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง พบเพียงว่าอะพาร์ตเมนต์โดยส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครจะเป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม.) แต่จากการลงสำรวจทำให้ทราบว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาสูงมากบางแห่งเป็นห้องขนาดกลาง-ห้องขนาดใหญ่ และพบว่าอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในเขตเมืองชั้นนอกมีขนาดห้องเฉลี่ยใหญ่กว่าในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลาง

6) อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่พบสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักคล้ายคลึงกัน ที่พบมากคือเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบมาก คือกล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย ร้านซัก-รีดหรือเครื่องซักผ้า และที่จอดรถ อีกทั้งสังเกตเห็นว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในระดับราคาปานกลาง-ระดับราคาสูงมาก จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ลิฟต์ ร้านทำผม ฟิตเนส ร้านอินเทอร์เน็ต และสระว่ายน้ำ อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์ข้อมูลของอะพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และภายนอกห้องพักที่พบมากในอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร เหมือนกันกับที่พบจากการสำรวจ

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในการวิเคราะห์สรุปผลการวิจัยผู้วิจัยรวบรวมผลการศึกษาในบทที่ 4 และบทที่ 5 ที่ได้เก็บรวบรวมจากเว็บไซต์ และจากการการลงสำรวจอะพาร์ตเมนต์ ในด้านลักษณะทำเลที่ตั้ง ด้านสาธารณูปการโดยรอบ ด้านลักษณะทางกายภาพ และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก รวมไปถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับทำเลที่ตั้ง และความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก มาสรุปโดยแยกเป็นประเด็น พร้อมทั้งอภิปรายผลและเสนอแนะตามลำดับ ดังต่อไปนี้

6.1 สรุปผลการวิจัย

1) ลักษณะและสภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.1) ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในและเขตเมืองชั้นกลางส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งตามแนวเส้นทางคมนาคม เช่น ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน หรือถนนหลักที่สำคัญ ในขณะที่ในเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งสาธารณูปการต่าง ๆ โดยสาธารณูปการที่สำคัญและสามารถเข้าถึงได้ง่ายของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร คือ แหล่งงาน แหล่งจับจ่ายใช้สอย และสถานที่บริการสาธารณะและธุรกรรม หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในและเขตเมืองชั้นกลางอยู่ใกล้แหล่งงาน ในขณะที่เขตเมืองชั้นนอกอยู่ใกล้แหล่งจับจ่ายใช้สอย

อะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เปิดให้บริการไม่เกิน 10 ปี หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่เปิดบริการมา 1-5 ปี ขณะที่อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เปิดบริการมา 6-10 ปี ในด้านลักษณะอาคาร อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่มีจำนวน 8 ชั้นขึ้นไป ในขณะที่เขตเมืองชั้นกลางและเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เป็นอาคาร 5 ชั้น อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม) ในขณะที่เดียวกันหากพิจารณาตามระดับราคาพบว่าอะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก ส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่เปิดบริการมา 1-5 ปี แต่ระดับราคาต่ำส่วนใหญ่เปิดบริการมา 6-10 ปี ในด้านลักษณะอาคารอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลางส่วนใหญ่เป็นอาคาร 5 ชั้น และห้องพักเป็นห้องขนาดเล็ก ในขณะที่ระดับราคาสูง-ราคาสูงมากส่วนใหญ่เป็นอาคาร 8 ชั้นขึ้นไป และห้องพักเป็นห้องขนาดกลาง

ตารางที่ 33 สรุปลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งตามระดับราคา

ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์		จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	จำนวนชั้น	ขนาดหน่วยพัก
เขตเมือง ชั้นใน	ระดับราคาต่ำ	6-10 ปี (56.67)	5 ชั้น (40.00)	ห้องขนาดเล็ก (83.33)
	ระดับราคาปานกลาง	1-5 ปี (48.05)	5 ชั้น (33.77)	ห้องขนาดเล็ก (66.23)
	ระดับราคาสูง	1-5 ปี (46.88)	8 ชั้นขึ้นไป (31.25)	ห้องขนาดเล็ก (53.13)
	ระดับราคาสูงมาก	1-5 ปี (57.14)	8 ชั้นขึ้นไป (42.86)	ห้องขนาดกลาง (61.22)
เขตเมือง ชั้นกลาง	ระดับราคาต่ำ	6-10 ปี (59.55)	4 ชั้น และ 5 ชั้น (38.20)	ห้องขนาดเล็ก (76.40)
	ระดับราคาปานกลาง	1-5 ปี (44.71)	5 ชั้น (31.76)	ห้องขนาดเล็ก (52.94)
	ระดับราคาสูง	1-5 ปี (75.00)	5 ชั้น และ 8 ชั้นขึ้นไป (35.71)	ห้องขนาดกลาง (78.57)
	ระดับราคาสูงมาก	1-5 ปี (57.14)	8 ชั้นขึ้นไป (38.10)	ห้องขนาดกลาง (57.14)
เขตเมือง ชั้นนอก	ระดับราคาต่ำ	6-10 ปี (44.83)	5 ชั้น (44.83)	ห้องขนาดเล็ก (72.41)
	ระดับราคาปานกลาง	6-10 ปี (54.17)	5 ชั้น (58.33)	ห้องขนาดเล็ก (50.00)
	ระดับราคาสูง	1-5 ปี (66.67)	5 ชั้น และ 8 ชั้นขึ้นไป (33.33)	ห้องขนาดกลาง (66.67)
	ระดับราคาสูงมาก	6-10 ปี (100)	4 ชั้น (100)	ห้องขนาดกลาง (100)
กรุงเทพ มหานคร	ระดับราคาต่ำ	6-10 ปี (56.08)	5 ชั้น (39.86)	ห้องขนาดเล็ก (77.03)
	ระดับราคาปานกลาง	1-5 ปี (44.62)	5 ชั้น (36.02)	ห้องขนาดเล็ก (58.06)
	ระดับราคาสูง	1-5 ปี (60.61)	8 ชั้นขึ้นไป (33.33)	ห้องขนาดกลาง (62.12)
	ระดับราคาสูงมาก	1-5 ปี (56.34)	8 ชั้นขึ้นไป (40.85)	ห้องขนาดกลาง (60.56)

1.2) สภาพของอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจอพาร์ทเมนต์ทั้ง 12 แห่ง ทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ในเขตเมืองชั้นใน จะตั้งอยู่ในซอยห่างจากถนนเส้นหลักประมาณ 1-1.5 กิโลเมตร แต่ในระดับราคาสูงมากจะอยู่ใกล้กับถนนเส้นหลักระยะทางประมาณ 300 เมตร ในขณะที่อพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับถนนเส้นหลักในระยะ 100-600 เมตร สภาพแวดล้อมโดยรอบอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ในระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง จะเป็นแหล่งชุมชน มีที่อยู่อาศัยให้เช่า และบ้านพักอาศัยกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่น ในขณะที่ระดับราคาสูง-ราคาสูงมากสภาพแวดล้อมโดยรอบจะมีความสงบ เป็นส่วนตัว มีที่อยู่อาศัยโดยรอบไม่หนาแน่น โดยสาธารณูปการที่เข้าถึงได้ง่ายที่สุดของอพาร์ทเมนต์จากการสำรวจ คือแหล่งจ่ายใช้สอย เช่นร้านสะดวกซื้อ ซูเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้า รองลงมาเป็นแหล่งงานโดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นใน และชั้นกลาง

สภาพของอพาร์ทเมนต์ที่ลงสำรวจส่วนใหญ่สอดคล้องกับจำนวนปีที่เปิดบริการ อพาร์ทเมนต์ที่เปิดบริการมาไม่เกิน 5 ปี จะมีสภาพใหม่ ในขณะที่อพาร์ทเมนต์ที่มีอายุ 6-10 ปีขึ้นไปจะมีสภาพปานกลาง อย่างไรก็ตามพบว่าอพาร์ทเมนต์ที่มีอายุกว่า 30 ปี บางแห่งได้รับการดูรักษา มีการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นประจำทำให้มีสภาพปานกลาง อพาร์ทเมนต์ระดับราคาต่ำบางแห่งที่มีอายุ 10 ปี กลับมีสภาพเก่า เพราะยังไม่ได้รับการซ่อมแซม และทาสีใหม่ อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครเป็นอาคาร 5 ชั้น ส่วนอาคาร 8 ชั้นมีพบบ้างในเขตเมืองชั้นใน ขนาดห้องพักของอพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลางส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก 22-26 ตารางเมตร มีเพียงระดับราคาสูงที่เป็นห้องขนาดปานกลาง ในขณะที่เขตเมืองชั้นนอกส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดกลาง-ขนาดใหญ่ 30-46 ตารางเมตร แต่ในระดับราคาต่ำยังคงเป็นห้องขนาดเล็ก

ตารางที่ 34 สรุปลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ที่สำรวจแบ่งตามระดับราคา

ลักษณะของ อพาร์ทเมนต์	ทำเลที่ตั้ง	สภาพแวดล้อม	สาธารณูปการที่ ใกล้ที่สุด	จำนวน ชั้น	ขนาด หน่วยพัก	จำนวนปีที่ เปิดบริการ	สภาพ อาคาร	
เขต เมือง ชั้นใน	ระดับราคา ต่ำ	เข้าซอย 1.5 กม.	แหล่ง ชุมชน	ร้านสะดวกซื้อ 300 ม.	8 ชั้น	24 ตร.ม.	10 ปี	สภาพเก่า
	ระดับราคา ปานกลาง	เข้าซอย 1.2 กม.	แหล่ง ชุมชน	ร้านสะดวกซื้อ 200 ม.	5 ชั้น	22 ตร.ม.	1 ปี	สภาพใหม่
	ระดับราคา สูง	เข้าซอย 1 กม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ร้านสะดวกซื้อ 200 ม.	6 ชั้น	26 ตร.ม.	3 ปี	สภาพปาน กลาง
	ระดับราคา สูงมาก	ติดถนน 300 ม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ร้านสะดวกซื้อ 400 ม.	8 ชั้น	43 ตร.ม.	3 ปี	สภาพใหม่
เขต เมือง ชั้น กลาง	ระดับราคา ต่ำ	ติดถนน 100 ม.	แหล่ง ชุมชน	ซูเปอร์มาร์เก็ต 300 ม.	7 ชั้น	26 ตร.ม.	30 ปี	สภาพปาน กลาง
	ระดับราคา ปานกลาง	เข้าซอย 1.2 กม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ร้านสะดวกซื้อ 300 ม.	5 ชั้น	22 ตร.ม.	7 ปี	สภาพปาน กลาง
	ระดับราคา สูง	เข้าซอย 600 ม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ร้านสะดวกซื้อ 500 ม.	5 ชั้น	24 ตร.ม.	2 ปี	สภาพใหม่
	ระดับราคา สูงมาก	ติดถนน 100 ม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ซูเปอร์มาร์เก็ต 400 ม.	5 ชั้น	35 ตร.ม.	30 ปี	สภาพปาน กลาง
เขต เมือง ชั้น นอก	ระดับราคา ต่ำ	ติดถนน 300 ม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ศูนย์การค้า 300 ม.	5 ชั้น	20 ตร.ม.	2 ปี	สภาพใหม่
	ระดับราคา ปานกลาง	ติดถนน 200 ม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ร้านสะดวกซื้อ 300 ม.	5 ชั้น	45 ตร.ม.	8 ปี	สภาพปาน กลาง
	ระดับราคา สูง	ติดถนน 100 ม.	แหล่ง ชุมชน	ร้านสะดวกซื้อ 0 ม.	7 ชั้น	46 ตร.ม.	9 ปี	สภาพใหม่
	ระดับราคา สูงมาก	ติดถนน 500 ม.	พื้นที่อยู่ อาศัย	ร้านสะดวกซื้อ 200 ม.	5 ชั้น	30 ตร.ม.	15 ปี	สภาพปาน กลาง

2) สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

สิ่งอำนวยความสะดวกของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมีลักษณะคล้ายคลึงกันในแต่ละพื้นที่ โดยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่สำคัญ และอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ได้จัดเตรียมให้แก่ผู้พักอาศัย คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ได้จัดเตรียมให้แก่ผู้พักอาศัย คือ กล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย รวมไปถึงร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า

หากพิจารณาตามระดับราคาพบว่าอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาสูงมาก ราคาสูง และราคาปานกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และภายนอกห้องพักคล้ายคลึงกัน คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ในขณะที่ระดับราคาต่ำพบเรื่องทำน้ำอุ่นน้อย อย่างไรก็ตามสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักพบมาก คือ กล้องวงจรปิด ระบบรักษาความปลอดภัย และร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า ส่วนพิตเนส สระว่ายน้ำ และลิฟต์มักพบมากในระดับราคาปานกลาง-ระดับราคาสูงมาก

3) ราคาเช่าของอพาร์ตเมนต์

3.1) ราคาเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ต่ำสุดคือ 1,650 บาทต่อเดือน พบในเขตเมืองชั้นกลาง ในขณะที่ราคาเช่าสูงสุดคือ 18,500 บาทต่อเดือน พบในเขตเมืองชั้นใน อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมีราคาเช่าเฉลี่ย 6,425 บาทต่อเดือน หากพิจารณาตามพื้นที่พบว่าในเขตเมืองชั้นในมีราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด อีกทั้งอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก แตกต่างกับอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอกที่อะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง

ตารางที่ 35 สรุปราคาค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ราคาเช่า (บาท/เดือน)	ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด	ราคาเฉลี่ย	ระดับราคา (ร้อยละ)
เขตเมืองชั้นใน	2,500	18,500	7,802.71	ราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก (84.04)
เขตเมืองชั้นกลาง	1,650	17,250	5,642.24	ราคาต่ำ-ราคาปานกลาง (78.03)
เขตเมืองชั้นนอก	2,000	14,750	5,016.67	ราคาต่ำ-ราคาปานกลาง (88.33)
กรุงเทพมหานคร	1,650	18,500	6,424.90	ราคาต่ำ-ราคาปานกลาง (70.91)

3.2) ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์กับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ พบปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่า แบ่งออกเป็น 2 ด้าน คือลักษณะทำเลที่ตั้ง ประกอบไปด้วย เขตที่ตั้ง สถานที่ขนส่งสาธารณะ และสถานศึกษา และลักษณะทางกายภาพประกอบไปด้วย จำนวนปีที่เปิดบริการ ขนาดห้องพัก และจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ และมีอิทธิพลต่อราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์มากที่สุด

ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่า
1. ขนาดหน่วยพัก
2. สถานที่ขนส่งสาธารณะ
3. จำนวนปีที่เปิดให้บริการ
4. เขตที่ตั้ง
5. สิ่งอำนวยความสะดวก
6. สถานศึกษา

ภาพที่ 33 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์

ที่มา : การวิเคราะห์ทางสถิติของผู้วิจัย

6.2 อภิปรายผล

จากผลการศึกษาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งในเขตเมืองชั้นใน เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก มีรายละเอียดของผลการศึกษาในแต่ละประเด็นต่อไปนี้

1) ด้านลักษณะทำเลที่ตั้งที่พบว่า ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์มี 2 รูปแบบ คือ 1) อะพาร์ตเมนต์ที่เกาะตัวกันตามแนวเส้นทางคมนาคม เช่น โครงข่ายถนน ขนส่งสาธารณะระบบราง โดยส่วนใหญ่ในเขตเมืองชั้นในและเขตเมืองชั้นกลางจะเกาะตัวกันมากตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า 2) อะพาร์ตเมนต์ที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งในเขตเมืองชั้นนอกจะอยู่ใกล้กับสถานศึกษา แหล่งงาน และแหล่งจ่ายใช้สอย ในกลุ่มที่เกาะตัวกันตามแนวเส้นทางคมนาคมพบว่ามีราคาเช่าเฉลี่ยมากกว่ากลุ่มที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการ อีกทั้งในการหาปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่ายังพบว่าเขตที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์มีผลต่อราคาเช่า เมื่ออะพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่ในเขตชั้นในจะมีราคาเช่าเฉลี่ยมากกว่าเขตชั้นนอก รวมไปถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะก็มีผลต่อราคาเช่าเช่นกัน แสดงว่าอะพาร์ตเมนต์ที่มีที่ตั้งใกล้กับขนส่งสาธารณะจะมีราคาเช่าสูงขึ้น สอดคล้องกับงานของต่อศักดิ์ มีสุข (2547) ที่พบว่าราคาเช่าของอะพาร์ตเมนต์เพิ่มขึ้นเมื่อมีระบบรถไฟฟ้า

2) ด้านลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ พบว่าส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครเป็นอะพาร์ตเมนต์ใหม่ เปิดให้บริการมาแล้ว 1-5 ปี จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์พบว่า ปีที่เปิดให้บริการมีผลต่อราคาเช่า โดยส่วนใหญ่อะพาร์ตเมนต์ในระดับราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก จะเปิดบริการมา 1-5 ปี ซึ่งจากการลงสำรวจอะพาร์ตเมนต์พบว่าสภาพของอะพาร์ตเมนต์ที่เปิดบริการมา 1-5 ปี มีสภาพใหม่ สอดคล้องกับการศึกษาที่ผ่านมาของชนัญญา ประดิษฐารมณ (2559) พบว่าอะพาร์ตเมนต์ต้องมีการปรับปรุงสภาพให้ดูใหม่อยู่เสมอ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถตัดสินใจเช่าได้ง่ายขึ้น อีกทั้งยังสามารถเพิ่มราคาเช่าได้อีกด้วย

3) ด้านลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ พบว่าอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครมีขนาดหน่วยพักตั้งแต่ 12-75 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม.) จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาเช่าพบว่า ขนาดหน่วยพักมีอิทธิพลต่อราคาเช่ามากที่สุด โดยอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในที่มักพบห้องขนาดใหญ่และขนาดใหญ่พิเศษจะมีราคาเช่าเฉลี่ยที่สูงกว่าอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และชั้นนอก สอดคล้องกับการศึกษาที่ผ่านมาของพนิดา ร้อยดวง (2549) พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับขนาดของหน่วยพัก ทำให้ขนาดของหน่วยพักสามารถเป็นปัจจัยในการกำหนดราคาเช่าอะพาร์ตเมนต์ได้

4) ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาเช่าประกอบด้วย 2 กลุ่ม คือ กลุ่มทำเลที่ตั้งซึ่งพบว่า เขตที่ตั้งสถานที่ขนส่งสาธารณะ สถานศึกษา และกลุ่มลักษณะทางกายภาพซึ่งพบว่า ขนาดหน่วยพัก จำนวนปี

ที่เปิดให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวก ต่างส่งผลต่อราคาค่าเช่า ทั้งนี้เรื่องทำเลที่ตั้งสะท้อนให้เห็นความสำคัญว่าอะพาร์ตเมนต์ควรมีที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนมีการเดินทางที่สะดวก อีกทั้งทำเลที่ตั้งยังเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับบริวิโรจน์ อัมพลเสถียร (2558) ได้กล่าวไว้ว่า ทำเลที่ตั้งต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน แหล่งสถานศึกษา ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้า อีกทั้งมีการเดินทางสะดวก สามารถเข้าถึงการคมนาคมได้ดี นอกจากนี้อะพาร์ตเมนต์ยังเป็นที่พักแบบเช่าที่มีสิ่งสำคัญคือ ลักษณะทางกายภาพโดยเฉพาะเรื่องจำนวนปีที่เปิดให้บริการ ซึ่งจะสะท้อนถึงสภาพปัจจุบันของอะพาร์ตเมนต์ จากการสำรวจพบว่าสภาพของอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์กับจำนวนปีที่เปิดให้บริการ ในขณะที่ขนาดหน่วยพัก สะท้อนให้เห็นสภาพความเป็นอยู่ภายในอะพาร์ตเมนต์ โดยอะพาร์ตเมนต์ระดับราคาต่ำ-ระดับราคากลางจะเป็นห้องพักขนาดเล็ก อย่างไรก็ตามด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ก็สะท้อนให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานและอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องจัดเตรียมให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านความปลอดภัยต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยที่กล่าวมาล้วนเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัย คือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์

6.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ

1) อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นในส่วนใหญ่เปิดบริการมา 1-5 ปี เป็นอาคาร 6-8 ชั้น ห้องพักส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก 12-27 ตร.ม. มีราคาเช่าเฉลี่ย 7,803 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าเขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก 1.38 เท่า และ 1.56 เท่า โดยส่วนใหญ่เปิดบริการมา 6-10 ปี เป็นอาคาร 4-5 ชั้น ห้องขนาดเล็ก 12-27 ตร.ม. ทั้งนี้แต่ละทำเลที่ตั้งโดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลางจะอยู่ใกล้กับแหล่งงาน และระบบขนส่งสาธารณะ เช่น โคร่งข่ายถนน และขนส่งระบบรางทำให้มีการเดินทางที่สะดวก ในขณะที่เขตเมืองชั้นนอกจะอยู่ใกล้แหล่งจับจ่ายใช้สอย ซึ่งเขตที่ตั้งและสถานที่ขนส่งสาธารณะมีผลต่อราคาค่าเช่าทำให้อะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลางมีราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงกว่าเขตเมืองชั้นนอก

2) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบมากของอะพาร์ตเมนต์ทุกระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ตไร้สาย และเคเบิลทีวี ส่วนเครื่องทำน้ำอุ่นมักพบในระดับราคาปานกลางขึ้นไป ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบมากในทุกระดับราคา คือ กล้องวงจรปิด และระบบรักษาความปลอดภัย รวมไปถึงร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า และที่จอดรถมักพบรองลงมาจากสิ่งอำนวยความสะดวกด้านความปลอดภัย ในขณะที่ลิฟต์ส่วนใหญ่พบในระดับราคาสูงขึ้นไป ทั้งนี้เมื่อพิจารณาเกี่ยวกับการลงพื้นที่สำรวจพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในและภายนอกห้องพักที่พบคล้ายคลึงกันกับข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ อย่างไรก็ตามจะสังเกตเห็นได้ว่า อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในระดับราคาปานกลาง-ระดับราคาสูงมาก จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ลิฟต์ ร้านทำผม ฟิตเนส ร้านอินเทอร์เน็ต และสระว่ายน้ำ

3) ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าประกอบด้วย 2 กลุ่มใหญ่ คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยลักษณะทางกายภาพของโครงการอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งพบว่าขนาดห้องพักเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่ามากที่สุด สะท้อนให้เห็นความเป็นอยู่ และความสามารถในการเช่าของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อขนาดห้องใหญ่ขึ้นจะส่งผลให้ราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้นเช่นกัน อีกทั้งปัจจัยด้านสถานที่ขนส่งก็เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่ารองลงมาจากขนาดห้องพัก ซึ่งสะท้อนให้เห็นความสำคัญของการเดินทางที่สะดวก การมีขนส่งสาธารณะจะสามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยเข้าถึงแหล่งงาน หรือแหล่งจับจ่ายใช้สอยได้สะดวกสบาย รวมไปถึงจำนวนปีที่เปิดบริการซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลรองลงมา ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงสภาพของโครงการอะพาร์ตเมนต์ได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ใหม่พร้อมใช้งานอยู่เสมอ อย่างไรก็ตามปัจจัยต่าง ๆ นอกเหนือจากนี้ ได้แก่ เขตที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานศึกษา เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าด้วยเช่นกัน

6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

จากที่ผู้วิจัยค้นพบเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าผู้วิจัยคิดว่าประเด็นเหล่านี้สำคัญต่อผู้ประกอบการอะพาร์ตเมนต์ในการพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ย่านใจกลางเมือง ย่านแหล่งงาน ย่านสถานศึกษา ย่านชุมชน ซึ่งทำเลที่ตั้งจะสอดคล้องกับระดับราคาค่าเช่า นอกจากทำเลที่ตั้งแล้วยังควรพิจารณาปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การ

เดินทางมีความสะดวกสบาย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบ รวมไปถึงด้านลักษณะทางกายภาพผู้ประกอบการต้องจัดการให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้เช่าที่มีหลากหลายกลุ่ม และต้องจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นให้เหมาะสมกับระดับราคา และความต้องการของผู้อยู่อาศัย อีกทั้งผู้ประกอบการต้องมีการปรับปรุงดูแลสภาพอะพาร์ตเมนต์ให้ดูใหม่อยู่เสมอ ทำให้สามารถตั้งราคาค่าเช่าได้อย่างเหมาะสม

6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

งานวิจัยครั้งนี้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการศึกษาปัจจัยทางด้านอุปทาน ควรศึกษาข้อมูลที่เป็นปัจจัยในด้านอุปสงค์ที่มีผลต่อราคาค่าเช่าจากผู้อยู่อาศัยในอะพาร์ตเมนต์แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับศึกษาครั้งนี้



บรรณานุกรม

- Berry and Horton. (1970). *Geographic Perspectives on Urban Systems*. New Jersey: Prentice Hall.
- TerraBKK. (2557). เช่าอย่างไรให้ถูกกฎหมาย. Retrieved from <https://www.terrabkk.com/news/5993/>เช่าอย่างไรให้ถูกกฎหมาย. Retrieved 8 กันยายน 2561 <https://www.terrabkk.com/news/5993/>เช่าอย่างไรให้ถูกกฎหมาย
- กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2560). ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙).
- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. (2537). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล. (วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, ชัยภูมิ ประดิษฐารมณ. (2559). แนวทางการบริหารจัดการอะพาร์ตเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษา และ
- กลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา อะพาร์ตเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ และเขตดินแดง. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- ซอฟต์แวร์บิส พลัส. (2560). ความรู้เบื้องต้นธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า. Retrieved from <http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent>. Retrieved 8 กันยายน 2561 <http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent>
- ต่อศักดิ์ มีสุข. (2547). ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- ไทยรัฐออนไลน์. (2560). ตลาดอสังหาฯจับลูกค้ากระเป๋านักเรียนระดับกลางถึงบน. Retrieved from <https://www.thairath.co.th/content/1119212> Retrieved 7 ตุลาคม 2561 <https://www.thairath.co.th/content/1119212>
- ธนาคารเกียรตินาคิน. (2558). การพัฒนาโครงการอพาร์ทเมนต์.
- พนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,

- พินิตา ร้อยดวง. (2549). ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- พรชัย สุนทรพันธุ์. (2551). ลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า. วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, 2, 14-22.
- พัลลภ กฤตยานวัช. (2548). แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 11, 63-68.
- พัลลภ กฤตยานวัช. (2555). แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 18, 26-32.
- มานพ พงศทัต. (2527). รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- รวีโรจน์ อัมพลเสถียร. (2558). ปั้นเงินด้วยอสังหาฯไว้ใช้ตลอดชาติ. สมุทรปราการ: บริษัท มาย เบสท์ บุคส์ จำกัด.
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2532). พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554. กรุงเทพมหานคร: ราชบัณฑิตยสถาน
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2554). พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554. กรุงเทพมหานคร: ราชบัณฑิตยสถาน
- สงกรานต์ คงเพชร. (2553). ปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในเขต กรุงเทพมหานคร. (ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยกรุงเทพ,
- สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2551). ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2559). ภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนปีพ.ศ. 2554-2558.
- สุชาดา สนธยางกุล. (2550). ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้ากรณศึกษา บริเวณถนนอ่อนนุช. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- สุรัตน์ สดชื่นจิตต์. (2554). การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์ระดับกลาง กรณศึกษา มายเฮ้าท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์. (ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยกรุงเทพ,
- อนุชา กุลวิสุทธิ. (2556). สู่อิสรภาพทางการเงินด้วยอสังหาฯให้เช่า อพาร์ทเมนต์ คอนโดฯ หอพัก. กรุงเทพมหานคร: บริษัท โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์ จำกัด.



ภาคผนวก ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางการเก็บข้อมูลลักษณะของอะพาร์ตเมนต์จากเว็บไซต์ Renthub และการโทรศัพท์

1. เขตเมืองชั้นใน

1.1 ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน

รายชื่อ Apartment	ราคา ต่ำสุด	ราคา สูงสุด	ราคา เฉลี่ย	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาด ห้อง เฉลี่ย	
1	พลอยจิ้น อพาร์ทเมนท์	5,000	5,500	5,250	5	105	24	24	24
2	เดอะเรสต์@ประชาชื่น	5,800	7,000	6,400	7	56	23	25	24
3	ริมนวรา อพาร์ทเมนท์	5,800	6,300	6,050	8	112	27	27	27
4	วรรณสิน เพลส	4,000	4,500	4,250	8	98	24	24	24
5	The Living	4,700	5,900	5,300	8	128	20	21	20.5
6	PORTICO RESIDENCE	5,000	16,000	10,500	8	120	23	68	45.5
7	บ้านศรีศิริ	6,000	8,000	7,000	5	25	25	25	25
8	Bedroom Studio I	4,600	5,200	4,900	5	63	22	22	22
9	หมอลี่ง เรสซิเดนซ์ 2	7,500	13,000	10,250	8	77	33	52	42.5
10	MSAP Resident	9,500	14,000	11,750	9	91	27	33	30
11	บ้านมินา	5,500	10,000	7,750	7	70	26	42	34
12	Irene Place	4,500	6,200	5,350	5	48	21	24	22.5
13	พาโน อพาร์ทเมนท์	5,500	5,500	5,500	8	70	27	27	27
14	ไอวิลล่า อพาร์ทเมนท์	5,500	15,000	10,250	8	70	22	35	28.5
15	รัชประภาแมนชั่น	4,400	6,200	5,300	8	56	21	35	28
16	เอ็ม.เค.รอยัลเพลส	4,500	7,500	6,000	4	40	25	25	25
17	ศิริวิสุ อพาร์ทเมนท์	4,700	9,400	7,050	8	64	33	66	49.5
18	พรรณ พรรณ เพลส	6,500	7,500	7,000	5	40	25	25	25
19	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	6,500	8,000	7,250	6	90	27	27	27
20	R44 อพาร์ทเมนท์	4,500	4,500	4,500	5	48	24.5	24.5	24.5
21	Sena Residence	5,500	6,500	6,000	8	98	32	40	36
22	พร้อม 35 เรสซิเดนซ์	6,000	7,000	6,500	8	77	30	30	30
23	เนตรประสม เรสซิเดนซ์	6,500	7,000	6,750	5	28	26	27	26.5
24	Master Ville	4,800	5,500	5,150	8	116	24	24	24
25	พี เอส ซี อพาร์ทเมนท์	4,800	5,300	5,050	5	66	23	23	23
26	บ้านชอย 1	5,500	6,000	5,750	5	44	22	22	22
27	พีเบอร์รี่เพลส	7,000	7,500	7,250	6	37	25	27	26
28	บ้านรังสินันท์	3,500	3,600	3,550	3	30	21	21	21
29	วิวาเซียส ซินเนอริ	3,800	6,000	4,900	5	54	22	32	27
30	กฤษณะโฮม	4,500	5,000	4,750	3	8	20	20	20
31	บ้านสุภา	5,000	8,100	6,550	8	70	30	52	41
32	Chez Nona Court	4,300	4,700	4,500	5	60	24	24	24
33	พี.เอส.พี. โฮม	6,000	6,500	6,250	4	18	35	35	35

รายชื่อ Apartment	ราคา ต่ำสุด	ราคา สูงสุด	ราคา เฉลี่ย	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาด ห้อง เฉลี่ย	
34	พงษ์วิไลแมนชั่น	2,700	3,300	3,000	5	32	24	24	24
35	เสนา แฮาส์ พหลโยธิน	6,500	7,900	7,200	8	105	35	35	35
36	THE PRIZE	5,800	6,500	6,150	8	84	23	25	24
37	คิว สเปซ เรสซิเดนซ์	7,000	9,000	8,000	8	63	30	32	31
38	ภิรมย์รัตน์	3,000	3,500	3,250	5	45	22	22	22
39	สขาแฮาส์	6,000	17,000	11,500	6	40	16	32	24
40	สวี่โฮม แมนชั่น	2,500	3,500	3,000	5	54	20	20	20
41	แอล 20 เรสซิเดนซ์	5,800	6,800	6,300	7	60	24	24	24
42	บ้านชาญ	3,900	4,000	3,950	2	12	15	15	15
43	คาราทร เฟลส	4,500	9,000	6,750	8	96	20	40	30
44	บีบี เซอร์วิส เรสซิเดนซ์	5,500	10,000	7,750	5	40	30	30	30
45	เมอริตแมนชั่น	5,500	6,000	5,750	6	60	20	20	20
46	ศรีรัชดา แมนชั่น	2,800	3,900	3,350	5	80	18	18	18
47	Panaya Residence	9,500	16,500	13,000	6	30	52	98	75
48	จิราภาส อพาร์ทเมนท์	6,800	7,500	7,150	8	136	25	25	25
49	S.A. Apartment	7,000	11,500	9,250	8	72	35.33	47.1	41.215
50	Summer House	6,500	8,500	7,500	6	24	20	26	23
51	กานดาอพาร์ทเมนท์	3,800	4,400	4,100	4	40	24.5	24.5	24.5
52	นิว เอพีจี อพาร์ทเมนท์	5,500	9,500	7,500	12	207	26	40	33
53	เกียรดิพงษ์แมนชั่น	3,800	5,500	4,650	7	102	30	45	37.5
54	แก้วสว่างเฟลส	4,700	5,000	4,850	8	168	40	40	40
55	ร่มรื่นอพาร์ทเมนท์	4,500	5,500	5,000	5	45	24	30	27
56	Orion Apartment	4,700	9,000	6,850	6	20	15	35	25
57	เดอะกรีน เรสซิเดนท	7,600	17,000	12,300	5	43	24	54	39
58	Brownie House	4,500	5,500	5,000	5	10	18	24	21
59	บ้านสวัสดิ์	4,400	4,400	4,400	5	62	20	20	20
60	ห้องพัก ศรีวรรณ	2,500	2,500	2,500	5	30	16	16	16
61	เบสส์ เรสซิเดนซ์ 51	4,900	6,900	5,900	8	140	28	40	34
62	มายแฮาส์อพาร์ทเมนท์	4,500	5,500	5,000	4	24	16	24	20
63	78 แกรนด์เฟลส	4,500	6,000	5,250	6	48	24	24	24
64	สเปเชียลวัน	6500	6,800	6,650	5	40	25	25	25
65	หอพักหญิงวิบูลย์สุข	3,500	4,500	4,000	5	46	20	20	20
66	บ้านแม่ช่วย	4,000	5,500	4,750	5	30	17	18.5	17.75
67	เดอะ ไดอารี่ เฟลส	4,900	7,000	5,950	4	48	25	41	33
68	บ้านธันวา	9,500	24,000	16,750	8	168	28	56	42
69	สราสินีแมนชั่น	5,500	20,000	12,750	8	196	28	100	64
70	นริศรา อพาร์ทเมนท์	2,900	3,500	3,200	5	50	28	28	28
71	The 24th-RESIDENCE	6,500	13,500	10,000	8	112	20	45	32.5
72	สรวีศเฟลส	5,500	12,500	9,000	8	184	26	45	35.5
73	เดอะ ปียอนด์	5,500	6,000	5,750	8	152	26	28	27

รายชื่อ Apartment	ราคา ต่ำสุด	ราคา สูงสุด	ราคา เฉลี่ย	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาด ห้อง เฉลี่ย	
74	S3 by SW	5,200	5,200	5,200	8	112	26	26	26
75	พริมาเฮ้าส์	7,000	16,000	11,500	8	80	27	41	34
76	พี.ที. อพาร์ทเมนท์	3,700	4,400	4,050	5	64	25	27	26
77	ภาวนาแมนชั่น	5,000	5,500	5,250	8	80	28	28	28
78	พี.พี.แมนชั่น รัชดา14	4,500	5,500	5,000	6	78	12	18	15
79	อาษาเพลส	4,000	5,500	4,750	5	40	26	40	33
80	อุไร การ์เดนเพลส	5,000	5,000	5,000	4	15	26	26	26
81	มโนชัย แมนชั่น	3,600	5,800	4,700	8	380	22	30	26
82	นวรินทร์ รัชดา	4,800	5,800	5,300	5	60	23	25	24
83	B MY PLACE	8,000	14,000	11,000	4	28	28	55	41.5
84	VTN apartment	6,000	6,500	6,250	7	50	24	24	24
85	บ้านยาไฮสเทล	5,000	6,000	5,500	4	15	20	20	20
86	Best Residence 20	3,900	3,900	3,900	8	123	30	30	30
87	เอ็ม เฮ้าส์ อพาร์ทเมนท์	4,600	5,600	5,100	7	80	24	24	24
88	บ้านพีรวิทย์	5,000	8,000	6,500	8	100	32	38	35
89	Winner Residence	5,500	9,500	7,500	3	30	28	55	41.5
90	รุ่งอรุณแมนชั่น	11000	25000	18,000	7	70	30	70	50
91	varrzon residence	11000	22000	16,500	7	94	22	44	33
92	SK Tower	7800	16000	11,900	8	96	26	43	34.5
93	MY HOME22	6000	10000	8,000	4	16	40	40	40
94	Bamboo for Rest	10500	22500	16,500	7	84	28	54	41
95	บีโฮม อพาร์ทเมนท์	6500	8500	7,500	4	48	24	32	28
96	ริเวอร์แมนชั่น	2200	5200	3,700	9	207	18	44	31
97	Heritage Hub	8000	13000	10,500	5	20	22	40	31
98	ชิกเนเจอร์ อพาร์ท เมนท์	6500	15000	10,750	8	73	26	60	43
99	ชีวัน แมนชั่น	4700	7300	6,000	10	100	27.5	27.5	27.5
100	ไฮด์ บางกอก	6750	22500	14,625	5	18	25	25	25
101	ดี.เจ. เรสซิเดนซ์	4720	7000	5,860	6	40	24	35	29.5
102	ยู อาร์ 22 เรสซิเดนซ์	8000	20000	14,000	7	50	24	36	30
103	เอส เอ เอฟ เรสซิเดนซ์	9000	15000	12,000	8	60	28	35	31.5
104	ไอ พราวด์	7500	8500	8,000	5	40	23	23	23
105	CASA ASARA	10000	25000	17,500	8	50	30	60	45
106	อัลเบอร์รี่ เพลส	9500	24000	16,750	7	63	45	90	67.5
107	VIP Mansion	4500	11000	7,750	10	112	24	48	36
108	เดอ สกาย	6000	13000	9,500	7	40	24	24	24
109	เลดแบ็ค เพลส	9500	25000	17,250	7	33	34	78	56
110	ศิริสุข อพาร์ทเมนท์	5000	6500	5,750	4	36	22	28	25
111	Unite Residence	7000	9000	8000	5	52	22	22	22
112	181@เอกมัย	7000	17000	12,000	7	50	27	55	41

รายชื่อ Apartment	ราคา ต่ำสุด	ราคา สูงสุด	ราคา เฉลี่ย	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาด ห้อง เฉลี่ย	
113	Full House	13000	14000	13,500	4	12	34	34	34
114	Grand by Snitwongs	9500	18000	13,750	5	32	30	30	30
115	ทีจี เฟลส	6500	7000	6,750	5	48	32	32	32
116	กัณฐิกา เรสซิเดนซ์	6900	8900	7,900	7	70	24	31	27.5
117	รถไฟฟ้า อพาร์ทเมนท์	6500	13000	9,750	9	170	18	45	31.5
118	จันทนาอพาร์ทเมนท์	4000	4500	4,250	5	60	24.5	24.5	24.5
119	หอพักเอบี 1	6500	8500	7,500	3	5	21	21	21
120	อารีย์คอนเนอร์	12000	20000	16,000	8	24	27	33	30
121	ลิซซี่โฮม	5300	5800	5,550	8	70	25.3	25.3	25.3
122	ทวิสุขอพาร์ทเมนท์	4200	6500	5,350	8	96	26	45	35.5
123	เดอะรุม บาย เอสพีเค	6500	6800	6,650	2	19	22.5	26	24.25
124	พหล3 เรสซิเดนซ์	9000	16000	12,500	8	80	25	35	30
125	อรุณพอยท์	6000	8000	7,000	5	24	27	40	33.5
126	24เรสซิเดนซ์ ศิริราช	6800	6800	6,800	8	92	28.5	28.5	28.5
127	สบายอพาร์ทเมนท์	4500	5500	5,000	4	76	20	25	22.5
128	บ้านสมพร	6600	7500	7,050	3	36	26	35	30.5
129	แอสเสท อพาร์ทเมนท์	5500	6500	6,000	5	50	23	23	23
130	สดใสกรีน แมนชั่น	2400	4700	3,550	5	84	18	23	20.5
131	บ้านจันทน์กะพ้อ	3500	4100	3,800	4	30	22	23	22.5
132	D&D Apartment	3700	3700	3,700	4	80	22	22	22
133	หอพักสตรีปริชาสุข	3300	4000	3,650	6	60	16	16	16
134	เดอะกอล์ฟแมนชั่น	4500	4500	4,500	8	80	23	23	23
135	อมรินทร์ ปิ่นเกล้า	3000	5000	4,000	4	8	12	15	13.5
136	ไพร้ม สาทร	8500	13000	10,750	8	60	28	40	34
137	เอส.เค.แกรนด์สาทร	10500	14000	12,250	7	84	32	45	38.5
138	BZ27 สาทร	6500	8000	7,250	4	14	20	22	21
139	ร่วมเย็นเรสซิเดนซ์	7100	8500	7,800	8	128	23	30	26.5
140	ศรีบำเพ็ญ	3500	5500	4,500	10	216	24	24	24
141	เซนต์หลุยส์เรสซิเดนซ์	8500	12000	10,250	5	40	28	32	30
142	I Sabuy Apartment	7600	8500	8,050	5	60	21	21	21
143	บ้านริมสาทร	9300	9900	9,600	5	32	32	34	33
144	@44 @45 Exclusive	4900	7200	6,050	8	84	19	38	28.5
145	นาดาวเพลส วงศ์สว่าง	4800	5500	5,150	4	48	22	25	23.5
146	หอพักบ้านสวนสมบูรณ์	3500	4200	3,850	5	40	24	24	24
147	เอสพีที เฟลส วงศ์สว่าง	4000	5500	4,750	5	60	29	29	29
148	สมวงษ์เพลส	2700	4500	3,600	8	112	20	28	24
149	Phet Place	4000	8500	6,250	6	60	15	28	21.5
150	เสริมสวัสดิ์	3100	3600	3,350	4	48	21	21	21
151	Best Mantion 72	3200	3500	3,350	5	86	22	22	22
152	บ้านป้าน้อย วงศ์สว่าง	3200	4000	3,600	2	10	15	15	15

รายชื่อ Apartment	ราคา ต่ำสุด	ราคา สูงสุด	ราคา เฉลี่ย	จำนวน ชั้น	จำนวน ห้อง	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาด ห้อง เฉลี่ย
153	โนโวล อพาร์ทเมนท์	3800	4200	4,000	7	80	20	20
154	LKN GRAND	13000	19500	16,250	8	105	30	42
155	LKN Residence	9900	13750	11,825	5	40	25	28
156	เคเจเอส แมนชั่น	6000	8500	7,250	17	204	27	27
157	Virasri Court	12000	25000	18,500	6	36	35	70
158	อาร์พีที เรสซิเดนซ์	11000	18000	14,500	5	10	35	35
159	Le Clarita	18000	18000	18,000	4	14	25	25
160	พี.เอส.เอ็ม.โทร	6000	15000	10,500	8	98	20	60
161	สี่พระยา อพาร์ทเมนท์	4500	5000	4,750	5	50	28	28
162	ณ สว่าง	8000	8000	8,000	3	17	20	20
163	สาทร เทอเรส	14000	22000	18,000	7	45	40	40
164	โกลเด้น ลิฟวิ่ง	16000	19000	17,500	4	12	34	34
165	โลคัส โฮม	10000	20000	15,000	7	48	12	26
166	บ้านทิพวรรณ	7000	22000	14,500	6	40	22	47
167	The Enrich Sathorn	7400	15000	11,200	5	56	28	56
168	เจริญนครริสอร์ต	3300	4200	3,750	2	10	30	30
169	บ้านน้ำใสใจอารี	6000	8500	7,250	5	48	25	35
170	เรือนกุหลาบของฉันทน์	3500	5000	4,250	4	14	16	22
171	อพาร์ทเมนท์บ้านปิติ	4800	4800	4,800	4	19	20	20
172	อินท์เพลส	6000	20000	13,000	8	84	30	90
173	บ้านใบเปลว	7000	9000	8,000	5	40	21	31
174	เฮงหอพัก	3800	5200	4,500	5	80	20	20
175	ภาณุ อพาร์ทเมนท์	3800	4200	4,000	4	30	27	35.1
176	เพชรเพลส	5000	8500	6,750	4	48	20	40
177	เอสดีบลิว แมนชั่น	3500	3800	3,650	7	60	22	22
178	บ้านดวงกมล	5000	9000	7,000	5	30	30	55
179	ยูเฮาส์ 104	5500	8000	6,750	5	40	32	32
180	ฮาวเวิร์ด สแคว	11400	13500	12,450	8	112	28	28
181	Boone Place	11000	17000	14,000	6	30	25	25
182	The Fifth Residence	9500	15000	12,250	5	30	25	30
183	74 แมนชั่น	4500	13000	8,750	5	40	12	28
184	นนทรี เรสซิเดนซ์	10000	17000	13,500	9	128	30	60
185	เดอะ นรา-ราม ทรี	6900	10000	8,450	5	64	22	42
186	เฟรนด์ส์ เรสซิเดนส์	10000	20000	15,000	8	120	28	60
187	โซโฮ เพลส	5000	5600	5,300	4	9	25	25
188	ลำเพ็ญ อพาร์ทเมนต์	8000	9000	8,500	7	70	22	22

1.2 ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน

รายชื่อ Apartment	สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	สถานที่ บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่งงาน	
1	พลอยจิ้น อพาร์ทเมนท์	24	37	69	39	34	59
2	เดอะเรสต์@ประชาชื่น	27	29	55	54	22	39
3	ริมนวรา อพาร์ทเมนท์	15	27	54	34	28	45
4	วรรณสิน เพลส	12	21	56	32	39	39
5	The Living	21	30	53	44	24	73
6	PORTICO RESIDENCE	12	30	64	34	43	50
7	บ้านศรีศิริ	21	15	44	42	31	64
8	Bedroom Studio I	12	31	70	35	43	59
9	หมอเส็ง เรสซิเดนซ์ 2	45	22	55	43	16	55
10	MSAP Resident	35	23	51	39	22	47
11	บ้านมีนา	21	27	32	28	17	50
12	Irene Place	24	37	74	42	31	77
13	พานอ อพาร์ทเมนท์	12	32	64	34	46	55
14	ไอลิล่า อพาร์ทเมนท์	21	16	35	32	35	64
15	รัชประภาแมนชั่น	27	23	38	27	14	71
16	เอ็ม.เค.รอยัลเพลส	30	48	87	52	34	89
17	ศิริวิสุ อพาร์ทเมนท์	21	27	43	30	41	55
18	พรรณ พรรณ เพลส	34	26	36	36	15	83
19	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	54	30	65	41	20	57
20	R44 อพาร์ทเมนท์	18	19	39	32	20	73
21	Sena Residence	18	31	35	33	25	45
22	พร้อม 35 เรสซิเดนซ์	12	19	34	33	15	62
23	เนตรประสม เรสซิเดนซ์	54	29	68	46	15	55
24	Master Ville	12	30	38	29	19	74
25	พี เอส ซี อพาร์ทเมนท์	40	29	46	46	20	79
26	บ้านซอย 1	21	16	34	36	36	64
27	พีเบอร์รี่เพลส	21	16	36	26	22	55
28	อพาร์ทเมนท์ บ้านรังสิตนันท	12	32	71	37	47	67
29	วิวาเซียส ซินเนอริ	12	32	72	37	47	62
30	กฤษณะโฮม	50	18	45	42	20	84
31	บ้านสุภา	24	29	53	45	29	59
32	Chez Nona Court	15	22	45	27	40	63
33	พี.เอส.พี. โฮม	12	24	54	32	39	43
34	พงศวิไลแมนชั่น	12	34	74	40	53	77
35	เสนา แฮาส์ พลอยอิน30	24	38	74	44	24	75
36	THE PRIZE	21	25	46	41	25	45
37	คิว สเปนซ์ เรสซิเดนซ์	21	18	42	30	15	65

รายชื่อ Apartment	สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	สถานที่ บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่งงาน	
38	ภิรมย์รัตน์ อพาร์ทเมนท์	12	27	56	28	28	50
39	สขาเฮ้าส์	18	29	77	40	30	68
40	สวีทโฮม แมนชั่น	12	27	56	29	24	48
41	แอล 20 เรสซิเดนซ์	59	23	61	41	20	64
42	บ้านชาญ	12	17	42	29	17	51
43	คาราทร เฟลส	21	18	46	42	31	57
44	บีบี เซอร์วิส เรสซิเดนซ์	27	26	55	42	22	68
45	เมอริตแมนชั่น	30	20	27	30	22	43
46	ศรีรัชดา แมนชั่น	26	23	36	35	15	71
47	Panaya Residence	24	28	56	38	17	82
48	จิราภาส อพาร์ทเมนท์	21	40	32	26	32	79
49	S.A. Apartment	24	25	55	37	32	79
50	Summer House	27	31	52	45	54	74
51	กานดาอพาร์ทเมนท์	24	28	46	46	48	54
52	นิว เอพีจี อพาร์ทเมนท์	36	26	57	51	41	69
53	เกียรดิพงษ์แมนชั่น	26	23	46	36	20	55
54	แก้วสว่างเฟลส	21	24	40	50	29	64
55	ร่มรื่นอพาร์ทเมนท์	24	31	64	42	63	77
56	Orion Apartment	27	31	51	47	54	74
57	เดอะกรีน เรสซิเดนท	59	23	72	52	44	69
58	Brownie House	24	29	48	48	55	69
59	บ้านสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	24	42	71	50	38	76
60	ห้องพัก ศรีวรรณ	24	31	70	50	57	81
61	เบสส์ เรสซิเดนท 51	27	24	42	46	24	63
62	มายเฮ้าส์อพาร์ทเมนท์	29	28	64	34	47	65
63	78 แกรนด์เฟลส	24	31	64	42	64	77
64	สเปเชียลวัน	24	33	65	50	68	85
65	หอพักหญิงวิบูลย์สุข	24	26	65	46	56	73
66	บ้านแม่ช่วย	29	47	60	37	24	81
67	เดอะ ไดอารี เฟลส รัชดา	30	25	59	33	24	79
68	บ้านฉันทา	45	26	49	34	34	76
69	สราสินีแมนชั่น	24	23	43	33	54	63
70	นริศรา อพาร์ทเมนท์	27	26	45	41	39	63
71	The 24th-RESIDENCE	18	25	55	36	35	64
72	สวีทเฟลส	39	31	61	46	38	48
73	เดอะ บียอนด์ เรสซิเดนซ์	43	39	57	43	31	47
74	S3 by SW	18	16	39	32	15	47
75	พริมาเฮ้าส์	32	43	55	46	31	64
76	พี.พี. อพาร์ทเมนท์	36	29	56	42	36	43

รายชื่อ Apartment		สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	สถานที่ บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่งงาน
77	ภาวนาแมนชั่น	26	24	54	47	46	43
78	พี.พี.แมนชั่น รัชดา14	45	24	65	40	22	65
79	อาษาเพลส	18	33	48	43	41	67
80	อุไร การ์เดนเพลส	24	23	55	41	34	53
81	มโนชัย แมนชั่น	27	44	47	39	22	59
82	นวรินทร์ รัชดา	32	21	39	26	41	52
83	B MY PLACE	27	35	53	48	20	49
84	VTN apartment	42	29	51	41	38	59
85	บ้านยาไฮสเทล	47	36	60	45	29	71
86	Best Residence 20	18	22	47	29	18	59
87	เอ็ม เฮ้าส์ อพาร์ทเมนท์	23	20	42	26	20	65
88	บ้านพิริวิทย์	38	38	56	41	29	47
89	Winner Residence	18	32	53	31	34	51
90	รุ่งอรุณแมนชั่น	53	27	57	37	38	75
91	vazzon residence	48	23	51	35	38	73
92	SK Tower	65	38	66	51	41	77
93	MY HOME22	24	26	61	43	31	87
94	Bamboo for Rest	47	13	68	53	21	63
95	บีโฮม อพาร์ทเมนท์	62	32	56	42	40	73
96	ริเวอร์แมนชั่น	1	36	26	31	43	51
97	Heritage Hub	59	25	71	46	37	67
98	ชิกเนเจอร์ อพาร์ทเมนท์	27	39	48	48	55	81
99	ชีวัน แมนชั่น	31	17	56	37	22	75
100	ไฮด์ บางกอก	23	15	42	29	24	57
101	ดี.เจ. เรสซิเดนซ์	1	23	30	32	43	47
102	ยู อาร์ 22 เรสซิเดนซ์	53	48	64	33	47	64
103	เอส เอ เอฟ เรสซิเดนซ์	39	18	63	41	22	77
104	ไอ พราวด์ อพาร์ทเมนท์	49	26	76	45	32	88
105	CASA ASARA	45	20	87	61	43	55
106	อัลเบอร์รี่ เฟลส	18	25	41	34	29	53
107	VIP Mansion	24	31	68	42	35	87
108	เดอ สกาย	56	45	77	50	36	67
109	เลดเบ็ค เฟลส	18	15	29	25	13	48
110	ศิริสุข อพาร์ทเมนท์	36	41	81	38	36	67
111	Unite Residence	24	20	52	33	38	55
112	181@เอกมัย	31	44	65	42	27	64
113	Full House Sukhumvit	24	23	58	46	31	79
114	Grand by Snitwongs	24	22	53	42	30	52
115	ทีจี เฟลส	24	19	39	26	17	50

รายชื่อ Apartment	สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	สถานที่ บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่งงาน	
116	กัณติภา เรสซิเดนซ์	29	20	48	26	23	61
117	รถไฟฟ้า อพาร์ทเมนท์	27	30	62	44	38	55
118	จันทนาอพาร์ทเมนต์	21	24	47	47	38	55
119	หอพักเอบี 1	38	34	69	37	38	52
120	อารีย์คอนเนอร์	57	34	73	53	65	60
121	ลิซซีโฮม	29	26	60	29	29	63
122	ทวิสุขอพาร์ทเมนท์	24	25	49	34	21	53
123	เดอะรูม บาย เอสพีเค	57	38	60	45	27	55
124	พหล3 เรสซิเดนซ์	53	23	64	44	56	69
125	อรุณพอยท์	39	34	53	36	56	57
126	24เรสซิเดนซ์ ศิริราช	39	50	78	56	61	65
127	สบายอพาร์ทเมนท์	38	35	43	29	40	50
128	บ้านสมพร อพาร์ทเมนท์	27	31	53	38	66	52
129	แอสเสท อพาร์ทเมนท์	34	44	71	52	53	63
130	สดใสกรีน แมนชั่น	21	26	61	33	27	59
131	บ้านจันทน์กะพ้อ	12	22	26	20	8	22
132	D&D Apartment	27	31	73	44	20	88
133	หอพักสตรีปริชาสุข	30	33	64	43	22	69
134	เดอะกอล์ฟแมนชั่น	15	18	30	24	15	35
135	อมรินทร์ ปิ่นเกล้า	29	37	44	32	60	64
136	ไพร์ม สาทร อพาร์ทเมนท์	48	25	36	30	24	58
137	เอส.เค.แกรนด์สาทร	21	23	40	28	20	69
138	BZ27 สาทร	27	37	87	50	47	61
139	ร่วมเย็นเรสซิเดนซ์	27	31	58	42	52	92
140	ศรีบำเพ็ญ อพาร์ทเมนท์	32	32	48	35	40	85
141	เซนต์หลุยส์เรสซิเดนซ์	24	32	59	48	46	82
142	I Sabuy Apartment	24	22	60	40	52	83
143	อพาร์ทเมนท์บ้านริมสาทร	43	34	45	37	43	65
144	@44 @45 Exclusive	21	18	32	29	15	49
145	นาดาวเพลส วงศ์สว่าง	24	31	53	32	45	63
146	หอพักบ้านสวนสมบูรณ์	27	26	50	55	22	59
147	เอสพีพี เพลส วงศ์สว่าง	24	26	48	43	22	52
148	สมวงษ์เพลส	27	27	72	36	24	57
149	Phet Place Apartment	31	30	70	52	27	50
150	เสริมสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	27	25	67	35	24	52
151	Best Mantion 72	24	21	44	34	15	55
152	บ้านป้าน้อย วงศ์สว่าง 19	30	29	77	40	24	60
153	โนโวล อพาร์ทเมนท์	21	13	29	22	36	40
154	LKN GRAND	61	32	81	49	52	64

รายชื่อ Apartment		สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	สถานที่ บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่งงาน
155	LKN Residence	64	35	80	53	57	64
156	เคเจเอส แมนชั่น	24	43	49	36	19	61
157	Virasri Court	33	59	69	45	57	69
158	อาร์พีที เรสซิเดนซ์	55	36	80	53	66	64
159	Le Clarita	27	58	72	47	60	70
160	พี.เอส.เมโทร	29	32	65	43	45	60
161	สี่พระยา อพาร์ทเมนท์	34	29	67	64	50	80
162	ณสว่าง	41	31	63	55	43	70
163	สาทร เทอเรส	52	59	81	50	66	77
164	โกลเด้น ลิฟวิ่ง	48	35	74	45	63	87
165	โลค โฮม	35	37	73	57	38	92
166	บ้านทิพวรรณ	41	34	66	61	37	75
167	The Enrich Sathorn	43	22	39	36	20	79
168	เจริญนครรีสอร์ต	24	19	39	32	38	81
169	บ้านน้ำใสใจอารี	30	38	66	43	48	80
170	เรือนกุหลาบของฉันทน์	24	22	60	45	20	71
171	อพาร์ทเมนท์สตรีบ้านปิติ	24	28	49	35	31	76
172	อินท์เพลส	24	41	59	49	38	61
173	อพาร์ทเมนท์บ้านโปเปลว	29	21	42	30	34	53
174	เฮงหอพัก	27	36	87	45	76	75
175	ภาณุ อพาร์ทเมนท์	38	32	51	43	43	39
176	เพชรเพลส	24	30	68	41	34	90
177	เอสดับบลิว แมนชั่น	21	17	50	39	31	50
178	บ้านดวงกมล	21	24	40	35	31	49
179	ยูเฮาส์ 104	21	31	43	35	24	54
180	ฮาวเวิร์ด สแคว	21	28	44	37	27	36
181	Boone Place	26	41	49	34	59	62
182	The Fifth Residence	26	41	44	34	56	57
183	74 แมนชั่น	61	33	58	41	46	73
184	นนทรี เรสซิเดนซ์	24	19	25	27	36	58
185	เดอะ นรา-ราม ทรี	21	42	49	38	42	95
186	เฟรนด์ส์ เรสซิเดนส์	24	24	60	50	25	73
187	โซโฮ เพลส	30	33	45	38	58	31
188	ลำเพ็ง อพาร์ทเมนต์	43	47	76	47	56	95

1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นใน

	รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย
1	พลอยจีน อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
2	เดอะเรสท์@ประชาชื่น	✓		✓	✓	✓		✓
3	ริณวาร่า อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
4	ววรรณสิน เพลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
5	The Living	✓		✓	✓	✓		✓
6	PORTICO RESIDENCE	✓		✓	✓	✓	✓	✓
7	บ้านศรีศิริ	✓		✓	✓	✓		✓
8	Bedroom Studio I	✓		✓	✓	✓		✓
9	หมอลี่ เรสซิเดนซ์ 2	✓		✓	✓	✓	✓	✓
10	MSAP Resident	✓		✓	✓	✓		✓
11	บ้านมินา	✓		✓	✓	✓		✓
12	Irene Place	✓		✓	✓	✓		✓
13	พาโน อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓		✓
14	ไอวิลล่า อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓		✓
15	รัชประภาแมนชั่น	✓		✓	✓			✓
16	เอ็ม.เค.รอยัลเพลส	✓		✓	✓			✓
17	ศิริวิสุ อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓		✓
18	พรรณ พรรณ เพลส	✓		✓	✓	✓		✓
19	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
20	R44 อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓		✓
21	Sena Residence	✓		✓	✓	✓	✓	✓
22	พร้อม 35 เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
23	เนตรประสม เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
24	Master Ville	✓		✓	✓	✓	✓	✓
25	พี เอส ซี อพาร์ตเมนต์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
26	บ้านซอย 1	✓		✓	✓	✓		✓
27	ทีเบอร์รี่เพลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
28	อพาร์ตเมนต์ บ้านรังสิต	✓		✓	✓	✓	✓	✓
29	วิวาเซียส ซีเนอริ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
30	กฤษณะโฮม	✓			✓	✓		✓
31	บ้านสุภา	✓		✓	✓	✓		✓
32	Chez Nona Court	✓		✓	✓	✓	✓	✓
33	ที.เอส.พี. โฮม	✓		✓	✓	✓		✓
34	พงษ์วิไลแมนชั่น	✓	✓		✓	✓	✓	✓
35	เสนา แฮาส์ พหลโยธิน30	✓		✓	✓	✓		✓
36	THE PRIZE	✓		✓	✓	✓		✓
37	คิว สเปซ เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

	รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย
38	ภิรมย์รัตน์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓	✓	✓
39	สขาเฮ้าส์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
40	สวีทโฮม แมนชั่น	✓			✓	✓		✓
41	แอล 20 เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
42	บ้านชาญ	✓		✓	✓	✓		✓
43	คาราทร เฟลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
44	บีบี เซอร์วิส เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
45	เมอร์ริตแมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
46	ศรีรัชดา แมนชั่น	✓	✓		✓	✓		✓
47	Panaya Residence	✓		✓	✓	✓	✓	✓
48	จิราภาส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
49	S.A. Apartment	✓		✓	✓	✓		✓
50	Summer House	✓			✓	✓		✓
51	กานดาอพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓	✓	
52	นิว เอพีจี อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
53	เกียรติพงษ์แมนชั่น	✓			✓	✓	✓	✓
54	แก้วสว่างเฟลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
55	ร่มรื่นอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓	✓
56	Orion Apartment	✓	✓	✓	✓	✓		✓
57	เดอะกรีน เรสซิเดนท	✓		✓	✓	✓		✓
58	Brownie House	✓		✓	✓	✓		✓
59	บ้านสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
60	ห้องพัก ศรีวิพรรณ		✓		✓	✓		
61	เบสส์ เรสซิเดนซ์ 51	✓		✓	✓	✓		✓
62	มายเฮ้าส์อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
63	78 แกรนด์เฟลส	✓		✓	✓	✓		✓
64	สเปเชียลวัน	✓		✓	✓	✓		✓
65	หอพักหญิงวิบูลย์สุข	✓	✓		✓			✓
66	บ้านแม่ช่วย	✓		✓	✓	✓		✓
67	เดอะ ไดอารี่ เฟลส รัชดา	✓		✓	✓		✓	✓
68	บ้านธัญวา	✓		✓	✓			✓
69	สราลีนิแมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓	✓
70	นริศรา อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓		✓
71	The 24th-RESIDENCE	✓		✓	✓	✓		✓
72	สรวิตเฟลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
73	เดอะ บีคอนด์ เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
74	S3 by SW	✓		✓	✓	✓	✓	✓
75	พรีมาเฮ้าส์	✓		✓	✓	✓		✓
76	ที.ที. อพาร์ทเมนท์	✓			✓			✓
77	ภาวนาแมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓	✓
78	ที.พี.แมนชั่น รัชดา14	✓		✓	✓	✓		✓

รายชื่อ Apartment		เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย
79	อาษาเพลส	✓			✓	✓		✓
80	อุไร การ์เดนเพลส	✓		✓	✓	✓		✓
81	มโนชัย แมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓	✓
82	นวรินทร์ รัชดา	✓		✓	✓	✓		✓
83	B MY PLACE	✓		✓	✓	✓		✓
84	VTN apartment	✓		✓	✓	✓	✓	✓
85	บ้านย่าโฮสเทล	✓			✓			✓
86	Best Residence 20	✓		✓	✓	✓		✓
87	เอ็ม เอ๊าส์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
88	บ้านพีริวีย์	✓		✓	✓	✓		✓
89	Winner Residence	✓		✓	✓	✓		✓
90	รุ่งอรุณแมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓	✓
91	varrzon residence	✓		✓	✓	✓	✓	
92	SK Tower	✓		✓	✓	✓	✓	✓
93	MY HOME22	✓	✓	✓	✓			✓
94	Bamboo for Rest	✓		✓	✓	✓	✓	✓
95	บีโอม อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓		✓
96	ริเวอร์แมนชั่น	✓	✓		✓	✓		✓
97	Heritage Hub	✓		✓	✓	✓	✓	✓
98	ซิกเนเจอร์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
99	ชีวัน แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
100	ไฮด์ บางกอก	✓		✓	✓	✓		✓
101	ดี.เจ. เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
102	ยู อาร์ 22 เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
103	เอส เอ เอฟ เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
104	ไอ พราวด์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
105	CASA ASARA	✓		✓	✓	✓	✓	✓
106	อัลเบอร์รี่ เฟลส	✓		✓	✓	✓		✓
107	VIP Mansion	✓		✓	✓	✓	✓	✓
108	เดอ สกาย	✓			✓		✓	✓
109	เลดแบ็ค เฟลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
110	ศิริสุข อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
111	Unite Residence	✓		✓	✓			✓
112	181@เอกมัย	✓		✓	✓	✓		✓
113	Full House Sukhumvit	✓		✓	✓	✓		
114	Grand by Snitwongs	✓		✓	✓	✓	✓	✓
115	ทีจี เฟลส	✓		✓	✓	✓		✓
116	กัณติภา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
117	รลไฟฟ้า อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
118	จันทนาอพาร์ทเมนต์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
119	หอพักเอบี 1	✓		✓	✓	✓		✓

	รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย
120	อารีย์คอนเนออร์	✓		✓	✓			✓
121	ลิซซีโฮม	✓		✓	✓	✓		✓
122	ทีวีสุขอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
123	เดอะรุม บาย เอสพีเค	✓		✓	✓	✓		✓
124	พหล3 เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
125	อรุณพอยท์	✓		✓	✓	✓		✓
126	24เรสซิเดนซ์ ศิริราช	✓		✓	✓	✓		✓
127	สบายอพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓		✓
128	บ้านสมพร อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
129	แอสเสท อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
130	สตไฮกรีน แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
131	บ้านจันทน์กะพ้อ	✓			✓	✓		✓
132	D&D Apartment	✓			✓	✓		✓
133	หอพักสตรีปริชาสุข	✓	✓		✓			✓
134	เดอะก็ฟท์แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
135	อมรินทร์ ปิ่นเกล้า	✓		✓	✓			✓
136	ไพรม์ สาทร์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
137	เอส.เค.แกรนด์สาทร์	✓		✓	✓	✓		✓
138	BZ27 สาทร์	✓	✓	✓	✓			✓
139	ร่มเย็นเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
140	ศรีบำเพ็ญ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓			
141	เซนต์หลุยส์เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓			✓
142	I Sabuy Apartment	✓		✓	✓	✓		✓
143	อพาร์ทเมนท์บ้านริมสาทร์	✓		✓	✓			✓
144	@44 @45 Exclusive	✓		✓	✓	✓		✓
145	นาดาวเพลส วงศ์สว่าง	✓		✓	✓	✓		✓
146	หอพักบ้านสวนสมบูรณ์	✓	✓	✓	✓	✓		
147	เอสพีพี เพลส วงศ์สว่าง	✓			✓	✓		✓
148	สมวงษ์เพลส	✓	✓		✓	✓		✓
149	Phet Place Apartment	✓		✓	✓	✓		✓
150	เสริมสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓		✓
151	Best Mantion 72	✓		✓	✓	✓		✓
152	บ้านป้าน้อย วงศ์สว่าง 19	✓	✓			✓		✓
153	โนโวล อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
154	LKN GRAND	✓		✓	✓	✓		✓
155	LKN Residence	✓		✓	✓	✓	✓	✓
156	เคเจเอส แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
157	Virasri Court	✓		✓	✓			✓
158	อาร์พีพี เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
159	Le Clarita	✓		✓	✓	✓		✓
160	พี.เอส.เมโทร	✓		✓	✓	✓		✓

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟต์	ระบบรักษาความปลอดภัย	กล่องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	ฟิตเนส	ร้านซัก-รีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านเสริมสวย
7	บ้านศรีศิริ	✓	✓	✓			✓		
8	Bedroom Studio 1	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
9	หมอล้าง เรสซิเดนซ์ 2	✓	✓	✓	✓		✓		
10	MSAP Resident	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
11	บ้านมีนา	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
12	Irene Place	✓		✓	✓				
13	พาโน อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
14	ไอวิลล่า อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
15	รัชประภาแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
16	เอ็ม.เค.รอยัลเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		✓
17	ศิริวิสุ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
18	พรรณ พรรณ เพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
19	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
20	R44 อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
21	Sena Residence	✓	✓	✓	✓				
22	พร้อม 35 เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
23	เนตรประสม เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓		✓		
24	Master Ville	✓	✓	✓	✓				
25	พี เอส ซี อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
26	บ้านซอย 1	✓	✓	✓	✓				
27	พีเบอร์รี่เพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
28	อพาร์ทเมนท์ บ้านรังสีนันท			✓	✓		✓		✓
29	วิวาเซี่ยส ซีนเนอริ	✓		✓	✓		✓	✓	✓
30	กฤษณะโฮม			✓	✓		✓		
31	บ้านสุภา	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
32	Chez Nona Court	✓		✓	✓		✓		
33	พี.เอส.พี. โฮม	✓		✓	✓		✓		
34	พงศวิไลแมนชั่น	✓		✓	✓		✓		✓
35	เสนา แฮ้าส์ พหลโยธิน30	✓	✓		✓	✓	✓		
36	THE PRIZE	✓	✓	✓	✓		✓		
37	คิว สเปซ เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
38	ภิรมย์รัตน์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
39	สขาแฮ้าส์	✓	✓	✓	✓		✓		
40	สวีทโฮม แมนชั่น	✓		✓	✓		✓		
41	แอล 20 เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓				
42	บ้านชาญ			✓	✓		✓		
43	คาราทร เพลส	✓	✓	✓	✓				
44	บีบี เซอร์วิส เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
45	เมอริตแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟต์	ระบบรักษาความปลอดภัย	กล่องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	พิตเนส	ร้านซัก-รีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านเสริมสวย
46	ศรีรัชดา แมนชั่น	✓		✓	✓				
47	Panaya Residence	✓	✓	✓	✓		✓		
48	จิราภาส อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
49	S.A. Apartment		✓	✓	✓		✓		
50	Summer House		✓	✓	✓		✓		
51	กานดาอพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓				
52	นิว เอพีจี อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
53	เกียรติพงษ์แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		✓
54	แก้วสว่างเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
55	ร่มรื่นอพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓	✓	✓
56	Orion Apartment	✓	✓	✓	✓		✓		✓
57	เดอะกรีน เรสซิเดนท	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
58	Brownie House			✓	✓		✓		
59	บ้านสวัสดิ์ดี อพาร์ทเมนท์		✓	✓	✓		✓		
60	ห้องพัก ศรีวรรณ								✓
61	เบสส์ เรสซิเดนท 51	✓	✓	✓	✓		✓		✓
62	มายเฮ้าส์อพาร์ทเมนท์			✓	✓				
63	78 แกรนด์เพลส		✓	✓	✓			✓	
64	สเปเชียลวัน	✓	✓	✓	✓				
65	หอพักหญิงวิบูลย์สุข			✓	✓		✓		✓
66	บ้านแม่ช่วย			✓	✓		✓		
67	เดอะ ไดอารี เพลส รัชดา	✓	✓	✓	✓		✓		
68	บ้านธัญวา	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
69	สราสินีแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
70	นริศรา อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
71	The 24th-RESIDENCE	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
72	สรวิศเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
73	เดอะ บียอนด์ เรสซิเดนท	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
74	S3 by SW	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
75	พริมาเฮ้าส์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
76	พี.พี. อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
77	ภาวนาแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
78	พี.พี.แมนชั่น รัชดา14			✓	✓		✓		✓
79	อาษาเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
80	อุไร การ์เดนเพลส	✓		✓	✓		✓		
81	มโนชัย แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		✓
82	นวรินทร์ รัชดา	✓		✓	✓		✓		
83	B MY PLACE	✓		✓					
84	VTN apartment	✓	✓	✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟต์	ระบบรักษาความปลอดภัย	กล้องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	ฟิตเนส	ร้านซัก-รีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านเสริมสวย
85	บ้านยาโฮสเทล		✓	✓				✓	
86	Best Residence 20	✓	✓	✓	✓		✓		
87	เอ็ม เฮาส์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
88	บ้านพีรวิทย์	✓	✓	✓	✓		✓		
89	Winner Residence	✓	✓	✓	✓				
90	รุ่งอรุณแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
91	vazzon residence	✓	✓	✓		✓	✓		
92	SK Tower	✓	✓	✓	✓		✓		✓
93	MY HOME22		✓				✓		
94	Bamboo for Rest	✓	✓	✓	✓		✓		
95	บีโฮม อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
96	ริเวอร์แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		✓
97	Heritage Hub	✓	✓	✓	✓		✓		✓
98	ชิกเนเจอร์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
99	ซีวัน แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
100	ไฮด์ บางกอก		✓	✓	✓		✓		
101	ดี.เจ. เรสซิเดนซ์		✓	✓	✓				
102	ยู อาร์ 22 เรสซิเดนซ์		✓	✓	✓				
103	เอส เอ เอฟ เรสซิเดนซ์		✓	✓	✓	✓	✓		
104	ไอ พรवाद อพาร์ทเมนท์		✓	✓	✓		✓		
105	CASA ASARA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
106	อัลเบอร์รี่ เฟลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
107	VIP Mansion	✓	✓	✓	✓				
108	เดอ สกาย		✓	✓	✓		✓		
109	เลดเบ็ค เฟลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
110	ศิริสุข อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
111	Unite Residence								
112	181@เอกมัย	✓	✓	✓	✓		✓		
113	Full House Sukhumvit			✓	✓				
114	Grand by Snitwongs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
115	ทีจี เฟลส	✓	✓	✓	✓		✓		
116	กัณฐิกา เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
117	รถไฟฟ้า อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
118	จันทนาอพาร์ทเมนต์	✓		✓	✓		✓		
119	ทอพักเอบี 1			✓	✓		✓		
120	อารีย์คอนเนอร์		✓	✓	✓	✓	✓		
121	ลิชชีโฮม	✓	✓	✓	✓		✓		
122	ทวีสุขอพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
123	เดอะรูม บาย เอสพีเค			✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟต์	ระบบรักษาความปลอดภัย	กล้องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	ฟิตเนส	ร้านซัก-รีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านเสริมสวย
124	พหล3 เรสซิเดนซ์		✓	✓	✓		✓		
125	อรุณพอยท์		✓	✓	✓		✓		
126	24เรสซิเดนซ์ ศิริราช		✓	✓	✓		✓		
127	สบายอพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		
128	บ้านสมพร อพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		✓
129	แอสเสท อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
130	สดีไสกกรีน แมนชั่น	✓		✓	✓			✓	
131	บ้านจันทน์กะพ้อ	✓		✓	✓		✓		
132	D&D Apartment			✓	✓				
133	ทอพักสตรีปริชาสุข		✓		✓		✓		
134	เดอะกอล์ฟแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
135	อมรินทร์ ปิ่นเกล้า			✓	✓		✓		
136	ไพร์ม สาทร อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
137	เอส.เค.แกรนด์สาทร	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
138	BZ27 สาทร			✓	✓		✓		✓
139	ร่มเย็นเรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
140	ศรีบำเพ็ญ อพาร์ทเมนท์		✓	✓			✓		
141	เซนต์หลุยส์เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
142	I Sabuy Apartment		✓	✓	✓		✓		
143	อพาร์ทเมนท์บ้านริมสาทร	✓	✓	✓	✓		✓		
144	@44 @45 Exclusive	✓	✓	✓	✓		✓		
145	นาดาวเพลส วงศ์สว่าง	✓		✓	✓		✓		
146	ทอพักบ้านสวนสมบูรณ์			✓	✓				
147	เอสพีที เพลส วงศ์สว่าง	✓		✓	✓		✓		
148	สมวงษ์เพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
149	Phet Place Apartment		✓	✓	✓	✓			
150	เสริมสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
151	Best Mantion 72	✓	✓	✓	✓				
152	บ้านป้าน้อย วงศ์สว่าง 19				✓		✓		✓
153	โนโวล อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
154	LKN GRAND	✓	✓	✓	✓		✓		✓
155	LKN Residence		✓	✓	✓		✓		✓
156	เคเจเอส แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
157	Virasri Court	✓	✓	✓	✓				
158	อาร์พีที เรสซิเดนซ์			✓	✓		✓		
159	Le Clarita	✓		✓	✓		✓		
160	พี.เอส.เอ็ม.โทร	✓	✓	✓	✓		✓		
161	สี่พระยา อพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		
162	ณ สว่าง			✓	✓				

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟต์	ระบบรักษาความปลอดภัย	กล้องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	พิตเนส	ร้านซัก-รีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านเสริมสวย
163	สาทร เทอเรส	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
164	โกลเด้น ลิฟวิ่ง	✓	✓	✓	✓		✓		
165	โลค โสม		✓	✓	✓		✓	✓	
166	บ้านทิพวรรณ	✓		✓	✓		✓		
167	The Enrich Sathorn	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
168	เจริญนครรีสอร์ท	✓		✓			✓		✓
169	บ้านน้ำใสใจอารี	✓		✓	✓		✓		
170	เรือนกุหลาบของฉัน			✓	✓		✓		
171	อพาร์ทเมนท์สตรีบ้านปิติ			✓	✓		✓		
172	อินท์เพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
173	อพาร์ทเมนท์บ้านใบเปลว		✓	✓	✓		✓		
174	เฮงหอพัก		✓	✓	✓				
175	ภาณุ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓	✓	
176	เพชรราเพลส	✓	✓	✓	✓				
177	เอสดับบลิว แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		✓
178	บ้านดวงกมล	✓	✓	✓	✓		✓		
179	ยูเฮาส์ 104	✓	✓	✓	✓		✓		✓
180	ฮาวเวิร์ด สแคว	✓	✓	✓	✓		✓		
181	Boone Place		✓	✓	✓		✓	✓	
182	The Fifth Residence		✓	✓	✓		✓		
183	74 แมนชั่น			✓	✓		✓		
184	นนทรี เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
185	เดอะ นรา-ราม ทรี	✓	✓	✓	✓		✓		✓
186	เฟรนด์ส์ เรสซิเดนส์	✓	✓	✓	✓	✓			
187	โซโฮ เพลส			✓	✓		✓		
188	ลำเพ็ง อพาร์ทเมนต์		✓	✓	✓		✓		

2. เขตเมืองชั้นกลาง

2.1 ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง

รายชื่อ Apartment	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้องเล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย	
1	อู่ทองแมนชั่น	3,900	4,100	4,000	26	26	26
2	บ้านแสนสบาย	4,000	5,200	4,600	22	32	27
3	HomePlace Mansion	3,200	3,500	3,350	22.5	22.5	22.5
4	กรองทองแมนชั่น	4,300	4,500	4,400	24	26	25
5	บีบีพี เรสซิเดนซ์	4,500	4,500	4,500	21	21	21

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย
6	สตูดิโอวัน	3,900	5,500	4,700	27	32	29.5
7	@62 อพาร์ทเมนท์	4,000	4,700	4,350	23	28	25.5
8	บ้านสวนรัชดา เรสซิเดนซ์	7,000	8,000	7,500	27	27	27
9	เกรซ อพาร์ทเมนท์ รัชดา	3,850	4,000	3,925	28	28	28
10	ธนรัฐิษา ทาวเวอร์เฮาส์	4,000	6,500	5,250	25	45	35
11	รุ่งเรืองแมนชั่น	3,200	3,500	3,350	25	25	25
12	จตุรพันธ์ อพาร์ทเมนท์	2,900	3,600	3,250	20	20	20
13	บีพี เฮ้าส์	3,900	4,100	4,000	28	28	28
14	ธาราเพลส อพาร์ทเมนท์	2,500	2,600	2,550	18	18	18
15	วี.เค. แมนชั่น	6,000	12,000	9,000	25	50	37.5
16	K&Bhouse85	3,500	4,500	4,000	25	25	25
17	96แมนชั่น	1,500	1,800	1,650	18	18	18
18	Serrano Apartment	3,200	4,000	3,600	26	26	26
19	วิลล่า เดอ ปาป่า	4,500	5,900	5,200	26	35	30.5
20	เสรี เฟลส	3,000	4,300	3,650	26	26	26
21	สปริง เรสซิเดนซ์	4,500	9,000	6,750	23.5	47	35.25
22	อันดา อพาร์ทเมนท์	2,800	2,800	2,800	18	18	18
23	UR mansion	2,500	3,500	3,000	23	23	23
24	ธนาภาเพลส	4,000	7,000	5,500	25	25	25
25	รำพึงเพลส	2,800	3,100	2,950	20	20	20
26	วอลลิโอม ห้องเช่า	2,000	3,500	2,750	25	25	25
27	กุลกนก อพาร์ทเมนต์	3,000	3,500	3,250	20	20	20
28	แวนด้า ดีลักซ์	5,000	5,000	5,000	26	26	26
29	พรพรมแมนชั่น	3,200	4,500	3,850	27.5	27.5	27.5
30	ชั้นมูนแมนชั่น	3,000	3,600	3,300	25	25	25
31	ปทุมณเลิศกุลเพลส	2,000	5,000	3,500	18	20	19
32	บ้านพุทธรักษา	4,200	4,900	4,550	26	26	26
33	My Home 101	6500	7500	7,000	23	27	25
34	Studio 62	6000	11000	8,500	25	30	27.5
35	Urban Home	5800	12000	8,900	24	48	36
36	ทิวิทรัพย์ อพาร์ทเมนท์	2500	3500	3,000	22	22	22
37	วอราวิลล์ อพาร์ทเมนท์	7500	24500	16,000	29	65	47
38	เอส เรสซิเดนซ์	6000	11500	8,750	24	24	24
39	มารีสา เรสซิเดนซ์	7500	12000	9,750	30	52	41
40	The Arni	8000	12000	10,000	25	25	25
41	My House 101	6500	7000	6,750	23	23	23
42	ยัวร์สเปซ อพาร์ทเมนท์	8000	22000	15,000	27	71	49

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย
43	The Serenade	8000	9500	8,750	26	34	30
44	S.R.T. Place	4500	5000	4,750	24.5	34.3	29.4
45	The 23rd Residence	5900	7000	6,450	25	25	25
46	นิว เรสซิเดนซ์	7500	8500	8,000	32	38	35
47	ชาโต เดอ สุขุมวิท	11000	20000	15,500	35	39	37
48	บ้าน พาฟ้า	5800	6500	6,150	26	26	26
49	BK HOME อพาร์ทเมนท์	5000	6000	5,500	28	32	30
50	บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93	3500	8000	5,750	22	22	22
51	บ้านสลิล สวีท สุขุมวิท62	9500	11000	10,250	34	40	37
52	M.N.Place Sukhumvit	4500	7500	6,000	30	62	46
53	สุขอสุขุมวิท56	8000	8000	8,000	36	36	36
54	ZAIRI MANSION	2200	4000	3,100	24	24	24
55	บ้านกันภัย	4000	9500	6,750	20	45	32.5
56	Mint Residence	5900	6500	6,200	20	25	22.5
57	บ้านเปี่ยมสุข	2200	2500	2,350	13	13	13
58	RANEE Mansion	3800	6500	5,150	24	24	24
59	UCE Place	5000	8000	6,500	24	34	29
60	ดีดี อพาร์ทเมนท์	3,500	3,500	3,500	21	21	21
61	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	4,300	5,000	4,650	24	24	24
62	บ้านสวนกฤษ อพาร์ทเมนท์	2,700	3,200	2,950	20	20	20
63	PARK AVENUE	4,800	8,000	6,400	24	30	27
64	สลิลโฮม	4,000	4,500	4,250	22	22	22
65	ซี เรสซิเดนซ์	4,500	5,500	5,000	22	30	26
66	My Living Place	3,500	6,000	4,750	20	42	31
67	ซินาดี เรสซิเดนซ์	4,200	4,900	4,550	22.8	22.8	22.8
68	หอพักเสาวนีย์	3,800	3,800	3,800	16	16	16
69	ห้องพักคนดี	3,000	3,600	3,300	12	12	12
70	สิริรามเพลส	4,000	5,200	4,600	32	32	32
71	บ้านแสนสุข อพาร์ทเมนท์	2,400	4,000	3,200	26	38	32
72	CK VILLE	4,200	4,500	4,350	24	24	24
73	แอนนาเพลส	3,700	5,500	4,600	24	45	34.5
74	เกตุประสิทธิ์ เฮ้าส์	2,600	2,600	2,600	35	35	35
75	อาร์.ที.แมนชั่น	2,900	3,500	3,200	20.8	20.8	20.8
76	รีนรมย์ รามคำแหง24	3,290	4,100	3,695	21	21	21
77	เตรส คาซ่า อพาร์ทเมนท์	5,000	12,000	8,500	32	38	35
78	ดีเดย์สวีท ลาดพร้าว 115	4,500	6,500	5,500	26	26	26
79	บ้าน ทวินสมายล์	5,000	5,000	5,000	30	30	30

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย
80	CASA RESIDENCE	5,500	12,500	9,000	27	54	40.5
81	อัจฉวัฒน์ แมนชั่น 2	3,500	3,900	3,700	24	24	24
82	มินย็องด์ อพาร์ทเมนท์	3,500	3,500	3,500	31.5	31.5	31.5
83	The A Place Mansion	4,200	5,400	4,800	23	32	27.5
84	บ้านสุขใจ	2,000	2,500	2,250	12	12	12
85	วิวเพลสแมนชั่น	4,500	5,500	5,000	24	24	24
86	3J Court	5700	14600	10,150	20	60	40
87	PK Residence Pinklao	5000	7000	6,000	24	30	27
88	สุวรรณนิเพลส	6000	10000	8,000	32	44	38
89	สบายพระราม8	4500	4900	4,700	22	22	22
90	บีลีฟ เพลส อพาร์ทเมนท์	5400	9200	7,300	28	45	36.5
91	จรัญฯ40 อพาร์ทเมนท์	2999	2999	2,999	20	20	20
92	Rachakarun Park	4000	5500	4,750	20	20	20
93	พี พาร์ค เรสซิเดนซ์	3500	22000	12,750	15	60	37.5
94	รวีพล แมนชั่น	3900	4300	4,100	20	20	20
95	โกมลเรสซิเดนซ์	4400	7900	6,150	28	50	39
96	บ้านนิชชา	5000	6000	5,500	22	30	26
97	สิริน 7 แมนชั่น	4200	5000	4,600	26	26	26
98	288 APARTMENT	4500	4500	4,500	26	26	26
99	ชันเซ็ท เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า	7900	14900	11,400	25	40	32.5
100	พูลเฮ้าส์ แมนชั่น	4500	4500	4,500	23	23	23
101	บ้านพักมิ่งมงคล	3200	4000	3,600	30	30	30
102	อินดีเฮ้าส์59	6900	8000	7,450	25	40	32.5
103	ศรีบำรุงเมืองอพาร์ทเมนท์	2000	5200	3,600	40	40	40
104	ทองธนา เรสซิเดนซ์	5000	5800	5,400	22	22	22
105	เพ็ชรพาเลซ อพาร์ทเมนท์	4000	5000	4,500	24	34	29
106	บุญสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	5000	8000	6,500	20	25	22.5
107	เดอะเบต พัฒนาการ 20	7,000	13,000	10,000	22	29	25.5
108	เวลส เทอร์ดี อพาร์ทเมนท์	6,000	10800	8,400	26	35	30.5
109	กรองทองแมนชั่น	5500	20000	12,750	25	48	36.5
110	นครินทร์ 36 แมนชั่น	3800	3800	3,800	28	28	28
111	ไอพีริเมี่ยม สุขุมวิท 81	8000	26000	17,000	32	85	58.5
112	เจอาร์ แมนชั่น	5000	6000	5,500	25	30	27.5
113	พี-พาร์ค เรสซิเดนซ์	3600	22000	12,800	20	50	35
114	39 สุขสบาย อพาร์ทเมนท์	3400	3800	3,600	20	20	20
115	เอ แอนด์ เอส เพลส	3500	4300	3,900	22	22	22
116	Samarnsub apartment	4500	5500	5,000	25	30	27.5

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย
117	จาร์โซค อพาร์ทเมนท์	4200	5500	4,850	33	33	33
118	UTD Apartment	7500	19000	13,250	20	20	20
119	Univ Residence	9000	20000	14,500	30	60	45
120	ซี เอ็น เค แมนชั่น	3900	6300	5,100	32	40	36
121	โกลดัน อ่อนนุช	6000	14500	10,250	24	42	33
122	UTD Aries Apartment	6500	19000	12,750	24	24	24
123	บ้านสามสกุล	2500	3000	2,750	20	20	20
124	สุนิวังค้อพาร์ทเมนท์	1900	2999	2,450	33	33	33
125	Grandad Riverside	4500	6000	5,250	30	30	30
126	BLESS PLACE 2	5500	6500	6,000	25	33	29
127	โดมอนต์ เรสซิเดนซ์	5500	18000	11,750	22	60	41
128	ลีฟ แอท โฮม	6500	11500	9,000	33	33	33
129	NW Apartment	2700	5000	3,850	20	20	20
130	ประชิดเรสซิเดนซ์	3800	4500	4,150	25	25	25
131	BLESS PLACE	5600	9000	7,300	47	66	56.5
132	SB HOUSE APARTMENT	6500	9500	8,000	28	30	29
133	Lasalle Residence	6500	13000	9,750	34	45	39.5
134	Red Oak's Villa	5000	12000	8,500	30	32	31
135	ลิลลี่เพลส อพาร์ทเมนท์	4500	8900	6,700	24	48	36
136	ลีลาวดีแมนชั่น	4600	5000	4,800	23	23	23
137	บางนา 21 เรสซิเดนซ์	5500	11500	8,500	29	60	44.5
138	อยู่สุขเพลส	4200	9500	6,850	23	55	39
139	บ้านจามจรี	5000	5500	5,250	30	35	32.5
140	BB Home (Wanghin46)	5,900	7,100	6,500	42	42	42
141	DD all place	4,500	6,500	5,500	28	55	41.5
142	พรีโมเพลส อพาร์ทเมนท์	5,300	7,500	6,400	24	36	30
143	ร่มเย็น อพาร์ทเมนท์	3,200	5,000	4,100	28	30	29
144	บ้านสบาย	3,000	6,000	4,500	25	30	27.5
145	บีกเบิร์ต พาเลซ	3,000	4,500	3,750	21	42	31.5
146	ธีร์ เพลส ลาดพร้าว 71	3,000	4,000	3,500	22	22	22
147	บ้านวดี อพาร์ทเมนท์	3,800	3,800	3,800	23	23	23
148	Viyada Place	3,500	5,500	4,500	30	30	30
149	ธนาภาอพาร์ทเมนท์	2,900	3,500	3,200	25	25	25
150	กมลวัฒน์เพลส แมนชั่น	3,000	4,200	3,600	25	40	32.5
151	SB Place @นาคานิवास 16	4,000	5,000	4,500	25	25	25
152	ศศิเพลส	4,500	8,100	6,300	21	45	33
153	2 Be Home Apartment	6,500	8,500	7,500	20	40	30

รายชื่อ Apartment	ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย	
154	แอทโฮมอพาร์ทเมนท์	2,700	3,500	3,100	23	26	24.5
155	เมอราญา เรสซิเดนซ์	6,500	15,500	11,000	32	68	50
156	ศิริเพลส	6,000	8,500	7,250	32	40	36
157	My Garden Residence	5,500	8,500	7,000	25	45	35
158	42 เฟลส	4,800	6,500	5,650	21	26	23.5
159	M PARK ศรีนครินทร์	4,500	10,000	7,250	34	47	40.5
160	บ้านทิพย์ฯ มินิแมนชั่น	1,500	4,500	3,000	32	32	32
161	ลีเพลสพัฒนาการคอนโด	5,000	13,500	9,250	20	50	35
162	เดอ โบตัน ศรีนครินทร์	6,900	11,900	9,400	28	41	34.5
163	เคเค อพาร์ทเมนท์	4,500	6,500	5,500	28	28	28
164	วาร์ซอณ เรสซิเดนซ์	5,000	15,000	10,000	24	40	32
165	โมเดิร์นโฮม	1,500	4,500	3,000	20	20	20
166	พี-พาร์ค เรสซิเดนซ์	3,600	22,000	12,800	20	50	35
167	เรื่อนปลายซอย	4800	5500	5,150	27	27	27
168	at yaya	4800	5800	5,300	25	25	25
169	เพชรเกษม 72 แมนชั่น	4300	4300	4,300	28	28	28
170	CS Place Apartment	3500	3500	3,500	20	20	20
171	VK VILLA Aparment	4000	4500	4,250	24	24	24
172	ทัศน์ทรง เฮ้าส์	2300	3800	3,050	20	20	20
173	บ้านเพชรชนก อพาร์ทเมนท์	2900	3500	3,200	25	25	25
174	ข้าคม อพาร์ทเมนท์	1500	2800	2,150	20	20	20
175	บ้านนิชาภา	3500	4000	3,750	25	25	25
176	แคร้คุณห้องพัก	2800	2800	2,800	25	25	25
177	ศรีเจริญ	3000	3800	3,400	28	28	28
178	2 Be Home นวมินทร์163	5000	5500	5,250	24.3	30	27.15
179	วินเนอร์ อพาร์ทเมนท์	3600	5000	4,300	20	40	30
180	BB Home (นวมินทร์88)	3200	3200	3,200	22	22	22
181	เลอพิมานแกรนด์	4500	4500	4,500	25	25	25
182	ศรีวิรินทร์ เรสซิเดนซ์	4800	5700	5,250	29	31	30
183	ธรรมลักษณ์เพลส	4600	6500	5,550	26	32	29
184	แสนดี อพาร์ทเมนต์	2000	2800	2,400	21	21	21
185	S.K. Resort	4100	5000	4,550	30	30	30
186	Grow Residences	5500	13000	9,250	32	64	48
187	Viva Residence	4000	9000	6,500	26	45	35.5
188	ศุภรัฐ เฟลส ซอยนวมินทร์	4300	5800	5,050	22	34	28
189	ศิโยน เรสซิเดนซ์	5500	6900	6,200	24	24	24
190	ทีเอส อพาร์ทเมนท์	4500	4500	4,500	22	22	22

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคาเฉลี่ย	ขนาดห้อง เล็กสุด	ขนาดห้องใหญ่สุด	ขนาดห้องเฉลี่ย
191	มิโนร์ตัน อพาร์ทเมนท์	2300	3200	2,750	24	24	24
192	เสรี 47 เรสซิเดนซ์	3000	8000	5,500	24	24	24
193	นวลจันทร์ อพาร์ทเมนท์	5500	8000	6,750	28	48	38
194	Cozy Living -โคซี่ ลิฟวิ่ง	3800	4500	4,150	21	23	22
195	พริจิดต์เพลส	1800	2800	2,300	24	24	24
196	โน้ตเพลส อพาร์ทเมนท์	3500	3500	3,500	22	22	22
197	The Vert Apartment	6,000	8,500	7,250	30	47	38.5
198	อารดา บูติก เพลส	3,700	6,800	5,250	23	50	36.5
199	J168 LIVING	4,000	6,500	5,250	22	48	35
200	เจมส์พาร์ค อพาร์ทเมนต์	4,900	6,500	5,700	25	25	25
201	พักพิงอพาร์ทเมนท์	2,800	3,500	3,150	24	24	24
202	บ้านสาเพลสรามอินทรา	3,200	3,500	3,350	24	24	24
203	ธนาภาแมนชั่น	2,900	7,000	4,950	27	32	29.5
204	เคอรี่ซ์ อพาร์ทเมนท์	2,000	2,000	2,000	21	21	21
205	ไทยสิริแมนชั่น	2500	3400	2,950	24	24	24
206	เอส เอส แมนชั่น	2700	3700	3,200	40	40	40
207	Daddy Mansion	3500	3900	3,700	28	28	28
208	สยามคอมเพล็กซ์แมนชั่น	4000	4800	4,400	28	28	28
209	ทรี ฮาร์ท เพลส	2500	4200	3,350	24	32	28
210	11/1 เพชรเกษม44	3600	4300	3,950	40	40	40
211	BB Home (ดอนเมือง)	3900	3900	3,900	26	26	26
212	ดวงจุลชาตอพาร์ทเมนท์	2800	3800	3,300	30	33	31.5
213	ริชเชส เรสซิเดนซ์	4000	5200	4,600	21	30	25.5
214	พูลทรัพย์อพาร์ทเมนท์	2400	3600	3,000	20	20	20
215	สตูดิโอ 52 อพาร์ทเมนท์	3300	4500	3,900	25.2	28.5	26.85
216	หอพักบัวหลวง ซ.แอนเน็กซ์	1700	2500	2,100	24	24	24
217	TN Modern Place	3000	4500	3,750	26	28	27
218	เดอะวิว อพาร์ทเมนท์	5000	6000	5,500	30	45	37.5
219	เอส.เอ็น.เพลส	3800	4200	4,000	25	25	25
220	ภัทรอพาร์ทเมนท์	3200	4200	3,700	22	22	22
221	เจริญสุข เรสซิเดนซ์	6500	28000	17,250	22.5	42.5	32.5
222	ธนพิชญ์ อพาร์ทเมนต์	3300	4500	3,900	21	23	22
223	เมอบุญญ2	4500	4500	4,500	22	22	22

2.2 ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง

	รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
1	อุทองแมนชั่น	27	24	77	41	36	75
2	บ้านแสนสบาย	18	26	56	40	39	77
3	HomePlace Mansion	30	40	54	55	34	73
4	กรองทองแมนชั่น	15	34	56	33	19	51
5	บีบีพี เรสซิเดนซ์	21	23	73	38	35	75
6	สตูดิโอวัน	18	15	44	32	20	47
7	@62 อพาร์ทเมนท์	20	16	48	25	20	49
8	บ้านสวนรัชดา เรสซิเดนซ์	34	17	34	24	20	61
9	เกรซ อพาร์ทเมนท์ รัชดา	36	17	37	24	20	69
10	ธนรัฐธิชา ทาวเวอร์เฮาส์	18	24	41	35	28	60
11	รุ่งเรืองแมนชั่น	18	18	48	32	23	34
12	จรรยาพันธุ์ อพาร์ทเมนท์	27	39	51	45	36	39
13	บีพี เฮ้าส์	18	33	53	42	34	71
14	ธาราเพลส อพาร์ทเมนท์	27	23	63	43	35	75
15	วี.เค. แมนชั่น	18	19	36	21	24	50
16	K&Bhouse85	18	25	53	43	34	35
17	96แมนชั่น	18	15	40	27	29	47
18	Serrano Apartment	18	32	54	42	32	74
19	วิลล่า เดอ ปาป้า	18	27	35	39	28	67
20	เสรี เฟลส	18	21	40	28	27	57
21	สปริง เรสซิเดนซ์	40	27	73	46	43	57
22	อันดา อพาร์ทเมนท์	15	25	49	31	27	35
23	UR mansion	27	39	52	55	34	69
24	ธนาภาเพลส	12	18	68	36	35	64
25	รำพึงเพลส	18	32	43	52	38	82
26	วอลลิไฮม ห้องเช่า	18	29	40	47	35	77
27	กุลกนก อพาร์ทเมนต์	21	38	62	42	41	54
28	แวนด้า ดิล็กซ์ อพาร์ทเมนท์	18	33	55	44	34	71
29	พรพรหมแมนชั่น	27	19	69	38	34	76
30	ชั้นมูนแมนชั่น	25	27	70	31	32	36
31	ปทุมเลิศกุลเพลส	23	25	61	29	24	29
32	บ้านพุทธรักษา	18	21	44	28	17	46
33	My Home 101 Residence	32	21	44	30	33	61

รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน	
34	Studio 62	1	12	22	24	10	69
35	Urban Home Sukhumvit	23	30	56	38	43	82
36	ทิวทรัพย์ อพาร์ทเมนท์	18	21	63	40	42	47
37	วอรั่วิลล์ อพาร์ทเมนท์	21	31	54	39	27	67
38	เอส เรสซิเดนซ์	32	19	47	29	33	61
39	มารีสา เรสซิเดนซ์	32	22	50	31	33	61
40	The Arni-Serviced	27	31	56	40	41	82
41	My House 101 Apartment	50	31	70	36	39	93
42	ยัวร์สเปซ อพาร์ทเมนท์	50	19	73	62	34	75
43	The Serenade	70	25	61	35	53	93
44	S.R.T. Place	31	11	41	19	23	74
45	The 23rd Residence	18	33	65	38	34	68
46	นิว เรสซิเดนซ์	23	32	63	42	50	95
47	ชาโต เดอ สุขุมวิท	15	32	57	30	47	54
48	บ้าน พาฟ้า	37	32	61	40	39	75
49	BK HOME อพาร์ทเมนท์	27	25	57	38	29	59
50	บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93	18	20	35	21	31	56
51	บ้านสลิล สวิท สุขุมวิท62	11	2	28	30	6	72
52	M.N.Place Sukhumvit	1	27	39	20	22	52
53	สุข@สุขุมวิท56	10	31	60	33	44	56
54	ZAIRO MANSION	18	29	43	39	29	60
55	บ้านกันภัย	18	8	41	24	29	83
56	Mint Residence	23	19	31	22	20	47
57	บ้านเปี่ยมสุข อพาร์ทเมนท์	21	29	44	47	29	64
58	RANEE Mansion	31	14	60	45	27	79
59	UCE Place	20	14	44	34	24	45
60	ดีดี อพาร์ทเมนท์	27	25	51	31	31	45
61	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	30	36	62	53	31	74
62	บ้านสวนกฤษ อพาร์ทเมนท์	17	26	54	36	43	71
63	PARK AVENUE	10	40	44	41	58	50
64	สลิลโฮม	15	20	46	28	22	51
65	ซี เรสซิเดนซ์	10	20	31	27	33	45
66	My Living Place	15	21	41	33	24	60
67	ชีนาดี เรสซิเดนซ์	18	24	35	22	17	52
68	ทอพักเสาวนีย์	33	27	68	51	54	57
69	ห้องพักคนดี	30	27	63	44	50	52

รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน	
70	สิริรามเพลส	25	37	66	49	54	62
71	บ้านแสนสุข อพาร์ทเมนท์	24	15	57	35	24	42
72	CK VILLE	15	22	42	21	38	34
73	แอนนาเพลส	29	34	57	39	20	71
74	เกตูประสิทธิ์ เฮ้าส์	30	28	63	49	52	61
75	อาร์.ที.แมนชั่น	31	35	75	55	30	61
76	รีนรมย์ งามคำแหง24	10	19	35	22	21	45
77	เตรส คาซ่า อพาร์ทเมนท์	30	33	61	43	31	53
78	ดีเคย์สวีท ลาดพร้าว 115	24	29	63	34	38	46
79	บ้าน ทวินสมายล์	21	30	65	42	20	53
80	CASA RESIDENCE	12	39	39	32	44	50
81	อัจฉวัฒน์ แมนชั่น 2	38	39	67	37	37	41
82	มินย็องดี อพาร์ทเมนท์	35	37	81	52	61	92
83	The A Place Mansion	10	19	44	30	12	45
84	บ้านสุขใจ	24	26	74	43	25	53
85	วิวเพลสแมนชั่น	24	25	64	46	27	67
86	3J Court	46	34	51	33	51	69
87	PK Residence Pinklao	43	32	43	32	52	69
88	สุวรรณนิเพลส	31	36	51	27	37	78
89	สบายพระราม8 อพาร์ทเมนท์	31	37	42	30	29	69
90	บีลีฟ เพลส อพาร์ทเมนท์	21	27	48	35	22	57
91	จรัญฯ40 อพาร์ทเมนท์	30	53	70	50	38	78
92	Rachakarun Park Resident	41	27	33	34	49	38
93	พี พาร์ค เรสซิเดนซ์	26	27	54	41	32	55
94	รวีพล แมนชั่น	15	17	50	34	35	39
95	โกมลเรสซิเดนซ์	24	43	49	34	20	64
96	บ้านนิชชา	37	39	51	31	29	74
97	สิริน 7 แมนชั่น	24	22	55	29	33	50
98	288 APARTMENT	15	16	57	41	40	31
99	ชั้นเซ็ท เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า	24	42	75	43	30	62
100	พูลเฮ้าส์ แมนชั่น	15	30	51	38	21	57
101	บ้านพักมิ่งมงคล	15	16	62	34	37	36
102	อินดี้เฮ้าส์59	24	43	53	39	30	63
103	ศรีบำรุงเมืองอพาร์ทเมนท์	21	35	53	40	33	55
104	ทองธนา เรสซิเดนซ์	21	27	75	30	46	60
105	เพชรพาเลซ อพาร์ทเมนท์	18	20	50	35	22	53

	รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
106	บุญสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	23	27	65	47	53	57
107	เดอะเบต พัฒนาการ 20	18	19	57	30	41	71
108	เวลธ เทอร์ดี อพาร์ทเมนท์	24	27	51	50	22	65
109	กรรทองแมนชั่น สุขุมวิท 77	29	28	56	37	37	97
110	นครินทร์ 36 แมนชั่น	18	6	37	19	15	52
111	ไอพีริเมียม สุขุมวิท 81	18	21	46	36	22	62
112	เจอาร์ แมนชั่น	18	32	46	38	24	59
113	พีพาร์ค เรสซิเดนซ์	24	18	53	28	27	26
114	39 สุขสบาย อพาร์ทเมนท์	15	16	35	21	18	50
115	เอ แอนด์ เอส เฟลส	18	19	54	29	38	76
116	Samarnsub apartment	41	34	65	39	21	81
117	จาร์โซค อพาร์ทเมนท์	30	33	44	48	29	82
118	UTD Apartment	25	19	37	31	20	48
119	Univ Residence	27	40	62	28	56	75
120	ซี เอ็น เค แมนชั่น	18	25	39	23	23	67
121	โกลเด้น อ่อนนุช	43	22	54	40	24	57
122	UTD Aries Apartment	18	8	30	27	13	67
123	บ้านสามสกุล	18	20	38	28	19	55
124	สุนิวังศ์อพาร์ทเมนท์	18	14	31	21	20	30
125	Grandad Riverside	33	31	57	34	24	71
126	BLESS PLACE 2	29	22	53	36	15	72
127	ไดมอนต์ เรสซิเดนซ์	62	24	69	37	23	56
128	ลีฟ แอท โฮม	15	26	38	28	20	47
129	NW Apartment	15	28	71	34	34	32
130	ประชิดเรสซิเดนซ์	15	23	37	29	20	59
131	BLESS PLACE	29	22	53	34	15	63
132	SB HOUSE APARTMENT	75	35	65	47	15	69
133	Lasalle Residence	15	20	57	22	34	46
134	Red Oak's Villa	27	24	46	38	36	57
135	ลิลลี่เฟลส อพาร์ทเมนท์	15	28	46	34	15	55
136	ลิลาวดีแมนชั่น	15	38	49	40	24	46
137	บางนา 21 เรสซิเดนซ์	15	23	49	37	19	83
138	อยู่สุขเฟลส	18	30	49	37	43	77
139	บ้านจามจุรี	21	17	45	48	22	74
140	BB Home (Wanghin46)	12	26	67	33	34	55
141	DD all place	12	19	59	40	22	41

	รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
142	พรีโมเพลส อพาร์ทเมนท์	12	27	71	33	48	67
143	ร่มเย็น อพาร์ทเมนท์	15	27	41	27	20	59
144	บ้านสบาย	30	32	46	42	10	30
145	บีกเบิร์ต พาเลซ	18	22	45	29	24	36
146	อีร์ เฟลส ลาดพร้าว 71	27	28	44	38	10	27
147	บ้านวดี อพาร์ทเมนท์	27	19	40	20	10	69
148	Viyada Place	15	33	35	31	10	51
149	ธนาภาอพาร์ทเมนท์	12	15	44	22	20	45
150	กมลวิวัฒน์เฟลส แมนชั่น	12	14	30	19	20	30
151	SB Place @นาคินวาส 16	24	22	58	40	29	57
152	ศศิเฟลส	27	21	54	41	36	55
153	2 Be Home Apartment	24	26	69	23	15	27
154	แอทโฮมอพาร์ทเมนท์	15	27	52	29	23	39
155	เมอรานูา เรสซิเดนซ์	12	13	31	19	22	27
156	ศิริเฟลส	24	17	58	39	27	80
157	My Garden Residence	18	24	65	46	31	41
158	42 เฟลส	18	26	63	49	38	51
159	M PARK ศรีนครินทร์	18	27	59	47	34	67
160	บ้านทิพย์ มินิแมนชั่น	10	12	35	22	31	51
161	ลีเฟลสพัฒนาการคอนโด	21	20	46	31	36	46
162	เดอ โบตัน ศรีนครินทร์	21	26	47	32	21	60
163	เคเค อพาร์ทเมนท์	27	35	63	41	46	79
164	วาร์ซอน เรสซิเดนซ์	21	14	45	29	15	61
165	โมเดิร์นโฮม	18	23	55	31	48	63
166	พี-พาร์ค เรสซิเดนซ์	27	2	37	36	13	49
167	เรือนปลายซอย	15	12	44	20	15	41
168	at yaya	24	19	44	35	36	53
169	เพชรเกษม 72 แมนชั่น	21	15	49	43	17	71
170	CS Place Apartment	10	6	18	21	12	29
171	VK VILLA Apartment	24	20	51	33	17	43
172	ทีศน์ทรง เฮ้าส์	10	8	29	14	8	31
173	บ้านเพชรชนก อพาร์ทเมนท์	27	15	45	55	37	83
174	ข้าคม อพาร์ทเมนท์	10	9	27	22	24	43
175	บ้านนิชาภา	27	17	63	33	17	63
176	แคร้คุณห้องพัก	10	20	32	38	10	38
177	ศรีเจริญ	24	6	37	14	3	22

รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน	
178	2 Be Home นวมินทร์163	24	28	61	40	17	47
179	วินเนอร์ อพาร์ทเมนท์	30	37	60	60	20	72
180	BB Home (นวมินทร์88)	15	18	31	22	8	30
181	เลอพิมานแกรนด์	10	3	35	22	1	22
182	ศรีวิรินทร์ เรสซิเดนซ์	15	17	32	19	6	36
183	ธรรมลักษณ์เพลส	21	26	54	33	20	41
184	แสนดี อพาร์ทเมนต์	1	24	42	34	15	40
185	S.K. Resort	15	30	85	45	24	32
186	Grow Residences	30	23	57	36	6	62
187	Viva Residence	7	21	73	38	22	38
188	ศุภรัฐ เพลส ซอยนวมินทร์ 69	21	24	48	43	20	34
189	ศิโยน เรสซิเดนซ์	15	25	52	31	38	43
190	ทีเอส อพาร์ทเมนท์	15	33	38	25	29	60
191	มโนรัตน์ อพาร์ทเมนท์	21	42	55	43	17	52
192	เสรี 47 เรสซิเดนซ์	27	13	32	34	41	70
193	นวลจันทร์ อพาร์ทเมนท์	15	20	44	35	31	58
194	Cozy Living -โคซี่ ลิฟวิ่ง	18	27	42	27	20	51
195	พรจิตต์เพลส	21	15	36	39	15	55
196	โน้ตเพลส อพาร์ทเมนท์	21	11	31	17	27	26
197	The Vert Apartment	1	28	50	32	22	74
198	อารดา บุติก เพลส	12	24	54	35	20	48
199	J168 LIVING	24	27	55	44	17	67
200	เจมส์พาร์ค อพาร์ทเมนต์	27	30	58	45	22	38
201	พักพิงอพาร์ทเมนท์	21	23	45	41	18	55
202	บ้านสาเพลสรามอินทรา	21	13	47	28	10	87
203	ธนาภาแมนชั่น	15	34	37	31	21	36
204	เคซีซี อพาร์ทเมนท์	7	14	34	25	22	42
205	ไทยสิริแมนชั่น	10	11	28	29	24	59
206	เอส เอส แมนชั่น	10	12	28	19	20	42
207	Daddy Mansion	24	28	71	52	34	50
208	สยามคอมเพล็กซ์แมนชั่น	24	27	64	48	29	46
209	ทรี ฮาร์ท เพลส	12	28	36	42	17	53
210	11/1 เพชรเกษม44	30	31	51	46	42	35
211	BB Home (ดอนเมือง)	21	18	46	51	17	71
212	ดวงจุลชาติอพาร์ทเมนท์	1	27	42	38	50	47
213	ริชเชส เรสซิเดนซ์	10	30	49	38	16	31

รายชื่อ Apartment	ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	บริการ สาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน	
214	พูลทรัพย์อพาร์ทเมนท์	1	30	46	29	18	41
215	สตูดิโอ 52 อพาร์ทเมนท์	1	27	40	33	45	47
216	หอพักบัวหลวง ซ.แอนเน็กซ์	15	19	44	53	20	61
217	TN Modern Place	27	21	52	37	39	85
218	เดอะวิว อพาร์ทเมนท์	27	44	45	28	29	46
219	เอส.เอ็น.เพลส	24	44	41	52	28	65
220	ภัทรอพาร์ทเมนท์	27	18	47	39	51	57
221	เจริญสุข เรสซิเดนซ์	18	7	27	18	15	27
222	ธนพิชญ์ อพาร์ทเมนต์	21	18	41	49	27	60
223	เฉอมบุญ2	24	24	47	30	15	37

2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของอะพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง

รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเตอร์เน็ตไร้สาย
1	อู่ทองแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	
2	บ้านแสนสบาย	✓		✓	✓		
3	HomePlace Mansion	✓		✓	✓		✓
4	กรองทองแมนชั่น	✓		✓	✓		✓
5	บีบีพี เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓
6	สตูดิโอวัน	✓		✓	✓		✓
7	@62 อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓
8	บ้านสวนรัชดา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓		✓
9	เกรซ อพาร์ทเมนท์ รัชดา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	ธนรัฐิชา ทาวเวอร์เฮาส์	✓		✓	✓		✓
11	รุ่งเรืองแมนชั่น	✓		✓	✓		✓
12	จรรยาพันธุ์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓	✓
13	บีพี เฮ้าส์	✓			✓	✓	✓
14	ธาราเพลส อพาร์ทเมนท์		✓		✓	✓	✓
15	วี.เค. แมนชั่น	✓		✓	✓		✓
16	K&Bhouse85	✓			✓	✓	✓
17	96แมนชั่น		✓		✓	✓	✓
18	Serrano Apartment	✓	✓		✓	✓	✓
19	วิลล่า เดอ ปาป่า	✓		✓	✓	✓	✓
20	เสรี เพลส	✓	✓		✓		✓
21	สปริง เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓

	รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับ อากาศ	พัดลม	เครื่องทำ น้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิล ทีวี	โทรศัพท์ สายตรง	อินเตอร์ เน็ตไร้สาย
22	อันดา อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓		
23	UR mansion	✓	✓		✓	✓		✓
24	ชนาภาเพลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
25	ร่ำฟิงเพลส	✓			✓	✓		✓
26	วอลลิโฮม ห้องเช่า	✓			✓	✓		✓
27	กุลกนก อพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓		
28	แวนต้า ดีลักซ์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
29	พรพรหมแมนชั่น	✓			✓	✓		✓
30	ชั้นมูนแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓		✓
31	ปทุมณเลิศกุลเพลส	✓	✓		✓	✓		✓
32	บ้านพุทธรักษา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
33	My Home 101 Residence	✓		✓	✓	✓		✓
34	Studio 62	✓		✓	✓	✓	✓	✓
35	Urban Home Sukhumvit	✓		✓	✓	✓	✓	✓
36	ทิวรีทรี อพาร์ทเมนท์	✓				✓		✓
37	วอราวิลล์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
38	เอส เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
39	มาริสา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
40	The Arni	✓		✓	✓	✓		✓
41	My House 101 Apartment	✓		✓	✓	✓	✓	✓
42	ยัวร์สเปซ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
43	The Serenade	✓		✓	✓	✓		✓
44	S.R.T. Place	✓		✓	✓	✓	✓	✓
45	The 23rd Residence	✓		✓	✓	✓		✓
46	นิว เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓			✓
47	ซาโต เดอ สุขุมวิท	✓		✓	✓	✓	✓	✓
48	บ้าน พาฟ้า	✓		✓	✓	✓		✓
49	BK HOME อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		
50	บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93	✓	✓	✓	✓	✓		✓
51	บ้านสลิล สวิท สุขุมวิท62	✓		✓	✓			✓
52	M.N.Place Sukhumvit	✓		✓	✓	✓		✓
53	สุข@สุขุมวิท56	✓		✓	✓	✓		✓
54	ZAIRI MANSION	✓	✓		✓	✓		✓
55	บ้านกันภัย	✓		✓	✓	✓		✓
56	Mint Residence	✓		✓	✓	✓		✓
57	บ้านเปี่ยมสุข อพาร์ทเมนท์				✓	✓		
58	RANEE Mansion	✓	✓	✓	✓			✓

รายชื่อ Apartment		เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเตอร์เน็ตไร้สาย
59	UCE Place	✓		✓	✓	✓		✓
60	ดีดี อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
61	เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
62	บ้านสวนนก อพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓		
63	PARK AVENUE @	✓		✓	✓	✓	✓	✓
64	สลิลโฮม	✓		✓	✓	✓		✓
65	ซี เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
66	My Living Place	✓		✓	✓	✓		✓
67	ชีนาดี เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
68	หอพักเสาวนีย์	✓			✓			✓
69	ห้องพักคนดี	✓	✓		✓	✓		✓
70	สิริรามเพลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
71	บ้านแสนสุข อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
72	CK VILLE	✓		✓	✓	✓		✓
73	แอนนาเพลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
74	เกตุประสิทธิ์ เฮ้าส์	✓	✓		✓	✓		✓
75	อาร์.ที.แมนชั่น	✓	✓		✓	✓	✓	✓
76	รีนรมย์ งามคำแหง24	✓	✓		✓	✓		✓
77	เตรส คาซ่า อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
78	ดีเคย์สวีท ลาดพร้าว 115	✓		✓	✓	✓		✓
79	บ้าน ทวินสมายล์	✓		✓	✓			✓
80	CASA RESIDENCE	✓		✓	✓			✓
81	อัจฉวัฒน์ แมนชั่น 2	✓	✓		✓	✓	✓	
82	มินิย็องดี อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		
83	The A Place Mansion	✓		✓	✓	✓	✓	✓
84	บ้านสุขใจ		✓		✓	✓		
85	วิวเพลสแมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
86	3J Court	✓		✓	✓		✓	✓
87	PK Residence Pinklao	✓		✓	✓	✓	✓	✓
88	สุวรรณินเพลส	✓		✓	✓	✓		✓
89	สบายพระราม8 อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
90	บีลีฟ เพลส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
91	จรัญฯ40 อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓		
92	Rachakarun Park Resident	✓		✓	✓	✓	✓	✓
93	ที พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
94	รวีพล แมนชั่น	✓			✓	✓		✓
95	โกมลเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓

รายชื่อ Apartment		เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเตอร์เน็ตไร้สาย
96	บ้านนิชชา	✓		✓	✓	✓		✓
97	สิริน 7 แมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓	✓
98	288 APARTMENT	✓			✓			✓
99	ชั้นเซ็ท เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า	✓		✓	✓	✓		✓
100	พูลเฮ้าส์ แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
101	บ้านพักมีงมงคล	✓	✓		✓	✓		✓
102	อินดีเฮ้าส์59	✓		✓	✓	✓		✓
103	ศรีบำรุงเมืองอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
104	ทองธนา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
105	เพ็ชรพลาซ่า อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
106	บุญสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
107	เดอะเบด พัฒนาการ 20	✓		✓	✓	✓	✓	✓
108	เวลธ์ เทอร์รี่ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
109	กรองทองแมนชั่น สุขุมวิท 77	✓		✓	✓	✓	✓	✓
110	นครินทร์ 36 แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
111	ไอพีริเมียม สุขุมวิท 81	✓		✓	✓	✓	✓	✓
112	เจอาร์ แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
113	พี-พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
114	39 สุขสบาย อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓			✓
115	เอ แอนด์ เอส เพลส	✓	✓	✓	✓	✓		✓
116	Samarnsub apartment	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
117	จาร์โซค อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓			✓
118	UTD Apartment	✓	✓	✓	✓	✓		✓
119	Univ Residence	✓		✓	✓	✓		✓
120	ซี เอ็น เค แมนชั่น	✓		✓	✓		✓	✓
121	โกลเด้น อ่อนนุช	✓		✓	✓	✓		✓
122	UTD Aries Apartment	✓	✓	✓	✓	✓		✓
123	บ้านสามสกุล				✓	✓		✓
124	สุนิวังศ์อพาร์ทเมนท์		✓			✓		
125	Grandad Riverside	✓			✓	✓	✓	✓
126	BLESS PLACE 2	✓		✓	✓	✓	✓	✓
127	ไดมอนต์ เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓			✓
128	ลีฟ แอท โฮม	✓		✓	✓	✓		✓
129	NW Apartment	✓	✓	✓	✓	✓		✓
130	ประชิดเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
131	BLESS PLACE	✓		✓	✓	✓	✓	✓
132	SB HOUSE APARTMENT	✓		✓	✓	✓		✓

	รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเตอร์เน็ตไร้สาย
133	Lasalle Residence	✓		✓	✓			✓
134	Red Oak's Villa	✓		✓	✓	✓		✓
135	ลิลลี่เพลส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
136	ลีลาวดีแมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
137	บางนา 21 เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
138	อยู่สุขเพลส	✓		✓	✓	✓		✓
139	บ้านจามจรี	✓		✓	✓	✓		✓
140	BB Home (Wanghin46)	✓		✓	✓	✓		✓
141	DD all place	✓		✓	✓	✓	✓	✓
142	พรีโมเพลส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
143	ร่มเย็น อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
144	บ้านสบาย	✓		✓	✓	✓		✓
145	บีกเบิร์ต พาเลซ	✓		✓	✓	✓		✓
146	ซีรี่ เพลส ลาดพร้าว 71	✓		✓	✓	✓	✓	✓
147	บ้านวดี อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
148	Viyada Place	✓		✓	✓	✓	✓	✓
149	ธนาภาอพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
150	กมลวัฒน์เพลส แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
151	SB Place @นาคินิวาส 16	✓		✓	✓	✓	✓	✓
152	ศศิเพลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
153	2 Be Home Apartment	✓		✓	✓	✓		✓
154	แอทโฮมอพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
155	เมอราราญา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
156	ศิริเพลส	✓		✓	✓	✓	✓	✓
157	My Garden Residence	✓		✓	✓	✓		✓
158	42 เพลส	✓		✓	✓	✓		✓
159	M PARK ศรีนครินทร์	✓		✓	✓	✓	✓	
160	บ้านทิพย์ มินิแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓		✓
161	ลีเพลสพัฒนาการคอนโด	✓		✓	✓	✓		✓
162	เดอ โบตัน ศรีนครินทร์	✓		✓	✓	✓		✓
163	เคค อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
164	วาร์ซอน เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
165	โมเดิร์นโฮม	✓	✓		✓	✓		✓
166	พีพาร์ค เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
167	เรือนปลายซอย	✓		✓	✓	✓		✓
168	at yaya	✓		✓	✓	✓		✓
169	เพชรเกษม 72 แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓

รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเตอร์เน็ตไร้สาย
170	CS Place Apartment	✓			✓	✓	✓
171	VK VILLA Apartment	✓		✓	✓	✓	✓
172	ทัศนทรง เฮ้าส์	✓	✓		✓	✓	✓
173	บ้านเพชรชนก อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓	✓
174	ข้าม อพาร์ทเมนท์		✓				✓
175	บ้านนิชาภา	✓	✓		✓	✓	
176	แคร้คุณห้องพัก	✓			✓		
177	ศรีเจริญ	✓		✓	✓	✓	✓
178	2 Be Home นวมินทร์163	✓		✓	✓	✓	✓
179	วินเนอร์ อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓	✓
180	BB Home (นวมินทร์88)	✓		✓	✓	✓	✓
181	เลอพิมานแกรนด์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
182	ศรีวรินทร์ เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓		✓
183	ธรรมลักษณ์เพลส	✓		✓	✓	✓	✓
184	แสนดี อพาร์ทเมนต์	✓	✓		✓	✓	
185	S.K. Resort	✓	✓	✓	✓	✓	✓
186	Grow Residences	✓		✓	✓	✓	✓
187	Viva Residence	✓		✓	✓	✓	✓
188	ศุภรัฐ เพลส ซอยนวมินทร์ 69	✓		✓	✓	✓	✓
189	ศิโยน เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓
190	ทีเอส อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
191	มโนรัตน์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
192	เสรี 47 เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
193	นวลจันทร์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓
194	Cozy Living -โคซี่ ลิฟวิ่ง	✓		✓	✓	✓	✓
195	พรจิตต์เพลส		✓		✓	✓	✓
196	ไนต์เพลส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓
197	The Vert Apartment	✓			✓	✓	✓
198	อารดา บุติก เพลส	✓			✓		✓
199	J168 LIVING	✓			✓		✓
200	เจมส์พาร์ค อพาร์ทเมนต์	✓		✓	✓	✓	✓
201	พักพิงอพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓	✓
202	บ้านสาเพลสรามอินทรา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
203	ธนาภาแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
204	เคอี่ซี่ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓
205	ไทยสิริแมนชั่น	✓			✓	✓	✓
206	เอส เอส แมนชั่น	✓			✓	✓	✓

รายชื่อ Apartment		เครื่องปรับ อากาศ	พัดลม	เครื่องทำ น้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิล ทีวี	โทรศัพท์ สายตรง	อินเตอร์ เน็ตไร้สาย
207	Daddy Mansion	✓			✓	✓		✓
208	สยามคอมเพล็กซ์แมนชั่น	✓	✓		✓	✓	✓	✓
209	ทรี ฮาร์ท เฟลส	✓	✓		✓	✓		
210	11/1 เพชรเกษม44	✓	✓		✓	✓		
211	BB Home (ตอนเมือง)	✓		✓	✓	✓		✓
212	ดวงจุลชาติอพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓		✓
213	ริชเชส เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
214	พลุทรัพย์อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
215	สตูดิโอ 52 อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
216	หอพักบัวหลวง ซ.แอนเน็กซ์	✓	✓					
217	TN Modern Place	✓		✓	✓	✓	✓	✓
218	เดอะวิว อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
219	เอส.เอ็น.เพลส	✓	✓		✓	✓		✓
220	ภัทรอพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓		✓
221	เจริญสุข เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
222	ธนพิชญ์ อพาร์ทเมนต์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
223	ณบุญญ์2	✓		✓	✓			✓

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอะพาร์ทเมนต์ในเขตเมืองชั้นกลาง

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่อง วงจร ปิด	สระว่ายน้ำ น้ำ	พิต เนส	ร้านซัก รีด/ เครื่อง ซักผ้า	ร้าน อินเตอร์ เน็ต	ร้าน ทำ ผม
1	อู่ทองแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		✓
2	บ้านแสนสบาย	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
3	HomePlace Mansion	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
4	กรรงทองแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
5	บีบีพี เรสซิเดนซ์		✓	✓	✓		✓		
6	สตูดิโอวัน	✓	✓	✓	✓		✓		✓
7	@62 อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
8	บ้านสวนรัชดา เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
9	เกรซ อพาร์ทเมนท์ รัชดา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	ธนรัฐิชา ทาวเวอร์เฮาส์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
11	รุ่งเรืองแมนชั่น	✓		✓	✓		✓		✓
12	จรรยาพันธุ์ อพาร์ทเมนท์			✓	✓				
13	บีพี เฮาส์	✓		✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่อง วงจร ปิด	สระว่ายน้ำ	พิต เนส	ร้านซัก รีด/ เครื่อง ซักผ้า	ร้าน อินเทอร์เน็ต	ร้าน ทำ ผม
14	ธาราเพลส อพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		
15	วี.เค. แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
16	K&Bhouse85	✓		✓	✓		✓	✓	
17	96แมนชั่น				✓				
18	Serrano Apartment	✓	✓	✓	✓		✓		✓
19	วิลล่า เดอ ปาป้า	✓	✓	✓	✓		✓		
20	เสรี เฟลส	✓		✓	✓		✓		
21	สปริง เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
22	อันดา อพาร์ทเมนท์								
23	UR mansion	✓		✓	✓		✓		
24	ธนาภาเพลส	✓		✓	✓				
25	รำพึงเพลส	✓		✓	✓	✓	✓		
26	วอลลิโฮม ห้องเช่า			✓	✓				
27	กุหลกนก อพาร์ทเมนท์				✓		✓		
28	แวนด้า ดิลักซ์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓		✓
29	พรพรหมแมนชั่น	✓		✓	✓				
30	ชั้นมูนแมนชั่น	✓		✓	✓		✓		
31	ปทุมณเลิศกุลเพลส	✓		✓	✓				
32	บ้านพุทธรักษา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
33	My Home 101	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
34	Studio 62	✓		✓	✓		✓	✓	
35	Urban Home Sukhumvit	✓		✓	✓		✓		
36	ทิวทริพย์ อพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		
37	วอรั่ววิลล์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
38	เอส เรสซิเด้น	✓	✓	✓	✓		✓		
39	มารีสา เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
40	The Arni	✓		✓	✓		✓		
41	My House 101	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
42	ยัวร์สเปซ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
43	The Serenade	✓		✓	✓		✓		
44	S.R.T. Place	✓	✓	✓	✓		✓		✓
45	The 23rd Residence	✓	✓	✓	✓		✓		
46	นิว เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
47	ชาโต เดอ สุขุมวิท	✓	✓	✓	✓				
48	บ้าน พาฟ้า	✓	✓	✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	พิตเนส	ร้านซักรีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านทำผม
84	บ้านสุขใจ			✓	✓		✓		
85	วิวเพลสแมนชั่น	✓		✓	✓		✓		✓
86	3J Court	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
87	PK Residence Pinklao	✓	✓	✓	✓				
88	สุวรรณนิเพลส	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
89	สบายพระราม8			✓	✓		✓		
90	บีลีฟ เพลส อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
91	จรัญฯ40 อพาร์ทเมนท์			✓	✓				
92	Rachakarun Park			✓	✓		✓		
93	พี พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
94	รวีพล แมนชั่น			✓	✓		✓		
95	โกมลเรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
96	บ้านณิชชา	✓		✓	✓		✓		
97	ลิริน 7 แมนชั่น	✓		✓	✓		✓		
98	288 APARTMENT			✓	✓		✓		
99	ชั้นเซ็ท เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า	✓	✓	✓	✓		✓		
100	ฟูลเฮ้าส์ แมนชั่น	✓		✓	✓		✓		
101	บ้านพักมิ่งมงคล			✓	✓		✓		
102	อินดีเฮ้าส์59			✓	✓		✓		✓
103	ศรีบำรุงเมืองอพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
104	ทองธนา เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
105	เพ็ชรพลาเสอ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
106	บุญสวัสดิ์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
107	เดอะเบด พัฒนาการ 20	✓	✓	✓	✓		✓		
108	เวลธ เทอร์รี่ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
109	กรองทองแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
110	นครินทร์ 36 แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
111	ไอพีริเมียม สุขุมวิท 81	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
112	เจอาร์ แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
113	พี-พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
114	39 สุขสบาย อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
115	เอ แอนด์ เอส เพลส	✓		✓	✓		✓		
116	Samarnsub apartment			✓	✓		✓		✓
117	จาร์โซค อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
118	UTD Apartment	✓	✓	✓	✓				

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	พิตเนส	ร้านซักรีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านทำผม
119	Univ Residence	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
120	ซี เอ็น เค แมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
121	โกลเด้น อ่อนนุช	✓	✓	✓	✓		✓		
122	UTD Aries Apartment	✓	✓	✓	✓		✓		
123	บ้านสามสกุล	✓		✓	✓		✓		✓
124	สุนิววงศ์อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓				
125	Grandad	✓	✓	✓	✓		✓		
126	BLESS PLACE 2	✓	✓	✓	✓		✓		✓
127	โดมอนด์ เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
128	ลิฟ แอท โฮม	✓	✓	✓	✓		✓		
129	NW Apartment	✓		✓	✓		✓	✓	✓
130	ประชิดเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓		✓	✓	
131	BLESS PLACE	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
132	SB HOUSE APARTMENT	✓		✓	✓		✓		
133	Lasalle Residence	✓	✓	✓	✓		✓		
134	Red Oak's Villa	✓	✓	✓	✓		✓		
135	ลิลลี่เพลส อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
136	ลีลาวดีแมนชั่น			✓			✓		
137	บางนา 21 เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓				
138	อยู่สุขเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
139	บ้านจามจรี	✓		✓	✓				
140	BB Home (Wanghin46)		✓	✓	✓		✓		✓
141	DD all place	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
142	พรีเมียมเพลส อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
143	ร่มเย็น อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
144	บ้านสบาย	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
145	บีกเบิร์ต พาเลซ	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
146	ธีร์ เพลส ลาดพร้าว 71	✓		✓	✓		✓		
147	บ้านวดี อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
148	Viyada Place	✓		✓	✓		✓		✓
149	ธนาภาอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓	✓	
150	กมลวัฒน์เพลส แมนชั่น	✓		✓	✓		✓	✓	✓
151	SB Place @นาคนิวาส 16	✓	✓		✓		✓		
152	ศศิเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
153	2 Be Home Apartment	✓	✓	✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่อง วงจร ปิด	สระว่ายน้ำ	พิต เนส	ร้านซัก รีด/ เครื่อง ซักผ้า	ร้าน อินเทอร์เน็ต	ร้าน ทำ ผม
154	แอทโฮมอพาร์ทเมนท์ ลาด ปลาเค้า57		✓	✓			✓		
155	เมอราญา เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
156	ศิริเพลส	✓	✓	✓			✓		
157	My Garden Residence	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
158	42 เพลส	✓	✓	✓			✓		
159	M PARK ศรีนครินทร์	✓	✓	✓			✓		
160	บ้านทิพย์ มินิแมนชั่น	✓		✓			✓		
161	ลีเพลสพัฒนาการคอนโด	✓	✓	✓			✓		
162	เดอ โบตัน ศรีนครินทร์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
163	เคเค อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
164	วาร์ซอน เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
165	โมเดิร์นโฮม	✓		✓	✓				
166	พี-พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓			
167	เรือนปลายซอย	✓		✓	✓		✓		
168	at yaya	✓	✓	✓	✓		✓		✓
169	เพชรเกษม 72 แมนชั่น	✓	✓	✓	✓				
170	CS Place Apartment	✓		✓	✓				
171	VK VILLA Apartment	✓		✓	✓		✓		
172	ทัศน์ทรง เฮ้าส์			✓	✓		✓		
173	บ้านเพชรชนก	✓		✓	✓		✓		
174	ข้าม อพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		
175	บ้านนิชภา	✓		✓	✓		✓		
176	แคร์คุณห้องพัก	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
177	ศรีเจริญ	✓		✓	✓		✓		
178	2 Be Home นวมินทร์163	✓	✓	✓	✓		✓		✓
179	วินเนอร์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓	
180	BB Home (นวมินทร์88)		✓	✓	✓		✓		
181	เลอพิมานแกรนด์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
182	ศรีวิรินทร์ เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
183	ธรรมลักษณ์เพลส	✓		✓	✓	✓	✓		
184	แสนดี อพาร์ทเมนต์	✓		✓	✓				
185	S.K. Resort	✓		✓	✓		✓		✓
186	Grow Residences	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
187	Viva Residence	✓	✓	✓	✓		✓		
188	ศุภรัฐ เพลส นวมินทร์ 69	✓	✓	✓	✓		✓		

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่อง วงจร ปิด	สระว่ายน้ำ	พิต เนส	ร้านซัก รีด/ เครื่อง ซักผ้า	ร้าน อินเทอร์เน็ต	ร้าน ทำ ผม
189	ศิโยน เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
190	ทีเอส อพาร์ทเมนต์	✓	✓	✓	✓		✓		
191	มโนรัตน์ อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		✓
192	เสรี 47 เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓		✓		
193	นวลจันทร์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
194	Cozy Living -โคซี่ ลิฟวิ่ง	✓	✓	✓	✓		✓		✓
195	พริจด์เพลส	✓			✓		✓	✓	
196	ไนต์เพลส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
197	The Vert Apartment	✓	✓	✓	✓		✓		
198	อารดา บุติก เพลส	✓	✓				✓		
199	J168 LIVING	✓		✓	✓		✓		
200	เจมส์พาร์ค อพาร์ทเมนต์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
201	พักพิงอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓	✓	
202	บ้านสาเพลสรามอินทรา	✓		✓	✓		✓		✓
203	ธนาภาแมนชั่น	✓		✓	✓		✓		
204	เคธี่ซ์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓				
205	ไทยสิริแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
206	เอส เอส แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
207	Daddy Mansion	✓	✓	✓	✓		✓		
208	สยามคอมเพล็กซ์แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
209	ทรี ฮาร์ท เพลส	✓		✓	✓		✓		
210	11/1 เพชรเกษม44								
211	BB Home (ตอนเมือง)	✓		✓	✓				✓
212	ดวงจุลชาติอพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
213	ริชเชส เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
214	พูลทรัพย์อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
215	สตูดิโอ 52 อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓				
216	หอพักบัวหลวง ซ.แอนเน็กซ์	✓			✓		✓		
217	TN Modern Place	✓	✓	✓	✓		✓		✓
218	เดอะวิว อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
219	เอส.เอ็น.เพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
220	ภัทรอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓				
221	เจริญสุข เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		
222	ธนพิชญ์ อพาร์ทเมนต์	✓		✓	✓		✓		
223	เมอญูญ2	✓	✓	✓	✓		✓		

3. เขตเมืองชั้นกลาง

3.1 ลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคา เฉลี่ย	ขนาดห้องเล็ก สุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาดห้อง เฉลี่ย
1	วี อพาร์ตเมนต์	4,000	4,000	4,000	20	20	20
2	สกาย เรสซิเดนซ์	5,500	7,000	6,250	30	30	30
3	เพิร์ล@คลองกรุง 53	3,300	4,200	3,750	23	27	25
4	สลิลศิริ	3,500	4,000	3,750	20	20	20
5	BB Place	3,800	5,000	4,400	24	30	27
6	ทอพัก The P.P. One	3,500	9,900	6,700	21	90	55.5
7	ลอฟท์ 21 อพาร์ตเมนต์	2,500	3,500	3,000	16	16	16
8	ไอปียอนด์ อพาร์ตเมนต์	5,000	6,500	5,750	30	30	30
9	APPLE HOUSE	4,200	7,800	6,000	46	46	46
10	บ้านกริสสุรา สุวรรณภูมิ	4,200	4,500	4,350	24	24	24
11	The hero residence	3,900	3,900	3,900	23	23	23
12	กรีนวิวแมนชั่น	4,500	4,500	4,500	32	32	32
13	บุรีโอริส	3,800	4,500	4,150	21	21	21
14	Maethus Grand	5,000	5,200	5,100	23	23	23
15	SIR LIVING	4,500	4,500	4,500	25	25	25
16	เอสวีเพลส วิกาวดี	3800	4500	4,150	22	30	26
17	ทีเจ เรสซิเดนซ์	4000	4000	4,000	24	24	24
18	เจ พาร์ค เรสซิเดนซ์	6500	10500	8,500	31	61	46
19	คินีแมนชั่น	4500	7500	6,000	45	45	45
20	The M Apartment	4800	5500	5,150	24	24	24
21	เดอะลักซ์ เรสซิเดนซ์	5500	6000	5,750	25	25	25
22	บ้านเกริก	4500	6000	5,250	18	18	18
23	อพาร์ตเมนต์บ้านริมวิภา	4400	5500	4,950	25	25	25
24	The European Place	5000	9000	7,000	25	25	25
25	The Riche	6500	8800	7,650	22	29	25.5
26	ลิชิตอพาร์ตเมนต์	4500	5500	5,000	24	35	29.5
27	แนเซอร์เพลส	5500	6500	6,000	28	31.5	29.75
28	ชลลดา เฮ้าส์	2700	5500	4,100	28	60	44
29	เอร์เบินแอทหลักสี่	4500	5000	4,750	26.2	26.2	26.2
30	บียูโฮม (B-yourhome)	5900	7900	6,900	26	26	26
31	บ้านสุนิวัลย์	3600	4200	3,900	21	21	21
32	เค.ซี. ดอนเมือง	5900	8500	7,200	40	40	40
33	เอสนาแลนด์	4300	5800	5,050	24	24	24

รายชื่อ Apartment		ราคา สูงสุด	ราคา ต่ำสุด	ราคา เฉลี่ย	ขนาดห้องเล็ก สุด	ขนาดห้อง ใหญ่สุด	ขนาดห้อง เฉลี่ย
34	DD place	4000	4500	4,250	21	40	30.5
35	TP house	1800	2200	2,000	19.5	22.3	20.9
36	ไอริช เรสซิเดนซ์	5500	7500	6,500	30	30	30
37	The Prima Residence	5900	9000	7,450	24	32	28
38	บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์	5500	24000	14,750	30	30	30
39	สวีทแมนชั่น	2700	6000	4,350	26.5	30	28.25
40	DPP Residence	5500	12000	8,750	24	40	32
41	เซ็นทรัลเรสซิเดนซ์	4000	10000	7,000	24	24	24
42	ดีพร้อมแมนชั่น	2200	3000	2,600	40	40	40
43	วีไอพี รีเจนท์	2800	4500	3,650	50	50	50
44	VTN แมนชั่น	3200	7500	5,350	24	38	31
45	บ้านพลอยแพรวา	3500	4200	3,850	25	32	28.5
46	Apartment บ้านอมลีน	3000	4500	3,750	24	32	28
47	มิโนริ อพาร์ทเมนท์	3500	5000	4,250	20	30	25
48	เอเชีย สวีท อพาร์ทเมนท์	3500	6500	5,000	32	32	32
49	พัฒนาเพลส อพาร์ทเมนท์	2300	3200	2,750	22	22	22
50	ธีระทิพย์ แมนชั่น หนองแขม	2400	4500	3,450	16	16	16
51	แอลเอ็ม เรสซิเดนซ์	3000	3800	3,400	26	29	27.5
52	มายโฮม อพาร์ทเมนท์	3500	4000	3,750	28	35	31.5
53	สมาร์ท แมนชั่น รามคำแหง	7000	10000	8,500	32	42	37
54	สุภา เรสซิเดนซ์	3800	9000	6,400	28	50	39
55	M.T. HOUSE Bangbon	3000	3600	3,300	24.5	24.5	24.5
56	เอกชัย72แมนชั่น	2200	3200	2,700	22	22	22
57	สถาพรแมนชั่น เอกชัย66	1700	2300	2,000	23	23	23
58	สุขเหมือน แมนชั่น	3500	4000	3,750	22	22	22
59	อพาร์ทเมนท์ พีดีบีเบิ้ลยู เฮ้าส์	1700	2700	2,200	24	24	24
60	หนองจอก 20 แมนชั่น	2999	4800	3,900	25	25	25

3.2 ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก

รายชื่อ Apartment	สถานที่ ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่ง งาน	
1	วี อพาร์ตเมนต์	7	17	34	28	12	35
2	สกาย เรสซิเดนซ์	18	14	44	24	17	19
3	เพิร์ล@ฉลองกรุง 53	1	3	36	13	13	59
4	สลิลศิริ	24	19	64	38	27	35
5	BB Place	21	17	40	35	15	19
6	หอพัก The P.P. One	7	16	31	12	19	11
7	ลอฟท์ 21 อพาร์ตเมนต์	24	12	53	22	13	27
8	ไอปียอนด์ อพาร์ตเมนต์	24	9	38	23	15	17
9	APPLE HOUSE	7	18	37	16	23	14
10	บ้านกริสธา สุวรรณภูมิ	24	30	75	42	24	35
11	The hero residence	1	1	35	18	22	46
12	กรีนวิวแมนชั่น	1	5	7	7	5	30
13	บุรีไอรিস	7	15	29	15	13	11
14	Maethus Grand	30	22	62	32	22	24
15	SIR LIVING	21	18	38	26	24	24
16	เอสวีเพลส วิกาวดี	15	4	23	15	22	57
17	ทีเจ เรสซิเดนซ์	18	17	56	42	24	65
18	เจ พาร์ค เรสซิเดนซ์	27	31	72	40	33	61
19	คินีแมนชั่น	24	23	58	31	24	56
20	The M Apartment	18	13	32	22	10	37
21	เดอะลักซ์ เรสซิเดนส์	18	12	37	44	8	34
22	บ้านเกริก	7	31	56	35	34	63
23	อพาร์ตเมนต์บ้านริมวิภา	21	15	45	26	8	41
24	The European Place	18	36	54	40	31	64
25	The Riche	18	23	48	34	16	54
26	ลิชิตอพาร์ตเมนต์	26	40	46	31	27	25
27	แนเซอร์เพลส	18	24	43	34	16	54
28	ชลลดา เฮ้าส์	1	15	32	20	24	31
29	เออร์เบิ้นแอทหลักสี่	4	34	45	41	24	36
30	บียูโฮม (B-yourhome)	12	27	43	40	23	38
31	บ้านสุณีวัลย์	7	32	60	32	24	87
32	เค.ซี. ดอนเมือง	30	28	61	44	22	46
33	เอสนาแลนด์	4	29	45	29	30	38
34	DD place	15	36	77	49	28	46

รายชื่อ Apartment	สถานที่ ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่ง จับจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการ สาธารณะและ ธุรกิจ	สถาน ศึกษา	แหล่ง งาน	
35	TP house	24	39	66	52	33	48
36	ไอริช เรสซิเดนซ์	1	10	34	15	9	66
37	The Prima Residence	21	25	52	52	17	48
38	บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์	15	28	60	46	22	26
39	สวีทแมนชั่น	24	22	51	44	24	57
40	DPP Residence	1	30	53	33	20	38
41	เซ็นทรัลเรสซิเดนซ์	21	16	35	20	27	48
42	ดีพร้อมแมนชั่น	1	30	53	31	20	45
43	วีไอพี รีเจนท์	24	28	67	45	24	43
44	VTN แมนชั่น	12	14	29	23	17	48
45	บ้านพลอยแพรวา	1	29	23	26	24	55
46	Apartment บ้านอมสิน	12	38	36	23	30	61
47	มิโนริ อพาร์ทเมนท์	15	16	32	24	39	32
48	เอเชีย สวีท อพาร์ทเมนท์	18	18	54	41	44	40
49	พัฒนาเพลส อพาร์ทเมนท์	15	20	42	30	21	71
50	ธีระทิพย์ แมนชั่น หนองแขม	27	33	56	31	37	72
51	แอลเอ็ม เรสซิเดนซ์	24	30	50	43	41	38
52	มายโฮม อพาร์ทเมนท์	15	32	34	40	40	27
53	สมาร์ท แมนชั่น รามคำแหง	21	35	50	41	40	30
54	สุภา เรสซิเดนซ์	18	36	48	43	38	27
55	M.T. HOUSE Bangbon	18	36	34	36	20	57
56	เอกชัย72แมนชั่น	10	3	21	10	6	32
57	สถาพรแมนชั่น เอกชัย66	15	27	58	35	6	46
58	สุขเหมือน แมนชั่น	7	7	30	14	6	40
59	อพาร์ทเมนท์ พีดับเบิลยู เฮ้าส์	15	23	45	20	31	24
60	หนองจอก 20 แมนชั่น	18	11	35	37	1	35

3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก

รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเทอร์เน็ตไร้สาย
1	วี อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓		✓
2	สกาย เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓
3	เพิร์ล@ฉลองกรุง 53	✓		✓	✓	✓	✓
4	สลิลสิริ	✓		✓	✓	✓	✓
5	BB Place	✓	✓		✓	✓	✓
6	หอพัก The P.P. One	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7	ลอฟท์ 21 อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓	✓
8	ไอบียอนด์ อพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓	✓
9	APPLE HOUSE	✓		✓	✓	✓	✓
10	บ้านกรีนสุธา สุวรรณภูมิ	✓		✓	✓	✓	✓
11	The hero residence	✓		✓	✓	✓	✓
12	กรีนวิวแมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓
13	บุรีไอริส	✓		✓	✓	✓	✓
14	Maethus Grand	✓		✓	✓	✓	✓
15	SIR LIVING	✓		✓	✓	✓	✓
16	เอสวีเพลส วิภาวดี	✓		✓	✓	✓	✓
17	ทีเจ เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓
18	เจ พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓
19	คินีแมนชั่น	✓		✓	✓	✓	✓
20	The M Apartment	✓		✓	✓		✓
21	เดอะลักซ์ เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓	✓
22	บ้านกรีก	✓		✓	✓	✓	✓
23	อพาร์ตเมนต์บ้านริมวิภา	✓		✓	✓	✓	✓
24	The European Place	✓		✓	✓	✓	✓
25	The Riche	✓		✓	✓	✓	✓
26	ลิชิตอพาร์ตเมนต์	✓		✓	✓	✓	
27	แนเซอร์เพลส	✓		✓	✓	✓	✓
28	ชลลดา เฮ้าส์	✓	✓		✓	✓	
29	เออร์เบินแอทหลักสี่	✓		✓	✓	✓	✓
30	บียูโฮม (B-yourhome)	✓		✓	✓	✓	✓
31	บ้านสุนิวัลย์	✓	✓	✓	✓		✓
32	เค.ซี. ดอนเมือง	✓		✓	✓	✓	✓
33	เอสนาแลนด์	✓		✓	✓	✓	✓
34	DD place	✓			✓	✓	✓
35	TP house						

รายชื่อ Apartment	เครื่องปรับอากาศ	พัดลม	เครื่องทำน้ำอุ่น	เฟอร์นิเจอร์	เคเบิลทีวี	โทรศัพท์สายตรง	อินเตอร์เน็ตไร้สาย
36 ไอร์ริช เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
37 The Prima Residence	✓		✓	✓	✓		✓
38 บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓	✓
39 สวีทแมนชั่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
40 DPP Residence	✓		✓	✓	✓		✓
41 เซ็นทรัลเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
42 ดีพร้อมแมนชั่น	✓	✓	✓	✓			
43 วีไอพี รีเจนท์	✓	✓	✓	✓	✓		
44 VTN แมนชั่น	✓	✓	✓	✓			✓
45 บ้านพลอยแพรวา	✓			✓	✓		✓
46 Apartment บ้านออมสิน	✓			✓			✓
47 มิโนริ อพาร์ทเมนท์	✓			✓	✓	✓	✓
48 เอเชีย สวีท อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓		✓
49 พัฒนาเพลส อพาร์ทเมนท์	✓	✓		✓	✓		✓
50 ซีระทิพย์ แมนชั่น หนองแขม	✓	✓		✓			✓
51 แอลเอ็ม เรสซิเดนซ์	✓	✓		✓	✓		✓
52 มายโอม อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓	✓		✓
53 สมาร์ท แมนชั่น รามคำแหง	✓		✓	✓	✓	✓	✓
54 สุภา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓	✓		✓
55 M.T. HOUSE Bangbon	✓			✓	✓		✓
56 เอกชัย72แมนชั่น	✓	✓		✓	✓		✓
57 สถาพรแมนชั่น เอกชัย66	✓	✓				✓	✓
58 สุขเหมือน แมนชั่น	✓		✓	✓	✓		✓
59 อพาร์ทเมนท์ พีดับเบิลยู เฮ้าส์	✓	✓		✓			✓
60 หนองจอก 20 แมนชั่น	✓	✓		✓	✓		✓

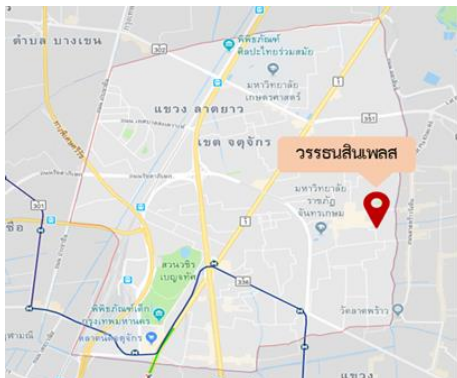
3.4 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักของอะพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอก

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล่อง วาง กระเป๋า ปิด	สระ ว่ายน้ำ	ฟิต เนส	ร้านซัก รีด/ เครื่องซัก ผ้า	ร้าน อินเทอร์เน็ต	ร้าน ทำ ผม
1	วี อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓		✓		
2	สกาย เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓		✓
3	เฟิร์ล@ฉลองกรุง 53	✓		✓	✓		✓		
4	สลิลลิริ	✓	✓	✓	✓				
5	BB Place	✓		✓	✓		✓		✓
6	ทอพัก The P.P. One	✓		✓	✓		✓		
7	ลอฟท์ 21 อพาร์ทเมนท์			✓	✓		✓		✓
8	ไอบียอนด์ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓		✓		
9	APPLE HOUSE			✓	✓				
10	บ้านกฤษา สุวรรณภูมิ	✓		✓	✓	✓	✓		
11	The hero residence	✓	✓	✓	✓		✓		✓
12	กรีนวิวแมนชั่น	✓		✓	✓		✓		
13	บุรีไอริส			✓	✓				
14	Maethus Grand	✓		✓	✓		✓		
15	SIR LIVING	✓		✓	✓		✓		
16	เอสวีเพลส วิกาวดี	✓	✓	✓	✓		✓		
17	ทีเจ เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
18	เจ พาร์ค เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
19	คินีแมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓		
20	The M Apartment	✓	✓	✓	✓		✓		
21	เดอะลักซ์ เรสซิเดนส์	✓		✓	✓		✓		
22	บ้านเกริก			✓	✓		✓		
23	อพาร์ทเมนท์บ้านริมวิภา	✓	✓	✓	✓		✓		
24	The European Place	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
25	The Riche	✓	✓	✓	✓		✓		✓
26	ลิชิตอพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓	✓	✓		✓
27	แนเชอรัลเพลส	✓	✓	✓	✓		✓		
28	ชลลดา เฮ้าส์	✓		✓	✓		✓		
29	เออร์เบินแอทหลักสี่	✓		✓	✓		✓		
30	บียูโฮม (B-yourhome)	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
31	บ้านสุณีวัลย์	✓		✓	✓		✓		
32	เค.ซี. ดอนเมือง	✓	✓		✓				✓
33	เอสนาแลนด์	✓	✓	✓	✓		✓	✓	

รายชื่อ Apartment	ที่จอดรถ	ลิฟท์	Key card	กล้องวงจรปิด	สระว่ายน้ำ	ฟิตเนส	ร้านซักรีด/เครื่องซักผ้า	ร้านอินเทอร์เน็ต	ร้านทำผม
34 DD place	✓		✓	✓					
35 TP house									
36 ไอร์ริช เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓					
37 The Prima Residence	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
38 บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓			✓		
39 สวิตแมนชั่น	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓
40 DPP Residence	✓	✓	✓	✓					
41 เซ็นทรัลเรสซิเดนซ์	✓		✓	✓			✓		
42 ดีพร้อมแมนชั่น	✓	✓	✓	✓			✓		✓
43 วีไอพี รีเจนท์	✓	✓	✓	✓			✓		✓
44 VTN แมนชั่น	✓	✓	✓	✓			✓		
45 บ้านพลอยแพรวา	✓		✓	✓					
46 Apartment บ้านออมสิน			✓	✓			✓		
47 มิโนริ อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓			✓		✓
48 เอเชีย สวิต อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	✓			✓		✓
49 พัฒนาเพลส อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓			✓		
50 ซีระทิพย์ แมนชั่น	✓		✓	✓			✓		✓
51 แอลเอ็ม เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓			✓		✓
52 มายโฮม อพาร์ทเมนท์	✓		✓	✓			✓		
53 สมาร์ท แมนชั่น	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
54 สุภา เรสซิเดนซ์	✓		✓	✓			✓		
55 M.T. HOUSE Bangbon	✓	✓	✓	✓			✓		✓
56 เอกชัย72แมนชั่น	✓	✓	✓	✓			✓		
57 สถาพรแมนชั่น เอกชัย66	✓		✓	✓			✓		✓
58 สุขเหมือน แมนชั่น	✓		✓	✓			✓		
59 ฟิตส์เบิ้ลยู เฮ้าส์	✓			✓				✓	
60 ทนงจอก 20 แมนชั่น	✓		✓	✓					

ข้อมูลอะพาร์ตเมนต์ที่ได้จากการสำรวจ

1. วรณสินเพลส



วรณสินเพลส ที่ตั้ง : ซ.เสือใหญ่อุทิศ (รัชดา 36 แยก 11-5) ถ.รัชดาภิเษก จันทระเกษม จตุจักร กรุงเทพมหานคร เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,250 บาท/เดือน ระดับราคา : ราคาต่ำ
--

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 10 ปี

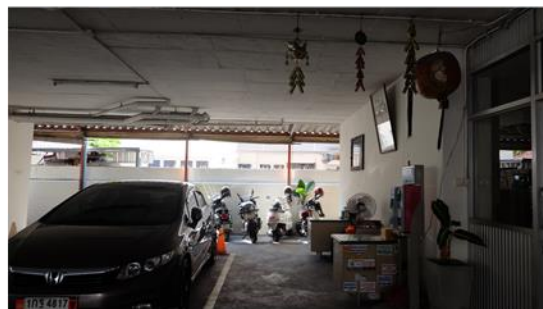
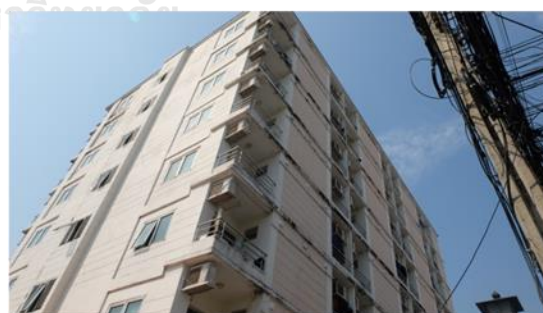
จำนวนชั้น : 8 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 98 ห้อง

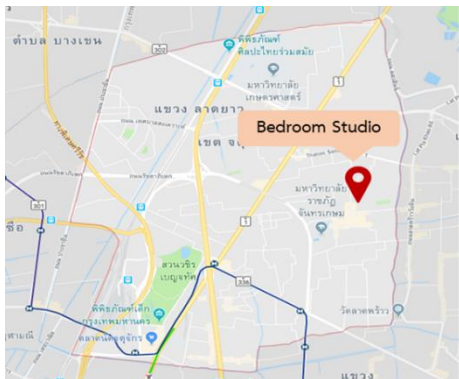
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 24 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่งสาธารณะ	พื้นที่นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุขและธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
12	21	56	32	39	39



2. Bedroom Studio



Bedroom Studio

ที่ตั้ง : ซ. รัชดาภิเษก 36 แยก 9-3-4 ถ.รัชดาภิเษก
 จันทระเกษม จตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,900 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาปานกลาง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 1 ปี

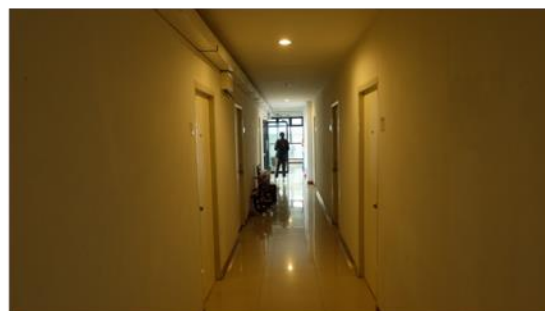
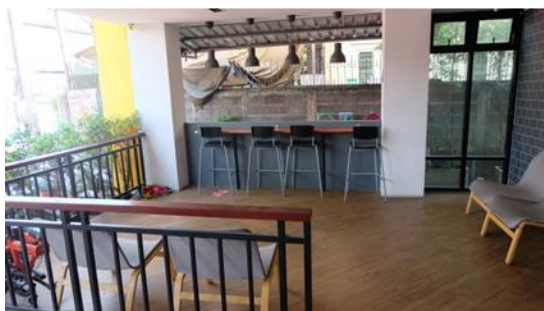
จำนวนชั้น : 5 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 63 ห้อง

ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 22 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
12	31	70	35	43	59



3. Peaberry Place Apartment



Peaberry Place Apartment
 ที่ตั้ง : ซ.ลาดพร้าว 1 แยก 10 ถ.ลาดพร้าว แขวง
 จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 7,250 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาสูง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 3 ปี

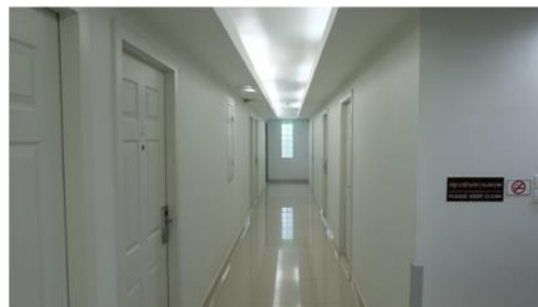
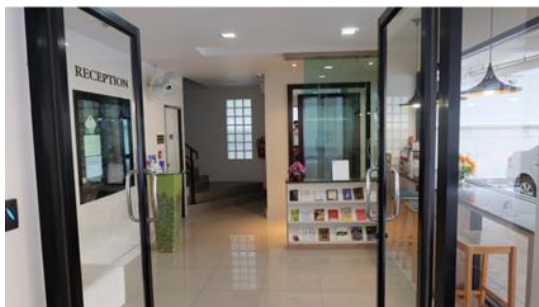
จำนวนชั้น : 6 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 37 ห้อง

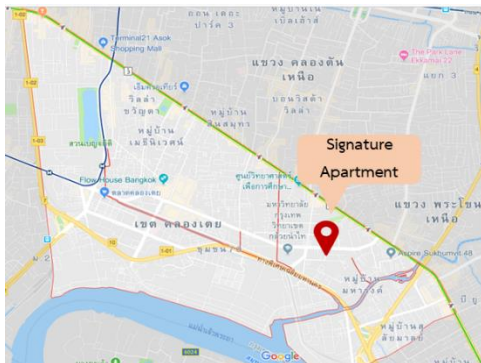
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 26 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
21	16	36	26	22	55



4. Signature Apartment



Signature Apartment

ที่ตั้ง : ซ.พาร์มวัฒนา ถ.พระราม 4 แขวงพระโขนง

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

เขตเมือง : เขตเมืองชั้นใน

ราคาเช่าเฉลี่ย : 10,750 บาท/เดือน

ระดับราคา : ราคาสูงมาก

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 3 ปี

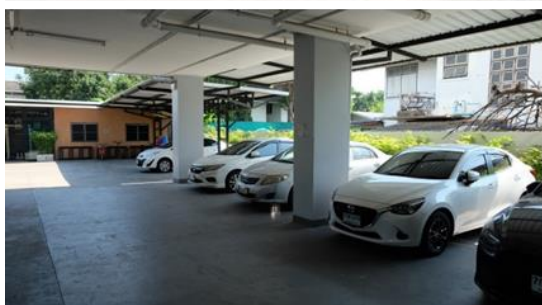
จำนวนชั้น : 8 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 73 ห้อง

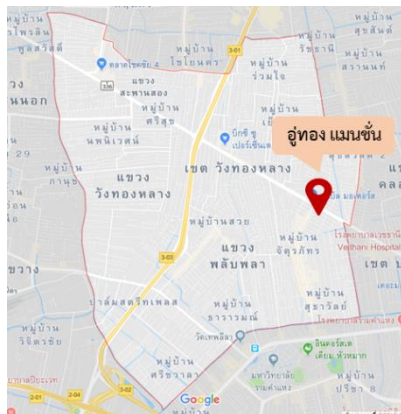
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 43 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
27	39	48	48	55	81



5. อุ้ทอง แมนชั่น



อุ้ทอง แมนชั่น
 ที่ตั้ง : ซ.ลาดพร้าว 122 ถ.ลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,000 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาต่ำ

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 30 ปี

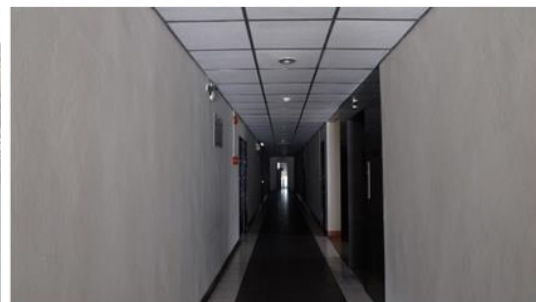
จำนวนชั้น : 7 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 215 ห้อง

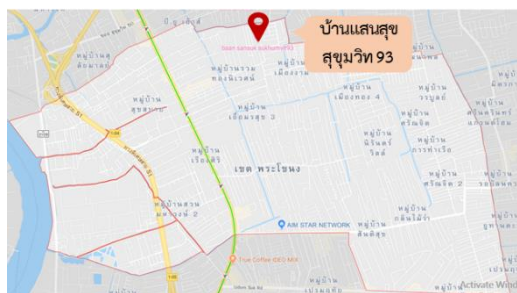
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 26 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่งสาธารณะ	พื้นที่นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุขและธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
27	24	77	41	36	75



6. บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93



บ้านแสนสุข สุขุมวิท 93
 ที่ตั้ง : ซ.พืงมี 11 ถ.สุขุมวิท 93 แขวงบางจาก
 เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 5,750 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาปานกลาง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 7 ปี

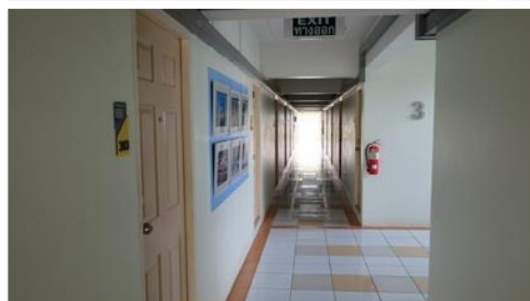
จำนวนชั้น : 5 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 94 ห้อง

ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 22 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
18	20	35	21	31	56



7. S Residence



S Residence
 ที่ตั้ง : ซ.ปทุมวันวิถี 9 ถ.สุขุมวิท แขวงบางจาก
 เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 8,750 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาสูง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 2 ปี

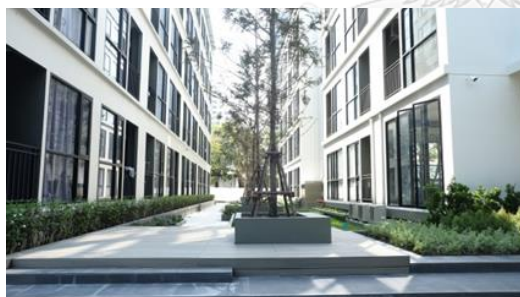
จำนวนชั้น : 5 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 150 ห้อง

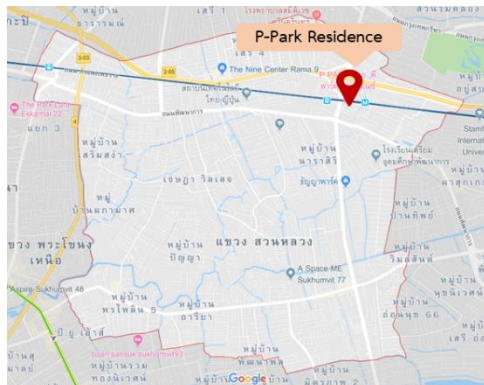
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 24 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
32	19	47	29	33	61



8. P-Park Residence



P-Park Residence
ที่ตั้ง : ถ.ศรีนครินทร์ สวนหลวง สวนหลวง
 กรุงเทพมหานคร
เขตเมือง : เขตเมืองชั้นกลาง
ราคาเช่าเฉลี่ย : 12,750 บาท/เดือน
ระดับราคา : ราคาสูงมาก

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 15 ปี

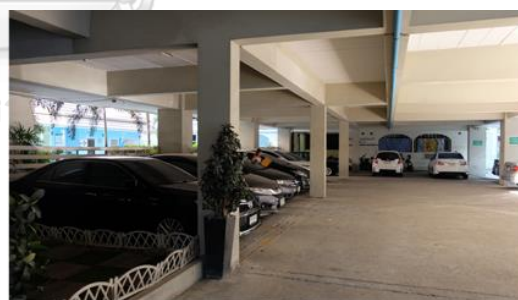
จำนวนชั้น : 4 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 72 ห้อง

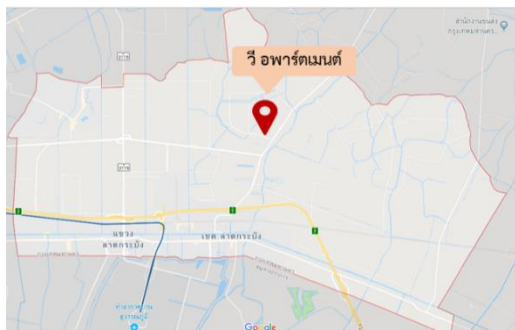
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 35 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่งสาธารณะ	พื้นที่นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้สอย	สถานที่บริการสาธารณสุขและธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
24	18	53	28	27	26



9. วี อพาร์ทเมนต์



วี อพาร์ทเมนต์
 ที่ตั้ง : ถ.ระหว่างฉลองกรุง 31/1 แขวงลำปลาทิว
 เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นนอก
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 4,000 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาต่ำ

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 2 ปี

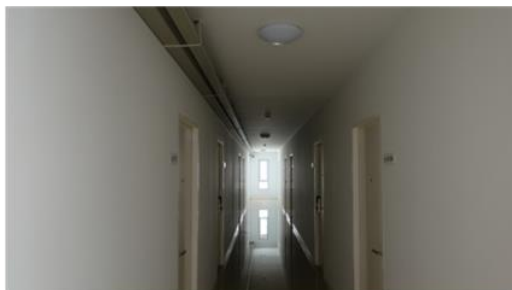
จำนวนชั้น : 5 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 296 ห้อง

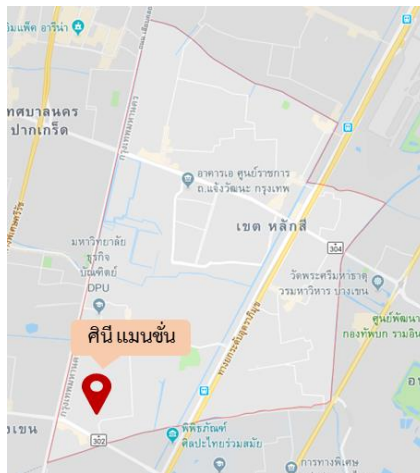
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 20 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
7	17	34	28	12	35



10. คินี แมนชั่น



คินี แมนชั่น
ที่ตั้ง : ซ.งามวงศ์วาน 45 แยก 2 ถ.งามวงศ์วาน
 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
เขตเมือง : เขตเมืองชั้นนอก
ราคาเช่าเฉลี่ย : 6,000 บาท/เดือน
ระดับราคา : ราคาปานกลาง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 8 ปี

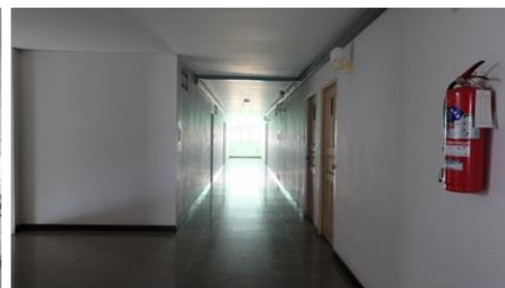
จำนวนชั้น : 5 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 74 ห้อง

ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 45 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
24	23	58	31	24	56



11. J Park at Chinakhet



J Park at Chinakhet
 ที่ตั้ง : ซ.ชินเขต 1 ถ.งามวงศ์วาน แขวงทุ่งสองห้อง
 เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นนอก
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 8,500 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาสูง

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 9 ปี

จำนวนชั้น : 7 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 162 ห้อง

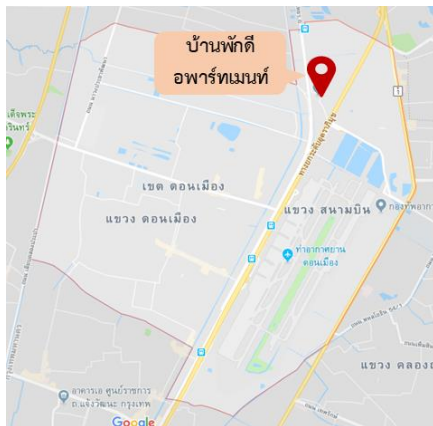
ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 46 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
27	31	72	40	33	61



12. บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์



บ้านพักดี อพาร์ทเมนท์
 ที่ตั้ง : ซ.เปรมประชา ถ.วิภาวดีรังสิต 33 สี่ก้น
 ดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
 เขตเมือง : เขตเมืองชั้นนอก
 ราคาเช่าเฉลี่ย : 14,750 บาท/เดือน
 ระดับราคา : ราคาสูงมาก

จำนวนปีที่เปิดให้บริการ : 15 ปี

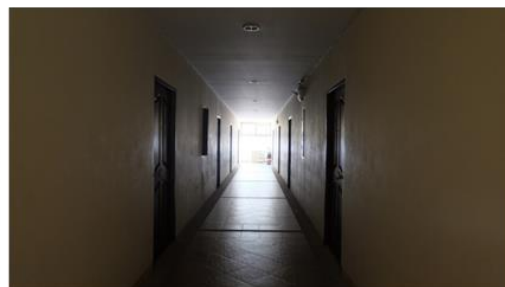
จำนวนชั้น : 5 ชั้น

จำนวนหน่วยพัก : 78 ห้อง

ขนาดหน่วยพักเฉลี่ย : 30 ตร.ม.

ศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการ

สถานที่ขนส่ง สาธารณะ	พื้นที่ นันทนาการ	แหล่งจ่ายใช้ สอย	สถานที่บริการสาธารณะสุข และธุรกรรม	สถานศึกษา	แหล่งงาน
15	28	60	46	22	26





แบบบันทึกการสำรวจ

แบบสำรวจอะพาร์ตเมนต์นี้ใช้สำรวจอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์ระดับบัณฑิตศึกษา เรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

นางสาว ชนาگانต์ สุรมิตร 6073308025 นิสิตภาควิชาเคหการ สาขา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โทร 089-5271525 E-mail: Chanakan.sur@gmail.com

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลทั่วไป

1. ชื่อโครงการ.....เขตที่ตั้ง.....
2. จัดอยู่ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครชั้นใน กรุงเทพมหานครชั้นกลาง กรุงเทพมหานครชั้นนอก
3. มีสิ่งปลูกสร้างจำนวน.....อาคาร.....ชั้น.....ห้อง
4. ราคาเช่า.....บาทต่อเดือน
5. ระดับราคาเช่า ระดับราคาต่ำ ระดับราคาปานกลาง ระดับราคาสูง ระดับราคาสูงมาก

ส่วนที่ 2 : ลักษณะทางกายภาพของอะพาร์ตเมนต์

1. ทำเลที่ตั้งและการเข้าถึง

1.1 ที่ตั้งอะพาร์ตเมนต์

- ติดถนน.....
- เข้าซอย.....

1.2 ระบบขนส่งสาธารณะ

- รถประจำทาง.....
- มอเตอร์ไซด์รับจ้าง.....
- รถโดยสารขนาดเล็ก.....
- รถไฟฟ้า.....
- รถไฟ.....
- เรือ.....

1.3 สาธารณูปการโดยรอบ

- แหล่งงาน.....
- แหล่งสถานศึกษา.....
- แหล่งจ่ายใช้สอย.....
- พื้นที่นันทนาการ.....
- บริการสาธารณะสุขและธุรกรรม.....

1.4 สภาพชุมชนโดยรอบ.....

2. องค์ประกอบของอาคาร

- 2.1 ปีที่เปิดให้บริการ.....
- 2.2 อายุอาคาร.....
- 2.3 รูปแบบอาคาร.....
- 2.4 จำนวนชั้นอาคาร.....จำนวนห้องพัก.....
- 2.5 การปรับปรุงอาคารครั้งล่าสุด.....

- 2.6 สภาพอาคาร อาคารเก่า อาคารกลาง อาคารใหม่

รายละเอียด.....

.....

.....

3. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

- 3.1 พื้นที่ส่วนกลางประกอบไปด้วย.....
-
-

- 3.2 การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง.....
-
-

3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

- ที่จอดรถ ลิฟต์ คีย์การ์ด กล้องวงจรปิด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส
 ร้านซักดรีด/เครื่องซักผ้า ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านเสริมสวย อื่นๆ.....

4. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

- 4.1 ประเภทห้องพัก.....ขนาดห้องพัก.....
 ประเภทห้องพัก.....ขนาดห้องพัก.....
 ประเภทห้องพัก.....ขนาดห้องพัก.....

4.2 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

- เครื่องปรับอากาศ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น เฟอร์นิเจอร์ ทูรวิชั่น
 เคเบิลทีวี โทรศัพท์ Wi-fi อื่น ๆ.....

หมายเหตุ :

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ชนากานต์ สุรมิตร
วัน เดือน ปี เกิด	9 กันยายน 2537
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	
ที่อยู่ปัจจุบัน	เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
ผลงานตีพิมพ์	"ความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่ากับลักษณะของอพาร์ทเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร" วารสารวิชาการสารศาสตร์, ฉบับที่ 2/2562.ตีพิมพ์ใน วารสารอิเล็กทรอนิกส์ วันที่ 19 กรกฎาคม 2562
รางวัลที่ได้รับ	ได้รับทุนเรียนดีจาก สาขาการพัฒนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาค วิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้แก่ 1.ทุนเกรดเฉลี่ยสูงสุดชั้นปีประจำภาคการศึกษาปลายปีการศึกษา 2560