

การศึกษาปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด  
กรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส นาราธิวาส-เจ้าพระยา และ โครงการ ดิแอตเตรส สยาม

นายวรยุทธ ช่อมงคลชัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2554  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.



A STUDY OF THE PROBLEM OF AREA USE FOR STORAGE IN CONDOMINIUMS: A  
CASE STUDY OF THE HOUSING PROJECTS AT LUMPINI PLACE NARATHIWAT-  
CHAOPHRAYA AND THE ADDRESS SIAM

Mr. Worayut Chormongkolchai

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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษานโยบายการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด  
กรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส นาราธิวาส-  
เจ้าพระยา และ โครงการดิแอตเดรส สยาม

โดย

นายวรยุทธ ช่อมงคลชัย

สาขาวิชา

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)

.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.การุญ จันทรางศุ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.อาภา อรรถบุญรัตน์วงศ์)

---

วรยุทธ ช่อมงคลชัย : การศึกษาปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด กรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส นาราธิวาส-เจ้าพระยา และ โครงการ ดิแอตเดรส สยาม (A STUDY OF THE PROBLEM OF AREA USE FOR STORAGE IN CONDOMINIUMS: A CASE STUDY OF THE HOUSING PROJECTS AT LUMPINI PLACE NARATHIWAT-CHAOPHRAYA AND THE ADDRESS SIAM) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. มานพ พงศทัต , 214 หน้า.

จากกลุ่มประชากร 318 คน กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ประสบปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ 204 คน คิดเป็นร้อยละ 64.2 และรองลงมาคือไม่มีปัญหาเรื่องพื้นที่เก็บของ 114 คน คิดเป็นร้อยละ 35.8 ตามลำดับ กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ประสบปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ 204 คน ไม่ต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ 139 คน คิดเป็นร้อยละ 68.14 และรองลงมาคือต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ 65 คน คิดเป็นร้อยละ 31.86 ตามลำดับ หรือ คิดเป็นร้อยละ 20.44 ของประชากรทั้งหมด

กลุ่มประชากรที่มีขนาดห้องชุด 61 – 70 ตร.ม. มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 79.0 จากการวิจัยที่ได้ทำให้ได้ผลต่างจากที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31– 40 ตร.ม. มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 65.1 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริงมีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้ เจ้าของห้องชุดขนาด 41 – 50 ตร.ม. มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.4 รองลงมาคือห้องชุดขนาด 61 – 70 ตร.ม.คิดเป็นร้อยละ 34.7 โดยกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31– 40 ตร.ม. มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 31.7 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริงมีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้ ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่เมื่อเริ่มต้นเข้าอยู่อาศัยจนถึง 6 เดือนจะมีความต้องการพื้นที่เก็บของ 1-5 ตร.ม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปความต้องการพื้นที่เก็บของมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นคือ ระยะเวลา 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี และ 3-4 ปี มีความต้องการพื้นที่เก็บของ 5-10 ตร.ม. และ 10-15 ตร.ม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 63.6, 60.0, 46.2 และ 36.4 ตามลำดับ ดังนั้นขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการเช่าแปรผันตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยซึ่งตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 ต้องการช่วงระยะเวลาที่จะเก็บของ 1 ปี มากที่สุด ราคาเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71.4

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัย มีวิธีการแก้ไขปัญหาโดย เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถเก็บของได้มากๆ คิดเป็นร้อยละ 49.0 และรองลงมาแก้ไขปัญหาโดย ลดปริมาณการเก็บสะสมสิ่งของ คิดเป็นร้อยละ 33.8 ตามลำดับ

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไปควรจะมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการห้องเก็บของให้เข้าแบบ City Storage ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการ สามารถพัฒนาโครงการให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดได้อย่างเหมาะสม และเพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยต่อไป

ภาควิชา.....เคหะการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2554.....

##53742745 25 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: / STORAGE PROBLEM / CONDOMINIUMS / CITY STORAGE

WORAWUT CHORMONGKOLCHAI: A STUDY OF THE PROBLEM OF AREA USE FOR STORAGE IN CONDOMINIUMS: A CASE STUDY OF THE HOUSING PROJECTS AT LUMPINI PLACE NARATHIWAT-CHAOPHRAYA AND THE ADDRESS SIAM, ADVISOR: ASSOC. PROF. MANOP BONGSADAT, DISTINGUISHED SCHOLAR, 214 pp.

Out of 318 subjects, the majority of subjects, 64.2 percent, faced the problem of storage space in their condominium units at Lumpini Place Narathiwat-Chaophraya and the Address Siam, whereas 114 subjects, 35.8 percent, did not. 139 subjects, 68.14 percent, in the former group did not want to rent storage space, and 35 subjects, 31.86 percent, or equivalent to 20.44 percent of all the subjects in total, did want to rent storage space.

Differing from the percentage proposed in the research, the subjects with 61-70 square meters of area made up the group that had the biggest problem with storage space, equivalent to 79.0 percent, and the subjects with 31-40 square meters of space, equivalent to 65.1 percent, came in second. This shows that the current residents did have a storage problem, just not in the proposed target group. Owners with 41-50 square meter units wanted storage rental space the most, equivalent to 36.4 percent. The next group is owners with 61-70 square meters, equivalent to 34.7 percent. This does not correspond with the proposed target group, owners with 31-40 square meters, which was equivalent to 31.7 percent. This reveals that the current residents did not want to rent storage space, which does not correspond with the proposed target group. The desire to rent storage rooms of 1-5 square meters started after 6 months of residency, equivalent to 57.1 percent. As time passed, the trend of renting more storage space increased. Periods looked at include: 6 months to one year, 1-2 years, 2-3 years, and 3-4 years. The most requested rental storage space was 5-10 square meters and 10-15 square meters, equivalent to 63.6 percent; then 60.0 percent and 46.2 percent and 36.4 percent respectively. Therefore, the amount of requested rental storage space changes subject to the duration of residency. This is inconsistent with the established hypothesis. The most common requirements are as follows: need for space located less than 1 kilometer from the residence, equivalent to 57.1 percent; the need for a 1 year storage period; and the need for less than 1,500 baht/month in rental fees, equivalent to 71.4 percent.

For the resident recommendations, the problem-solving methods are to select the type of furniture that has a large storage capacity, and to reduce the amount of storage, equivalent to 49.0 and 33.8 percent respectively.

For future research recommendations, there should be a feasibility study of city storage rental project development that developers can use to create suitable projects that satisfy residents' needs and to further increase the quality of living.

Department : .....Housing..... Student's Signature .....

Field of Study : ...Real Estate Development... Advisor's Signature .....

Academic Year : .....2011.....

## กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์นี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีได้รับคำแนะนำและเอาใจใส่อย่างใกล้ชิดจาก รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต , ศาสตราจารย์ ดร. อรรถวิเชียร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการให้ แนวทางและข้อคิดเห็นในการวิจัย ขอขอบคุณ ดร.การุญ จันทรางศุ ประธานกรรมการ บริษัท ริชี่เพลช 2002 จำกัด ดร.อาภา อรรถบุรณวัฒน์ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ริชี่เพลช 2002 จำกัด ที่ได้สละเวลาอย่างมากเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณท่านผู้ทรงคุณวุฒิ เจ้าของบทความ ตำรา เอกสารต่างๆ ที่เป็นแหล่งอ้างอิงอันเป็นประโยชน์ต่อกระบวนการวิจัยและการอภิปรายผล

นอกจากนี้ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล ที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ ได้แก่ บริษัทเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เจ้าหน้าที่ดูแลฝ่ายอาคาร และผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 2 โครงการ ที่ได้ให้ความร่วมมือในการเก็บข้อมูลเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาทุกท่าน ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดความสำเร็จลุล่วงบรรลุเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ฐ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	8
1.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	8
1.4 ข้อตกลงในการวิจัย.....	9
1.5 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
1.7 สมมติฐานการศึกษา.....	9
1.8 วิธีการศึกษา.....	10
1.9 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	11
<b>บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>12</b>
2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดอยู่อาศัย.....	13
2.2 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บของในห้องชุด.....	18
2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพของอาคารเก็บของ.....	34
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารแบบ “City Storage”.....	38
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน.....	37
2.6 วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	42
2.7 สรุป.....	51



<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>54</b>
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	54
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	61
3.3 แผนผังการทำวิจัย.....	64
การดำเนินการทำวิจัย.....	65
กระบวนการทำวิจัย.....	66
กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	68
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	69
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	69
3.5 สรุปและข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา.....	69
3.6 แผนการดำเนินการวิจัย.....	70
<b>บทที่ 4 โครงการกรณีศึกษา.....</b>	<b>72</b>
4.1 โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาสเจ้าพระยา .....	72
4.2 โครงการดิแอตเดรส สยาม .....	80
<b>บทที่ 5 ผลการศึกษา.....</b>	<b>95</b>
<b>บทที่ 6 การสำรวจ ภาวะตลาดอาคารเก็บของ แบบ "City Storage.....</b>	<b>125</b>
<b>บทที่ 7 ผลการศึกษา.....</b>	<b>171</b>
7.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา.....	171
7.2 ข้อค้นพบ.....	181
7.3 ข้อเสนอแนะ.....	190
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>198</b>
<b>ภาคผนวก.....</b>	<b>200</b>
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....</b>	<b>214</b>

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	ตารางแสดงการแบ่งการตลาดของอาคารชุด..... 4
ตารางที่ 2.1	ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง..... 19
ตารางที่ 2.2	ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน..... 20
ตารางที่ 2.3	ขนาดพื้นที่ของห้องน้ำส้วม..... 20
ตารางที่ 2.4	ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดภายในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย..... 22
ตารางที่ 2.5	ขนาดของประตูภายนอก..... 23
ตารางที่ 2.7	ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของพื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (PRIVATE AREA) ..... 24
ตารางที่ 2.8	พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (MULTIPURPOSE AREA) 24
ตารางที่ 2.9	ขนาดความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ..... 24
ตารางที่ 2.10	สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำสุดที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยแบบประเภทอาคาร ชุด..... 26
ตารางที่ 2.11	เปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน..... 26
ตารางที่ 2.12	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ชูติมา ธนิสสรานนท์..... 42
ตารางที่ 2.13	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พิมรา เสนาพลสิทธิ์..... 44
ตารางที่ 2.14	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ณัฐชา พชรชลดการ..... 46
ตารางที่ 2.15	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล..... 47
ตารางที่ 2.16	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พันตรีหญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ..... 48
ตารางที่ 2.17	กรอบแนวคิดงานวิจัย วรยุทธ ช่อมงคลชัย..... 49
ตารางที่ 2.18	กรอบแนวคิดงานวิจัย..... 51
ตารางที่ 3.1	แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปี 2550-2551..... 54
ตารางที่ 3.2	แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปี 2550-2551 บริษัท แอล. พี. เอ็น.ดี.เวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน)..... 55
ตารางที่ 3.3	แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปี 2550-2551 บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ดี เวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)..... 56
ตารางที่ 3.4	แสดงจำนวนหน่วยที่พักอาศัยโครงการกรณีศึกษา..... 56
ตารางที่ 3.5	แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ..... 57
ตารางที่ 3.6	แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด..... 58
ตารางที่ 3.7	การดำเนินการวิจัย..... 65
ตารางที่ 3.8	แสดงกรอบแนวคิด..... 68
ตารางที่ 3.9	แสดงแผนการดำเนินการวิจัย..... 71

	หน้า
ตารางที่ 5.1	เพศของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 95
ตารางที่ 5.2	อายุของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 96
ตารางที่ 5.3	สถานภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 96
ตารางที่ 5.4	การศึกษาของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 97
ตารางที่ 5.5	อาชีพของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 97
ตารางที่ 5.6	ภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 98
ตารางที่ 5.7	ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 98
ตารางที่ 5.8	รายได้ต่อเดือนของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 99
ตารางที่ 5.9	รายจ่ายต่อเดือนของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 99
ตารางที่ 5.10	ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าผ่อนชำระ/ค่าเช่า ค่าประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่า ส่วนกลาง ค่าเคเบิลทีวี ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ต่อเดือนของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา ..... 100
ตารางที่ 5.11	สถานที่จับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภคของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา ..... 100
ตารางที่ 5.12	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 101
ตารางที่ 5.13	ลักษณะการซื้อห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัย..... 101
ตารางที่ 5.14	รูปแบบห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัย..... 102
ตารางที่ 5.15	ห้องเก็บของของผู้ที่อยู่อาศัย..... 102
ตารางที่ 5.16	จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก..... 103
ตารางที่ 5.17	ลักษณะการพักอาศัยของผู้ที่อยู่อาศัย..... 103
ตารางที่ 5.18	ฐานะของผู้ที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก..... 104
ตารางที่ 5.19	การครอบครองยานพาหนะของผู้ที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก..... 104
ตารางที่ 5.20	จำนวนยานพาหนะของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 104
ตารางที่ 5.21	ประเภทยานพาหนะของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 105
ตารางที่ 5.22	วิธีการเดินทางของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 105
ตารางที่ 5.23	ระยะทางเดินทางของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 106
ตารางที่ 5.24	ระยะเวลาที่ผู้ที่อยู่อาศัยเช่าอยู่อาศัยในโครงการ..... 106
ตารางที่ 5.25	ระยะเวลาที่ผู้ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะพักอาศัยอยู่ในโครงการ..... 107
ตารางที่ 5.26	กิจกรรมยามว่างของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 107
ตารางที่ 5.27	การรับประทานอาหารของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 108
ตารางที่ 5.28	กิจกรรมที่ทำด้วยตนเองของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ..... 109
ตารางที่ 5.29	เหตุผลในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยของผู้ที่อยู่อาศัย..... 109
ตารางที่ 5.30	ปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 110

	หน้า
ตารางที่ 5.31	เฟอรินเจอร์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 110
ตารางที่ 5.32	ระยะเวลาที่ใช้เฟอรินเจอร์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 111
ตารางที่ 5.33	ระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 112
ตารางที่ 5.34	ระยะเวลาที่มีเฟอรินเจอร์เหลือใช้อยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 114
ตารางที่ 5.35	ระยะเวลาที่มีอุปกรณ์เหลือใช้อยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา... 115
ตารางที่ 5.36	สิ่งที่ยากจะเก็บนอกห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 117
ตารางที่ 5.37	สิ่งที่ยากจะฝากไว้ที่อื่นของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 118
ตารางที่ 5.38	ระยะเวลาที่ใช้เก็บสิ่งของของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 118
ตารางที่ 5.39	วิธีการจัดการกับของใช้ที่เสียหายของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 119
ตารางที่ 5.40	การแก้ไขปัญหาพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 119
ตารางที่ 5.41	สภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 120
ตารางที่ 5.42	ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 120
ตารางที่ 5.43	ขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 121
ตารางที่ 5.44	ระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของที่ต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 121
ตารางที่ 5.45	ระยะเวลาที่ต้องการเก็บของของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 122
ตารางที่ 5.46	ราคาค่าเช่าพื้นที่เก็บของที่ต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 122
ตารางที่ 5.47	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 123
ตารางที่ 5.48	สื่อโฆษณาที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา..... 124
ตารางที่ 6.1	ตารางโครงการที่สำรวจ..... 125
ตารางที่ 6.2	แสดงจำนวนหน่วยของอาคารแบบ “City Storage” ในพื้นที่ที่ศึกษา..... 126
ตารางที่ 6.3	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ..... 128
ตารางที่ 6.4	แสดงจุดเด่นจุดด้อยของโครงการ..... 128
ตารางที่ 6.5	โครงการซีดีเอสโตเรจ..... 129
ตารางที่ 6.6	บางกอกเซลฟีสโตเรท..... 138
ตารางที่ 6.7	อาคารชาร์เตอร์ สแควร์..... 144
ตารางที่ 6.8	จีเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์..... 151
ตารางที่ 6.9	SMART Storage ประเทศอังกฤษ..... 157
ตารางที่ 6.10	Extra Space self storage ประเทศสิงคโปร์..... 159

ตารางที่ 6.11	Garage Town สหรัฐอเมริกา.....	161
ตารางที่ 6.12	Storage condo american สหรัฐอเมริกา.....	163
ตารางที่ 6.13	StorageCondos สหรัฐอเมริกา.....	165
ตารางที่ 6.14	Storageestates สหรัฐอเมริกา.....	167
ตารางที่ 6.15	St. Clair Storage Condos สหรัฐอเมริกา.....	169
ตารางที่ 7.1	ปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด.	171
ตารางที่ 7.2	ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด.....	172
ตารางที่ 7.3	ลักษณะความความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด.....	173
ตารางที่ 7.4	ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย.....	175
ตารางที่ 7.5	ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามรายได้ต่อเดือน(พิจารณารายได้ 30,000 – 90,000 บาท).....	178
ตารางที่ 7.6	เพศของลูกค้าเป้าหมาย.....	183
ตารางที่ 7.7	อายุของลูกค้าเป้าหมาย.....	184
ตารางที่ 7.8	สถานภาพของลูกค้าเป้าหมาย.....	184
ตารางที่ 7.9	ระดับการศึกษาของลูกค้าเป้าหมาย.....	185
ตารางที่ 7.10	อาชีพของลูกค้าเป้าหมาย.....	185
ตารางที่ 7.11	ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของลูกค้าเป้าหมาย.....	186
ตารางที่ 7.12	รายได้ของลูกค้าเป้าหมาย.....	187
ตารางที่ 7.13	รูปแบบห้องชุดของลูกค้าเป้าหมาย.....	188
ตารางที่ 7.14	จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในห้องพักของลูกค้าเป้าหมาย.....	188
ตารางที่ 7.15	ลักษณะการครอบครองห้องชุดของลูกค้าเป้าหมาย.....	189
ตารางที่ 7.16	ระยะเวลาเข้าอยู่อาศัยในโครงการของลูกค้าเป้าหมาย.....	189



## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1	ห้องชุดที่มีปัญหาการเก็บของ ..... 5
ภาพที่ 1.2	แสดงธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ Smart Storage..... 6
ภาพที่ 1.3	แสดงธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ City Storage ..... 7
ภาพที่ 1.4	แสดงธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ Super Storage..... 8
ภาพที่ 4.1	แสดงภาพโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 72
ภาพที่ 4.2	แสดงภาพโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 73
ภาพที่ 4.3	แสดงภาพที่จอดรถ ชั้นที่ 2-5..... 73
ภาพที่ 4.4	แสดงที่ตั้งโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 74
ภาพที่ 4.5	แสดงผังบริเวณชั้น 1โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 74
ภาพที่ 4.6	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 2-5โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 75
ภาพที่ 4.7	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 6-29โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 75
ภาพที่ 4.8	แสดงรูปตัดอาคาร โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 75
ภาพที่ 4.9	แสดงแปลนห้องพักแบบ STANDARDโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 76
ภาพที่ 4.10	แสดงแปลนห้องพักแบบSUPERIOR1 ห้องนอน1 ห้องน้ำ โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 76
ภาพที่ 4.11	แสดงแปลนห้องพักแบบ SUPERIOR 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 77
ภาพที่ 4.12	แสดงแปลนห้องพักแบบ SUPERIOR 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา..... 77
ภาพที่ 4.13	แสดงภาพโครงการดิแอตเดรส สยาม..... 80
ภาพที่ 4.14	แสดงภาพบริเวณชั้น 1โครงการดิแอตเดรส สยาม..... 81
ภาพที่ 4.15	แสดงภาพที่จอดรถ ชั้นที่ 2-6โครงการดิแอตเดรส สยาม..... 82
ภาพที่ 4.16	แสดงภาพที่ชั้นที่ 7-23 : เป็นห้องชุดพักอาศัยชั้นละประมาณ14ยูนิต..... 82
ภาพที่ 4.17	แสดงภาพชั้นที่ 24 : เป็นสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, สนามสควอชต์ จุดชมวิว และสวนพักผ่อน..... 83
ภาพที่ 4.18	แสดงที่ตั้งโครงการดิแอตเดรส สยาม..... 84
ภาพที่ 4.19	แสดงผังบริเวณชั้น 1 โครงการดิแอตเดรส สยาม..... 85
ภาพที่ 4.20	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 2 โครงการดิแอตเดรส สยาม..... 85
ภาพที่ 4.21	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 3-5โครงการดิแอตเดรส สยาม..... 85
ภาพที่ 4.22	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 6โครงการดิแอตเดรส สยาม..... 86

	หน้า
ภาพที่ 4.23	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 7-23โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 86
ภาพที่ 4.24	แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 24โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 86
ภาพที่ 4.25	แสดงรูปตัดอาคาร โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 87
ภาพที่ 4.26	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง A1 STUDIO โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 88
ภาพที่ 4.27	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง A2 STUDIOโครงการดิแอคเดรส สยาม..... 89
ภาพที่ 4.28	แสดงแปลนห้องพักห้อง B1 ( 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม.... 89
ภาพที่ 4.29	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง C1 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 89
ภาพที่ 4.30	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง C2 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 90
ภาพที่ 4.31	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 90
ภาพที่ 4.32	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 90
ภาพที่ 4.33	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D3 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 91
ภาพที่ 4.34	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D4 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 91
ภาพที่ 4.35	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D5 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 91
ภาพที่ 4.36	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D6 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 92
ภาพที่ 4.37	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D7 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 92
ภาพที่ 4.38	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง E1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 92
ภาพที่ 4.39	แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง E2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องทำงาน) โครงการดิแอคเดรส สยาม..... 93
ภาพที่ 6.1	แสดงที่ตั้ง โครงการแบบ “City Storage” ในปัจจุบัน..... 125
ภาพที่ 6.2	แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินโครงการซีตี้สโตร์เจจ..... 135
ภาพที่ 6.3	แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินโครงการบางกอกเซลฟส์ตอเรจ..... 142
ภาพที่ 6.4	แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินอาคารชาร์เตอร์ สแควร์..... 149
ภาพที่ 6.5	แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินจีวีเอส เทเรซ เซ็นเตอร์..... 155



		หน้า
ภาพที่ 7.1	Positioning ของCity Storage.....	190
ภาพที่ 7.2	ภาพโครงการไอดีโอ โมบี.....	191
ภาพที่ 7.3	ภาพห้องชุดขนาด 21 ตารางเมตร โครงการไอดีโอ โมบี.....	192
ภาพที่ 7.4	Type A – Studio – พื้นที่ใช้สอยประมาณ 21 ตารางเมตร โครงการไอดีโอ โมบี.....	193
ภาพที่ 7.5	Type B - 1 Bedroom – พื้นที่ใช้สอยประมาณ 30 ตารางเมตรโครงการไอดีโอ โมบี	194
ภาพที่ 7.6	การนำพื้นที่เหลือใช้กันเป็นห้องเก็บของสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด.....	195
ภาพที่ 7.7	Storage Condo.....	196

## สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิ 1.1	ปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2553.....	1
แผนภูมิ 1.2	การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ของปี 2553 ในเขตกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล มีสัดส่วนห้องชุดขนาดต่างๆ.....	2
แผนภูมิ 1.3	จำนวนห้องชุดตั้งแต่ ก่อนปี 2536 – 2556.....	3
แผนภูมิ 1.4	ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร ตั้งแต่ ปี 2547 – ครึ่งปีแรก 2553.....	3
แผนภูมิ 3.1	แผนผังการทำวิจัย.....	63
แผนภูมิ 3.2	แสดงกระบวนการทำวิจัยหัวข้อที่ศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1.....	66
แผนภูมิ 3.3	แสดงกระบวนการทำวิจัยหัวข้อที่ศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 และ 3.....	67
แผนภูมิ 7.1	วิธีการแก้ไขปัญหา.....	191
แผนภูมิ 7.2	สิ่งของที่ต้องการเก็บนอกห้องชุด.....	195

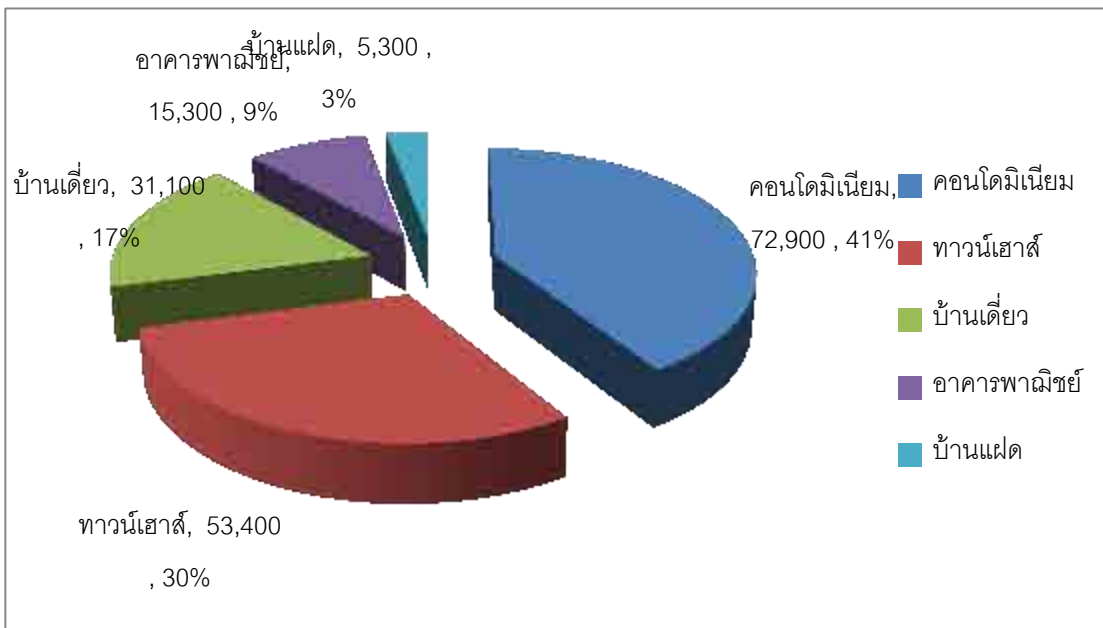
# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเมือง หรือ ชิตตี้คอนโด เติบโตอย่างต่อเนื่อง หลังจากสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับในปี 2553 การเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ในครึ่งปี 2553 หลังสถานการณ์ทางการเมืองกลับสู่ภาวะปกติ อีกทั้งจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ได้ทะลุหลักสี่แสนร้อยละ 50 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2552 และปี 2553 ติดต่อกัน 2 ปี ทั้งๆ ที่ก่อนหน้านี้เคยสูงสุดเพียงร้อยละ 40 ในปี 2551<sup>1</sup>

แผนภูมิที่ 1.1 ปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2553



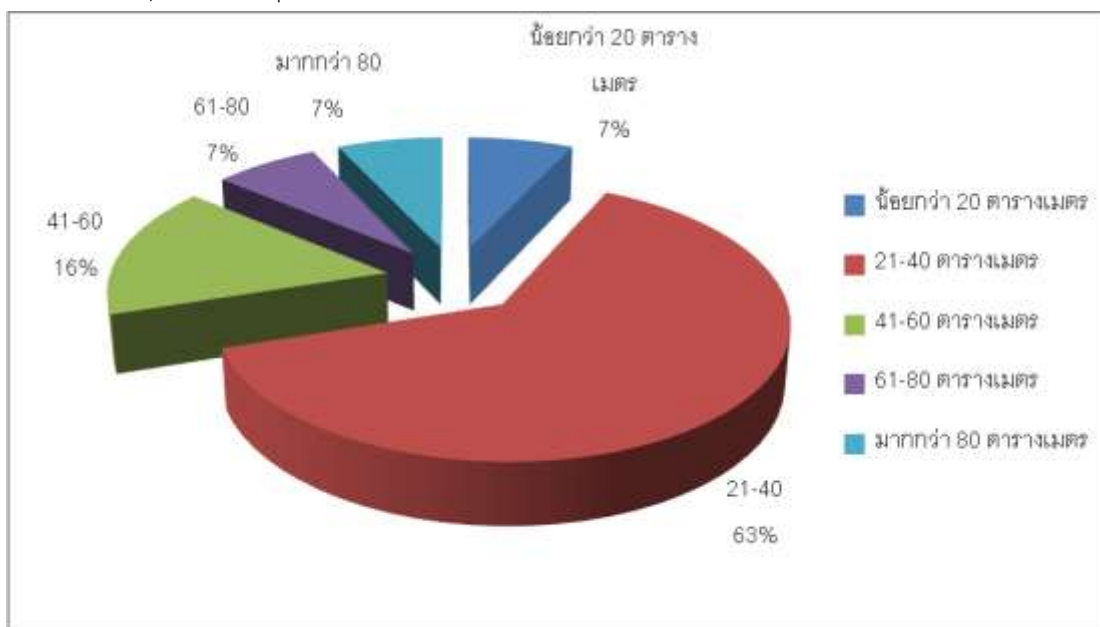
โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมของทั้งปี 2553 อยู่ประมาณ 178,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปี 2552 เป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของคอนโดมิเนียมสูงที่สุด จำนวน 72,900 หน่วย หรือสัดส่วนร้อยละ 41 รองลงมา เป็น ทาวน์เฮาส์ จำนวน 53,400 หน่วย หรือมีสัดส่วนร้อยละ 30 ส่วนบ้านเดี่ยว จำนวน 31,100 หน่วย หรือมีสัดส่วนร้อยละ 17 อาคารพาณิชย์ จำนวน 15,300 หน่วย หรือมีสัดส่วนร้อยละ 9 และปิดท้ายด้วยบ้านแฝด จำนวน 5,300 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3

<sup>1</sup> ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. "ทิศทางการตลาดคอนโดฯ ปี 54 สะท้อนปัจจัยบวก-ลบ," *วารสารสมาคมอาคารชุดไทย* 7, 36 (มีนาคม- เมษายน 2554) : 2.

สำหรับพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุด ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ เขตคลองสาน และอำเภอเมืองนนทบุรี โดยพื้นที่ที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่ เฉลี่ยต่อรายการสูงที่สุด คือ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตวัฒนา ตามลำดับ

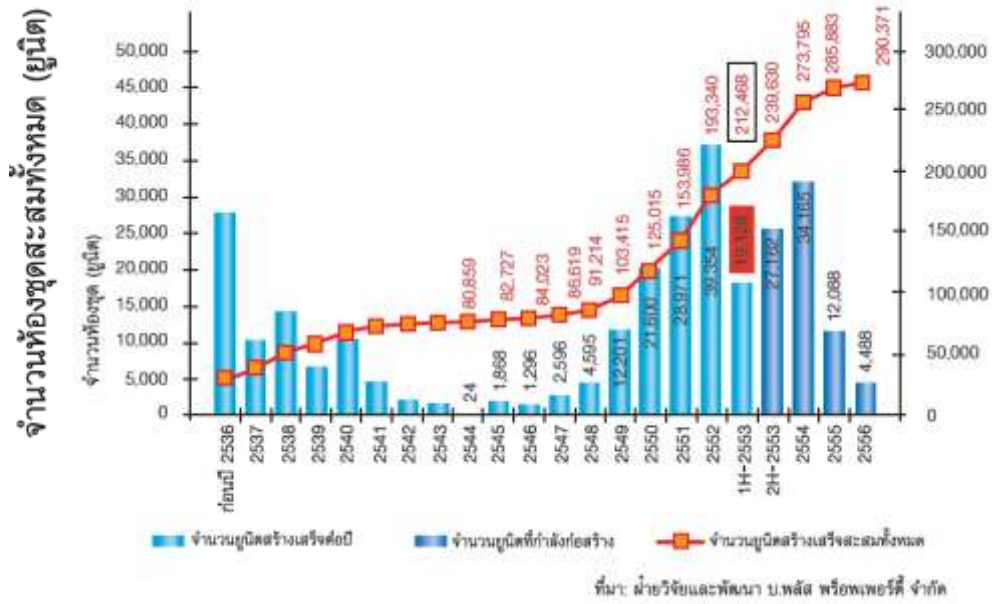
ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุดคือ ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ โดยพื้นที่ที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองเฉลี่ยต่อรายการสูงที่สุด คือ ปทุมวัน เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตบางรัก และเขตราษฎร์บุรี ตามลำดับ

**แผนภูมิที่ 1.2** การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ของปี 2553 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีสัดส่วนห้องชุดขนาดต่างๆ



โดยการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ของปี 2553 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีสัดส่วนห้องชุดขนาดต่างๆ ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ต่างๆนี้ มีขนาดห้องชุด น้อยกว่า 20 ตารางเมตร มีสัดส่วน 7% ขนาด 21-40 ตารางเมตร มีสัดส่วน 63% ขนาด 41-60 ตารางเมตร มีสัดส่วน 16% ขนาด 61-80 ตารางเมตร มีสัดส่วน 7% ขนาดมากกว่า 80 ตารางเมตร มีสัดส่วน 7% สัดส่วนหน่วยห้องชุด ของปี 53 ทั้งใหม่และมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ห้องชุดรวม 72,900 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยขายใหม่ 68% หน่วยขายมือสอง 32%

แผนภูมิที่ 1.3 จำนวนห้องชุดตั้งแต่ ก่อนปี 2536 – 2556



จำนวนยูนิตสร้างเสร็จสะสม ครั้งปีแรก ของปี 53 มี 212,468 ยูนิต เพิ่มขึ้น 9.89 % จากสิ้นปี 2552 และในปี 2556 คาดว่าจะมีจำนวนยูนิตสร้างเสร็จสะสมทั้งหมด 290,371 ยูนิต

แผนภูมิที่ 1.4 ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร ตั้งแต่ ปี 2547 – ครั้งปีแรก 2553



เนื่องจากขนาดพื้นที่ภายในห้องชุด มีขนาดพื้นที่ใช้สอยจำกัดกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นและมีจำนวนสะสมมากขึ้นทุกปี ประกอบกับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงขึ้นทุกปีใน 4 เขต ซึ่งในครึ่งปีแรก 2553 มีระดับราคาเฉลี่ยดังนี้ ศูนย์กลางธุรกิจ 153,562 บาท / ตร.ม., สุขุมวิท 109,575 บาท / ตร.ม., พญาไท 103,146 บาท / ตร.ม. และพระราม 3 82,876 บาท / ตร.ม. ซึ่งมีราคาต่อตารางเมตรมากกว่า 80,000 บาท/ตารางเมตร

อ้างอิงศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ แบ่งราคาห้องชุดแยกตามระดับราคา โดยแบ่งระดับราคาได้ดังนี้<sup>2</sup>

ระดับราคาต่ำกว่า	50,000	บาท/ตารางเมตร
ระดับราคา	50,000 – 79,999	บาท/ตารางเมตร
ระดับราคาตั้งแต่	80,000	บาท/ตารางเมตร

ผู้ประกอบการได้มีการแบ่งส่วนการตลาดโดยใช้ราคาของอาคารชุดในการแยกประเภทของอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมไว้ 6 ประเภท รายละเอียดดังนี้<sup>3</sup>

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงการแบ่งการตลาดของอาคารชุด

ประเภท คอนโดมิเนียม	รายละเอียด	ระดับรายได้	ระดับราคา หน่วย(บาท)/ ตารางเมตร	ระดับราคา/ หน่วย (บาท)
Super Luxury	ระดับรายได้สูง	สูง-สูง	180,000	10,000,000 ขึ้นไป
Luxury		สูง-ต่ำ	130,000 - 179,999	5,000,000 ขึ้นไป
High End	ระดับรายได้ปานกลาง	ปานกลาง-สูง	100,000 - 129,999	3,000,000 - 5,000,000
Upper-mid-range		ปานกลาง-ต่ำ	80,000 - 99,999	1,000,000 - 3,000,000
Mid-range	ระดับรายได้ น้อย	น้อย-สูง	60,000-79,999	500,000 - 1,000,000
Entry-level		น้อย-น้อย	60,000	ต่ำกว่า 500,000

<sup>2</sup> ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. “ขอบเขตและวิธีการจัดทำดัชนี,” วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (มกราคม-มีนาคม 2554) : 24.

<sup>3</sup> มานพ พงศทัต. “Basic concept in real estate development in Thailand” เอกสารสำเนาประกอบการบรรยาย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

การอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นลักษณะการอยู่อาศัยแบบถาวรปัญหาที่มีในการอยู่อาศัยมีปัญหา 3 ลักษณะ<sup>4</sup> ได้แก่ ปัญหาการออกแบบพื้นที่ในห้องชุดไม่เหมาะสมต่อการใช้งาน เช่นไม่มีพื้นที่ในการเก็บของในห้องชุด การเลือกใช้วัสดุที่เห็นว่าคุณภาพไม่สมกับราคาห้องชุด และปัญหาด้านการบริหารจัดการเกี่ยวกับการบริหารจัดการในโครงการ

ในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาด 30 – 40 ตร.ม. ระดับราคา 1 – 3 ล้านบาท ควรมีพื้นที่ 4 ส่วน เรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังต่อไปนี้ ส่วนเอนกประสงค์, ส่วนห้องน้ำ, ส่วนห้องครัว และส่วนระเบียง ห้องชุดชนิดตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ ควรจัดให้มีเฟอร์นิเจอร์หลักนอกเหนือจากชุดเคาท์เตอร์ครัว และชุดสุขภัณฑ์ จำนวน 8 รายการ คือ เตียง, ชั้นวางรองเท้า, โต๊ะญี่ปุ่น, เบาะนั่งพื้นหรือโซฟาขนาดพอเหมาะ, ตู้เสื้อผ้าขนาดกว้างอย่างน้อย 2 เมตรสูงจรดฝ้า, ชั้นหรือตู้สำหรับวางทีวี เครื่องเสียง, ตู้เก็บของโดยใช้พื้นที่ในแนวตั้ง และตู้เก็บของใต้อ่างล้างหน้า<sup>5</sup> อย่างไรก็ตามห้องชุดที่มีการแบ่งพื้นที่เป็นส่วนต่างๆ หรือมีเฟอร์นิเจอร์ครบก็อาจมีปัญหาการเก็บของได้ดังภาพ



ภาพที่ 1.1 ห้องชุดที่มีปัญหาการเก็บของ<sup>6</sup>

<sup>4</sup> พิมรา เสนาพลสิทธิ์, “พฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงของกลุ่มวัยปี บริเวณสุขุมวิท เขตวัฒนา” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553), หน้า 23.

<sup>5</sup> ชูติมา ธนีสสรานนท์, “การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550), หน้า ๙.

<sup>6</sup> ปัญหาการเก็บของ [ออนไลน์], 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.pantip.com](http://www.pantip.com)

ในประเทศอังกฤษ มีธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของ (Storage Business) ชื่อ Smart Storage<sup>7</sup> โดยมีบริการเก็บรักษาหลากหลายประเภท ได้แก่ Household Storage, Business Storage, Archive Storage, Student Storage และ Box มีขนาดพื้นที่การเก็บ 16-2,000 ตารางฟุต มีบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชม. บริการบรรจุกัณฑ์



ภาพที่ 1.2 แสดงธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ Smart Storage

ในประเทศไทย มีธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของในลักษณะที่คล้ายกัน ชื่อ City Storage<sup>8</sup> โดยได้นำอาคารจอดรถเก่ามาปรับปรุงใหม่เป็นที่เก็บสิ่งของ ตั้งอยู่ที่ ซอยเพชรบุรี 35 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่การเก็บ 1.5 – 3,000 ตารางเมตร มีบริการรักษาความปลอดภัย, บรรจุกัณฑ์ และการขนส่ง มีสัญญาเช่าเป็นรายสัปดาห์, รายเดือน และรายปี

<sup>7</sup> Smart Storage [ออนไลน์], 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.smart-storage.co.uk](http://www.smart-storage.co.uk)

<sup>8</sup> City Storage [ออนไลน์], 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.citystorage.co.th](http://www.citystorage.co.th) และการสังเกต:ผู้วิจัย



จากการสัมภาษณ์พนักงานขาย พบว่าพื้นที่เช่ามี 200 หน่วย มีผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 50 หรือ 100 หน่วย และในจำนวนดังกล่าว พบว่าประมาณร้อยละ 10 หรือ 10 หน่วย เป็นผู้เช่าประเภทเก็บของใช้ในครัวเรือน ส่วนที่เหลือคือผู้เช่าประเภท ใช้เป็นคลังสินค้าสำหรับเก็บสินค้าเพื่อรอการจัดจำหน่ายเพราะที่ตั้งอยู่ใกล้ประตูน้ำซึ่งเป็นแหล่งค้าส่ง-ปลีกสินค้าแฟชั่นต่างๆ ยกตัวอย่างห้างสรรพสินค้า อาทิ แพลทินัม, พันทิพย์, พาต้าอินทรา และ เซ็นทรัลเวสต์ เป็นต้น



ภาพที่ 1.3 แสดงธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ City Storage

นอกจากนี้ยังมีธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ Super Storage<sup>9</sup> โดยมีการเก็บแบบตู้คอนเทนเนอร์ ความยาว 6 – 12 เมตร สามารถใช้เก็บของ เก็บสินค้า หรือเอกสารได้ เหมาะสำหรับองค์กรที่ต้องการเก็บของเพียงระยะชั่วคราว ตั้งอยู่ที่ ถนนศรีนครินทร์ กรุงเทพมหานคร ราคาเช่าเริ่มต้น 5,000 บาท/เดือน สัญญาเช่าขั้นต่ำ 3 เดือน และมีตู้คอนเทนเนอร์ห้องเย็นบริการอีกด้วย

<sup>9</sup> Super Storage [ออนไลน์], 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.supermansupermove.com/superstorage](http://www.supermansupermove.com/superstorage)

**Super Storage**  
Hotline : 02-402-6610

เก็บของ เก็บเอกสาร เก็บสินค้า  
**ราคาประหยัด!**

พื้นที่ เก็บของ เก็บเอกสาร เก็บสินค้า  
ราคาประหยัด!

เริ่มต้นที่ **5,000 บาท / เดือน**  
Hotline : 02-402-6610

ภาพที่ 1.4 แสดงธุรกิจการเก็บรักษาสิ่งของชื่อ Super Storage

สรุปความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา คอนโดมีเนียมมีจำนวนมากขึ้น แต่ขนาดของห้องชุดเล็กลงและมีราคาสูงขึ้น แปรผันตามพื้นที่เก็บของที่มีน้อยลงและมีราคาสูงขึ้นเช่นกัน ผู้วิจัยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วน Demand ศึกษาจากผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุด เพื่อศึกษาว่าผู้อยู่อาศัยมีปัญหาการเก็บของหรือไม่ ปัจจุบันมีเฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ใดที่ใช้แล้วเหลือใช้มาเป็นระยะเวลานานแค่ไหน มีความต้องการเก็บสิ่งของใดนอกห้องชุด ต้องการเก็บของเหล่านั้นที่ไหน ถ้ามีห้องเก็บของให้เช่าจะเช่าหรือไม่ ต้องการใช้น้ำหนักเท่าไร จะเช่าเป็นระยะเวลาเท่าใด ระยะเวลาที่เหมาะสมระหว่างที่อยู่อาศัยกับพื้นที่เช่า และยินดีที่จะชำระค่าเช่าเท่าไร

ส่วนที่สอง ศึกษา Supply ของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของ โดยศึกษาว่าเป็นธุรกิจให้เช่าเก็บของประเภทใด โดยศึกษาจากจำนวนหน่วย จำนวนผู้เช่า ขนาดพื้นที่เช่า ค่าเช่า กลุ่มเป้าหมายที่เช่าเป็นใคร

จากการศึกษาใน 2 ส่วนดังกล่าว ผู้วิจัยจะนำผลงานวิจัยที่ได้เสนอแนะแนวทางแก้ปัญหาพื้นที่เก็บของของผู้พักอาศัยในห้องชุด และเสนอแนะผู้ประกอบการธุรกิจที่ให้เช่าพื้นที่เก็บของ เพื่อนำไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของผู้พัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ที่มีความสนใจลงทุนในธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของ นำผลงานวิจัยที่ได้ใช้ได้ อย่างเหมาะสม

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัยและปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด
2. ศึกษา Supply และลักษณะทางกายภาพของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน
3. ศึกษาลักษณะการลงทุนของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

## 1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตด้านกลุ่มประชากร การศึกษานี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรที่จะศึกษา คือ
  - 1.1 กลุ่มผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการ\_ลุมพินีเพลส นาราธิวาส-เจ้าพระยา และ โครงการดิแอดเดรส สยาม ซึ่งมีหน่วยที่พักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,540 หน่วย ไม่รวมยูนิตร้านค้า
  - 1.2 ลักษณะทางกายภาพของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาปัญหาการเก็บของของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด
  - 2.1 ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด
  - 2.2 ศึกษาลักษณะทางด้านสังคม ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด
  - 2.3 ศึกษาลักษณะทางด้านที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด
  - 2.4 ศึกษาปัญหาการเก็บของของผู้อยู่อาศัย และความต้องการพื้นที่เก็บของของผู้ที่อยู่อาศัย
  - 2.5 ศึกษาสภาวะตลาด ลักษณะทางกายภาพของอาคารเก็บของ แบบ “City Storage” และลักษณะการลงทุน

## 1.4 ข้อยกผลในการวิจัย

1. กรณีศึกษาอาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2550 – 2551 นับเดือน/ปีที่จดทะเบียนถึง 29 ก.พ. 55
2. การศึกษาผู้อยู่อาศัยระดับรายได้ 30,000 – 90,000 บาท
3. การศึกษาไม่รวมถึงการวางผังการเก็บของในห้องชุด

## 1.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย

การศึกษาในกลุ่มประชากรดังกล่าวต้องใช้ระยะเวลาในการประสานงานผ่านทางนิติบุคคลเป็นระยะเวลา และต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด, เจ้าของกิจการรวมทั้งผู้ดูแลอาคารเก็บของ แบบ “City Storage” อย่างเคร่งครัด

1. จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา และการให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามมีข้อจำกัดด้านเวลา และความเป็นส่วนตัว แม้ว่าจะได้ขอความอนุเคราะห์อย่างเป็นทางการโดยออกหนังสือจากภาควิชาไปถึงผู้จัดการอาคารแล้วก็ตาม

2. ผู้ประกอบการอาคารเก็บของ แบบ “City Storage” มีความกังวลว่าข้อมูลด้านการลงทุนนั้น เป็นความลับในการดำเนินธุรกิจ

อนึ่งผู้วิจัยได้ใช้จริยธรรมในการดำเนินการวิจัยอย่างวิญญูชนพึงกระทำ

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาอาคารเก็บของแบบ City Storage ให้ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดได้อย่างเหมาะสม
2. ผู้ประกอบการสามารถนำงานวิจัยไปประยุกต์ใช้ในการประกอบธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

## 1.7 สมมติฐานการศึกษา

1. ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดเนื้อที่ 30 – 40 ตรม. และซื้อห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรก มีปัญหาการเก็บของมากที่สุด
2. ความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ และขนาดเนื้อที่แปรผันตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยและระดับรายได้ของกลุ่มประชากร

## 1.8 วิธีการศึกษา

การศึกษาวิจัยจะเป็นการค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร แบบสอบถาม และการสำรวจ ประกอบการวิจัย

### ชนิดของข้อมูล

#### 1. ข้อมูลปฐมภูมิ

1.1 การศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) โดยการแจกแบบสอบถามผู้ที่พักอาศัยในโครงการในช่วง เดือนมกราคม 2555 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2555 จำนวนทั้งหมด 318 ชุด จากจำนวนประชากร 1,540 คน (การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามการกำหนดของ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$ ) ไปยังกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด

- จัดทำแบบสอบถาม
- ทดลองใช้แบบสอบถาม
- ปรับปรุงแบบสอบถาม
- แจกแบบสอบถาม
- เก็บรวบรวมแบบสอบถาม
- ประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

1.2 การศึกษาโดยใช้การสำรวจ โดยการศึกษาการดำเนินงานของผู้ประกอบการ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage”

#### 2. ข้อมูลทุติยภูมิ

ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยการศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ เอกสาร บทความวิทยานิพนธ์ เว็บไซต์ งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

## 1.9 นิยามศัพท์

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>10</sup>

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล<sup>11</sup>

“Storage” หมายถึง การเก็บ, การเก็บรักษา และสถานที่เก็บรักษา<sup>12</sup>

“City Storage” หมายถึง อาคารเก็บของ ที่แบ่งเป็นห้องๆ ให้เช่าเก็บของหรือสินค้า ในเขตกรุงเทพมหานคร<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> สภาทนายความไทย. “ฉบับกระแสแก้พ.ร.บ. อาคารชุดใหม่,” วารสารสมาคมอาคารชุดไทย 36 (มีนาคม-เมษายน 2554) : 10.

<sup>11</sup> ชัยนนท์ ศรีสุภินานนท์, การออกแบบผังโรงงาน : โคตงหรือคลังเก็บวัสดุ/สินค้า (กรุงเทพมหานคร : โอกรูป เพรส , 2552). หน้า 198.

<sup>12</sup> ศ.ดร. วิทย์ เทียงบุญธรรม. พจนานุกรมอังกฤษ-ไทย SE-ED'S MODERN ENGLISH-THAIDICTIONARY (COMPLETE & UPDATED) SUPER-MINI EDITION (กรุงเทพมหานคร : ซีเอ็ดยูเคชั่น, 2541). หน้า 842.

<sup>13</sup> วรยุทธ ช่อมงคลชัย (ผู้วิจัย)

## บทที่ 2

### แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่คุณศึกษา ผู้วิจัยพบแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องดังนี้

#### 2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดอยู่อาศัย

- ก. แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดอยู่อาศัยในปัจจุบัน
- ข. ปัญหาการอยู่อาศัยในห้องชุด

#### 2.2 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บของในห้องชุด

- ก. ขนาดห้องชุด และกฎหมาย
- ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย

ค. วิธีการเก็บของ

ง. แนวคิด 5ส.

จ. แนวคิดการลด คัดแยก และนำกลับมาใช้ใหม่ (Reduce Reuse and Recycle: 3Rs)

ฉ. การคิดวิเคราะห์ (Analysis Thinking)

#### 2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพของอาคารเก็บของ

- ก. แนวคิดด้านชนิดของโกดัง
- ข. รูปแบบคลังสินค้า
- ค. แนวคิดด้านวัตถุประสงค์/เป้าหมายของการมีโกดัง
- ง. แนวคิดด้านวิธีการจัดเก็บ

#### 2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ กายภาพของอาคารแบบ “City Storage”

- ก. กลยุทธ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง
- ข. ปัจจัยความต้องการของตลาด
- ค. ปัจจัยด้านทรัพยากร
- ง. ปัจจัยด้านกฎหมาย
- จ. ปัจจัยด้านอื่นๆ

#### 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุนโครงการ

- ก. อสังหาริมทรัพย์ประเภทเช่า เช่น Lease Hold R-E
- ข. การวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาโครงการ (Project cost analysis)
- ค. เกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนโครงการ
- ง. เกณฑ์การจัดสินใจลงทุนแบบไม่ปรับเวลา
- จ. Real Estate Market Cycle

#### 2.6 วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในห้องชุด

ก. แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดอยู่อาศัยในปัจจุบัน

**ธงชัย บุศราพันธ์ กรรมการผู้จัดการ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ ,2554** พฤติกรรมแบบหนึ่งของคนเมืองที่พบเห็นมากขึ้นคือ จักร์ถึงศุกร์ จะพักอยู่คอนโดมิเนียมในเมือง ทำเลใกล้รถไฟฟ้า ใช้ชีวิตในการทำงานหรือเรียนหนังสือเป็นหลัก แต่เมื่อถึงเสาร์-อาทิตย์ก็จะขับรถเพื่อออกไปอยู่บ้านตัวเองย่านชานเมือง เทรนด์คอนโดในปัจจุบันเมื่อเทียบกับอดีตมีขนาดเล็กลงเรื่อยๆ คอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน 40 ตร.ม. ครั้วสมัยก่อนออกแบบให้ทำอาหารได้จริงๆ แต่ครั้วของคอนโด 40 ตร.ม. อาจเป็น Pantry ไว้อุ่นอาหารเท่านั้น

ขนาดที่ลดลง จึงมีผลให้เกิดการรวมกันของพื้นที่ไปด้วย “ในคอนโดใหม่ๆ จะมีห้องนอนกับห้องนั่งเล่นรวมด้วยกันเลย เพื่อประหยัดพื้นที่ขึ้นนี่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่พบเห็น”

“นอกจาก 3 ส่วน ห้องครั้ว ห้องน้ำ และห้องนอน มีความเห็นว่า พื้นที่เก็บของเป็นสิ่งที่คนต้องการ เพราะทุกคนมรสุมบัติส่วนตัวที่อยากเก็บ และอยากมีวิธีการเก็บให้ Make Sense กับชีวิตทั้งหมด ฉะนั้นอีกสิ่งที่คุณทำคอนโดต้องคิด คือ ทำยังไงให้พื้นที่ส่วนกลางมาช่วยแบ่งเบาภาระการเก็บของในห้องของผู้อยู่ เช่น การเก็บของร่วมกัน อย่างในเมืองนอกบางอพาร์ทเมนต์มีห้องใต้ดินให้ทุกคนเก็บของ แบ่งสัดส่วนให้ อะไรที่ไม่ได้ใช้ ก็เก็บไว้ที่นั่นได้ นี่เป็นสิ่งที่เมืองไทยยังไม่มีคนทำขึ้นมา”

“คอนโดในวันนี้นี้คงไม่สามารถเล็กลงได้แล้ว เพราะมันเล็กที่สุดแล้ว ถ้าถามว่าขนาดอะไรจะเปลี่ยนไป 1.เล็กลง 2.รวมกัน ยังไงพื้นที่ 30 ตร.ม. เป็นพื้นที่ที่เล็กที่สุด จะอยู่แค่นี้ อาจมีการกลับฟังก์ชัน เหนือไปติดนั้น เหนือมานี่ จะวนอยู่กับที่ได้แค่นี้”

**สมัชชา พรหมศิริ ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานการตลาด บมจ. แอสเสทไอที, 2554** พฤติกรรมของคนที่อยู่คอนโด มีการใช้พื้นที่ห้องครั้วน้อยลง สำหรับคนที่แยกออกมาอยู่คนเดียว เริ่มต้นทำงาน เริ่มเริ่มมีที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยมากจะเป็นห้อง Studio หรือ One Bedroom ซึ่งพื้นที่เข้ามาก็เป็น Pantry ที่นั่งเล่น ห้องนอนที่เชื่อมโยงถึงกัน

“การอยู่อาศัยในตึกสูงอย่างคอนโด คนที่อยู่อาศัยก็ไม่ได้ประกอบอาหารอะไรที่ใหญ่โต หรืออาหารที่ต้องใช้วิธีทำที่วุ่นวาย ชีวิตของคนอยู่คอนโด คือ เข้าไปทำงานเย็นกลับมากินนอน หลังสังสรรค์กับเพื่อนฝูงเรียบร้อยแล้ว”

จากผลการวิจัยพบว่าคนสมัยใหม่มีแนวโน้มจะแยกครอบครัวออกมาอยู่เร็วขึ้น ห้องชุดแบบสตูดิโอ จึงเป็นสิ่งที่ผู้บริโภคสามารถเป็นเจ้าของได้

**วิภากร จันทวิมล ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์การตลาด บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์, 2554** ผู้บริโภคยังมีทางเลือกอยู่ไม่มาก เพราะแม้คอนโดจะผุดขึ้นมาเป็นจำนวน แต่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในเมืองเสียเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งก็ทำให้มีข้อจำกัดคือ เรื่องราคาของผู้บริโภคเอื้อมไม่ถึง ทางออกของปัญหานี้คือ ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้จึงลดขนาดห้องลง เพื่อให้ลดราคาได้ ส่งผลให้ไฮสแควร์ของห้องเล็กลง

“สมัยก่อน ห้องเล็กสุดของคอนโดคือ 45 ตร.ม. ตอนนี้งบไป 35 ตร.ม. บางแห่งยังมี 28 ตร.ม. หรือแม้แต่ 22 ตร.ม. ทางเลือกของห้องไฮสแควร์ก็ยิ่งน้อยลง เพราะห้องเล็กลง และ ณ วันนั้นคนไปพักไฮสแควร์ห้อง ทำ

ยังให้ฟังก์ชันครบทั้งหมด แต่สิ่งที่ทางเอพีใส่ใจมากคือ วิธีการใช้ฟังก์ชัน ว่าฟังก์ชันเป็นยังไง ฉะนั้นจะเห็นว่ามีห้อง 35 ตร.ม. ที่เรามี เราจะวางฟังก์ชันแตกต่างกัน”

ทางวิทการมองว่า ไม่ว่าจะเป็นการดีไซน์เพื่อความสวยงาม หรือดีไซน์เพื่อประโยชน์ใช้สอย เหล่านี้มีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า AP เป็นหนึ่งในผู้นำที่ชูประเด็น Fully Furnished เป็นรายแรกๆ เพราะมองเห็นว่า คอนโดมีพื้นที่ที่จำกัด ต้องการดีไซน์เพื่อให้ใช้พื้นที่ทุกซอกทุกมุมได้อย่างคุ้มค่าที่สุด โดยเฉพาะกับการดีไซน์เพื่อประโยชน์ใช้สอย

คนส่วนใหญ่จะใช้เวลากับบ้านและที่อยู่อาศัยน้อยลงทุกที แต่ในทุกนาทีที่มีเวลาอยู่กับบ้าน นั่นคือ Quality Time

“หลายคนวันเสาร์-อาทิตย์ออกไปห้าง เพราะอยู่บ้าน อยู่คอนโดแล้วอึดอัด... แต่ถ้าเขาอยู่บ้านแล้วสบาย คนคงเลือกอยู่บ้าน ไม่ออกไปข้างนอก”

**วรรณษา ชัยสุพัฒนานกุล Executive Vice President, บมจ.พฤษภา เรียวเอสเตท, 2554** “คอนโดในอดีตก็น่าเบื่อ ให้คุณซื้อ โต๊ะ ตู้ เติงมาใส่ แต่ปัญหาคือ การที่คุณหาสิ่งพวกนี้มาใส่ มันมักไม่พอดีกับห้อง บางอย่างล้น บางอย่างเกิน เก้าอี้นั่งไม่สบาย ใหญ่ไป เล็กไป จึงลอนซีไอวี รัชดา ปี 2008 เป็น Fully Furnished เป็น Space Planning ที่ลูกค้าชอบมาก เพราะไม่ต้องปวดหัวไปหาเฟอร์นิเจอร์ ใช้งานได้จริง ไม่เหลือเศษของพื้นที่กับสเปซที่เป็น Waste ทำให้เกิดมิติของห้องเป็นกว้างคุณยาวคุณสูง”

พื้นที่กะทัดรัดที่สุดสำหรับผู้อยู่อาศัย คือ พื้นที่ 30 ตร.ม. เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมที่ไม่สามารถเล็กไปกว่านี้ได้อีกแล้ว

“พื้นที่ 30 ตร.ม. น่าจะฟังก์ชันที่ดีที่สุด สำหรับผู้อยู่อาศัยจริง ต้องมีแสงแดด ได้รับอากาศ มีมุมนั่งสบาย กินข้าวที่โต๊ะกินข้าว มีเครื่องซักผ้า วางแอร์ได้ ใช้ชีวิตได้”

#### ข. ปัญหาการอยู่อาศัยในห้องชุด

**มานพ พงศทัต ,2550** ชีวิตใน City Condo เป็นชีวิตเพียงระยะช่วงแรกของชีวิตคนทำงานในเมืองใหญ่เท่านั้น ถ้าใครจะคิดอยู่ City Condo ทั้งชีวิต คุณภาพชีวิตจะถดถอยเพราะพื้นที่คับแคบ มีเพียงห้องนอน เวลาจะพักผ่อนก็ต้องออกไปใช้ชีวิตในสวนสาธารณะ อาหารก็ทานนอกบ้าน หรือซื้ออาหารสำเร็จรูปมาอุ่นทานเอง จำนวนสร้างมากขึ้น ราคาจะสูงขึ้นตามราคาน้ำมัน และราคาค่าก่อสร้าง ถ้ากำลังซื้อของผู้บริโภคขึ้นช้ากว่าราคาคอนโด ผู้ประกอบการก็จะลดขนาดคอนโดลง จาก 30 ตร.ม. เหลือ 28 ตร.ม. เหลือ 25 ตร.ม. ต่อห้อง คุณภาพชีวิตก็จะลดลงตามขนาดห้อง

**รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และคณะ,2548** ได้ศึกษาปัญหาด้านที่อยู่อาศัยพบว่าส่วนใหญ่มีปัญหาร้อยละ 58.2 โดยปัญหาที่พบเรียงลำดับจากมากไปน้อยดังนี้

1. ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ
2. มีปัญหาด้านสภาพแวดล้อม
3. มีปัญหาด้านสาธารณูปโภค

ฯลฯ



คงจะ ปฏิเสธไม่ได้แล้วว่า ชีวิตคนเมืองในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก จากเดิมที่เคยอยู่บ้านบนดิน มีรั้วรอบขอบชิด เด็กๆ วิ่งเล่นในบ้านได้ เดี่ยวนี้คนเมืองทันสมัยก็ต้องไปอาศัยอยู่บ้านบนฟ้า อาศัยผนังร่วมกับเพื่อนบ้าน จะขึ้นจะลงก็ต้องใช้ลิฟต์ ลูกหลานจะเล่นก็ต้องไปที่สวนกลาง และที่สำคัญบ้านบนฟ้าเหล่านี้ยังมีราคาแพงจนเหลือเชื่อ เมื่อสิบยี่สิบปีที่แล้ว หากมีใครสักคนที่จะซื้อบ้านในราคาตารางเมตรละแสนกว่าบาทในกรุงเทพแล้วละก็คงไม่มีใครเชื่อ

ปัจจุบัน ห้องชุดพักอาศัยใจกลางเมืองบนคอนโดมิเนียมชั้นดี ราคาสูงถึงกว่าแสนบาทต่อตารางเมตร ทำเอาหลายต่อหลายคนปรับตัวกันแทบไม่ทันเลยทีเดียว และผลที่ตามมา ก็กลายเป็นว่าห้องชุดขนาดมาตรฐานในปัจจุบันมีขนาดไม่เกิน 40 ตารางเมตรสำหรับห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน และไม่เกิน 75 ตารางเมตรสำหรับห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน ส่วนห้องชุดที่ขนาดเกินกว่า 100 ตารางเมตรกลายเป็นห้องชุดขนาดหรูหร่าสำหรับเศรษฐี ในขณะที่ Penthouse แบบสองชั้นราคาก็ทะลุสี่สิบล้านไปเรียบร้อยแล้ว



ภาพที่ 2.1 ห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

ในสถานการณ์ที่พื้นที่ต่อตารางเมตรมีราคาแพงกว่าทองคำเช่นนี้ ท่านเจ้าของห้องชุดที่ไม่มีพื้นที่เก็บของ ทั้งหลายคงอยากจะใช้พื้นที่ต่างๆ ให้คุ้มกับเงินที่เสียไป การที่จะสร้างสรรค์ห้องชุดที่มีพื้นที่จำกัดให้กลายเป็นห้องชุดที่สมบูรณ์แบบและสวยงาม นักออกแบบตกแต่งภายในมีแนวทางในการออกแบบโดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. Open-plan design<sup>1</sup> คือของการจัด Plan แบบหนึ่ง เป็นการจัดพื้นที่ใช้สอยแบบใช้ร่วมกัน จากแต่เดิมที่เคยแบ่งแยกห้องต่างๆ ตามประโยชน์ใช้สอยเฉพาะ เช่น ห้องอาหาร ห้องนั่งเล่น ห้องนอน หรือแม้กระทั่งห้องครัว แต่ใน Open-plan design นั้น จะพยายามรวม Function เหล่านี้เข้าไว้ด้วยกัน “รวมอยู่ในห้องเดียว” โดยมีการแบ่งพื้นที่ด้วยผนังเตี้ยๆ หรือผนังโปร่งแบบต่างๆ หรืออาจจะไม่แบ่งเลยก็ได้

<sup>1</sup> Open-plan design [ออนไลน์]. 8 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.bareo-isyss.com/43/43\\_tips\\_condo.html](http://www.bareo-isyss.com/43/43_tips_condo.html)

และผลที่ได้คือห้องที่มีขนาด Full size แต่มีการสร้างประโยชน์ใช้สอยได้หลากหลาย เหมาะสำหรับห้องที่มีพื้นที่จำกัดเป็นอย่างยิ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเราจะจัด Plan ดียังไง ความจริงเรื่องขนาดที่จำกัดของพื้นที่ก็ยังคงอยู่เหมือนเดิมแน่นอนว่าความสะดวกสบายของการใช้สอยในห้องแบบ Open plan นี้ คงจะผู้การจัดห้องแบบแยกตามประโยชน์ใช้สอยเฉพาะไปไม่ได้ (หากมีพื้นที่พอ)

แต่ข้อดีอีกอย่างหนึ่งคือการจัดพื้นที่แบบ Open-plan นี้จะสามารถแก้ปัญหาของหน้าต่างที่มีอยู่เพียงด้านเดียวได้ดี เพราะแสงที่ลอดมาจากหน้าต่างสามารถที่จะส่องเข้ามาถึงพื้นที่ที่อยู่ห่างหน้าต่างได้มากขึ้น และทำให้ห้องดูโปร่งขึ้นมากทีเดียว

2. การใช้ผนังแบบปรับเปลี่ยนได้<sup>2</sup> เป็นอีกเทคนิคหนึ่งที่ได้รับการยอมรับมากขึ้น เพราะเราสามารถปรับเปลี่ยนผนังกันพื้นที่ให้เข้ากับการใช้สอยในแต่ละเวลาได้ เช่น การใช้บานเลื่อนแบบซ่อนในผนัง หรือบานพับที่เปิดได้กว้างเต็มผนัง หรือแม้กระทั่งการใช้ผ้ามาฉาบ จะทำให้เกิดความหลากหลายของพื้นที่ได้อย่างทันตาเห็น และยังทำให้เจ้าของบ้านสามารถเลือกปิด, กันหรือเปิดพื้นที่ต่างๆ ได้อย่างง่ายดาย ตามความต้องการอีกด้วย



ภาพที่ 2.2 การใช้ผนังแบบปรับเปลี่ยนได้

<sup>2</sup> การใช้ผนังแบบปรับเปลี่ยนได้ [ออนไลน์], 8 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.softbizplus.com/decorate/812-furnished-condominium-tips-are-not-secret](http://www.softbizplus.com/decorate/812-furnished-condominium-tips-are-not-secret)

3. การแบ่งพื้นที่เป็นสองชั้น เป็นเทคนิคของการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยที่ดีมาก และเป็นที่ยอมรับมากสำหรับกลุ่มที่พักอาศัยในห้องชุดแบบ Loft ที่มีห้องค่อนข้างสูงโปร่ง โดยเป็นการเพิ่มชั้นลอยขึ้นมาภายในห้อง ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ด้านล่างก็สามารถใช้ประโยชน์เป็นที่เก็บของ หรือโต๊ะทำงานได้ ในขณะที่พื้นที่ด้านบนก็สามารถปรับเป็นส่วนนอนได้เช่นกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี สำหรับห้องชุดในประเทศไทย อาจจะใช้เทคนิคนี้ไม่ได้มากนัก เพราะมีความจำกัดด้านความสูงของห้องไว้ที่ 2.40 เมตร ทำให้การแบ่งห้องเพื่อใช้ประโยชน์ทำได้ไม่ดีเท่าที่ควร และอาจจะทำให้ส่วนที่แบ่งไว้ดูอึดอัดอีกด้วย



ภาพที่ 2.3 การแบ่งพื้นที่เป็นสองชั้น

4. การเพิ่มพื้นที่ส่วนเก็บจากพื้นที่ว่างต่างๆ เช่น การดัดแปลงส่วนใดที่หนึ่งให้กลายเป็นตู้เก็บของหรือตู้เก็บรองเท้า หรือการทำพื้นที่ยกระดับที่สามารถเปิดขึ้นมาได้และใช้พื้นที่ด้านล่างเป็นส่วนเก็บของเบ็ดเตล็ดทั้งหลาย นอกจากนี้จะเป็นการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยอย่างชาญฉลาดแล้ว ยังเป็นการเพิ่มมิติให้กับห้องได้อย่างดีอีกด้วย

นอกจากนี้ การสร้างตู้เก็บของขนาดเล็กบนพื้นที่เล็กๆ น้อยๆ หรือติดตั้งผนังที่สามารถจัดวางของโชว์ได้ ก็เป็นไอเดียที่ดีที่เจ้าของบ้านจะสามารถโชว์ของสะสมต่างๆ พร้อมกับสร้างความน่าสนใจให้กับผนังโล่งๆ อีกด้วย



Before

After

ภาพที่ 2.4 การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์อเนกประสงค์ หรือปรับเปลี่ยนได้

5. การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ประเภทประสงค์ หรือปรับเปลี่ยนได้ เช่น โต๊ะทานอาหารที่สามารถปรับเปลี่ยนขนาดจาก 2 ที่นั่งกลายเป็น 4 ที่นั่งได้ หรือ โต๊ะกลางชุดรับแขกที่สามารถปรับเป็นโต๊ะทำงานมาตรฐานได้ แบบนี้จะทำให้พื้นที่ในแต่ละส่วนมีความยืดหยุ่นมากขึ้น และสามารถรองรับการใช้งานที่หลากหลายมากขึ้นได้ง่าย แต่เฟอร์นิเจอร์เหล่านี้ ก็จะมีราคาแพงกว่าเฟอร์นิเจอร์ทั่วไปอยู่พอสมควร (แลกกับ Function ที่เพิ่มขึ้นมา) ซึ่งหากคำนวณแล้วทำให้พื้นที่ราคาแพงของห้องชุด ได้ใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าขึ้น

นอกจากนี้ เฟอร์นิเจอร์บางชิ้นที่อาจจะปรับเปลี่ยนไม่ได้ แต่มี Function ร่วมได้ เช่น โซฟาขนาดใหญ่พอนำมาวางในห้องชุดแล้ว จะดูสวยงามและเป็นโซฟาที่คนสามารถไปนั่งเล่น นอนเล่นได้ และรับแขกที่สนิทกันก็ได้ แต่พอดตกกลางคืน เจ้าของบ้านก็สามารถพับผ้าปูที่นอน กลายเป็นเตียงนอนไปได้เลย เตียงนอนที่สามารถเก็บซ่อนในตู้ได้ ซึ่งก็ทำให้ห้องขนาดเล็กๆ กลายเป็นห้องรับแขกในตอนกลางวัน และกลายเป็นห้องนอนในตอนกลางคืน เพียงแต่เปิดตู้และดึงเตียงลงมาเท่านั้น อย่างไรก็ตาม อุปกรณ์ที่ใช้ดังกล่าวมีราคาค่อนข้างแพงและไม่ทนทาน หากต้องใช้งานทุกวัน ยังเสี่ยงที่จะทำให้เจ้าของบ้านปวดหลังได้อีกด้วย

## 2.2 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บของในห้องชุด

### ก.ขนาดห้องชุด และกฎหมาย

พระราชบัญญัติการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ กล่าวถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้

พื้นที่ภายในอาคาร

1. ห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในอาคาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร
2. ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่าง เป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่นับรวมส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น
3. ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กับมิให้มีเสากีดกันส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นได้ชัด
4. ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝ้าหรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุด ของห้องพักอาศัย คริวไฟสำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ส่วนห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง ช่องทางเดินในอาคารต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
5. ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องลมจากคริวไฟ เปิดเข้าสู่ห้องส้วม หรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย

การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย เพื่อจัดให้มีสิ่งแวดล้อมที่ถูกต้องสุขภาพอนามัย มีอุปกรณ์การกินอยู่ที่เหมาะสม และมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจสมกับชนิดและคุณภาพของระดับความเป็นอยู่ที่น่ามาพิจารณา โดยมีบางส่วนในนี้จะกล่าวถึงภายในตัวอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

1. มาตรฐานเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยจะต้องมีห้องพักอาศัยอย่างน้อย 3 ห้อง เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ มีห้องรับแขกพักผ่อน 1 ห้อง ห้องนอน 1 ห้อง และห้องรับประทานอาหาร 1 ห้อง ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องให้มีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขกพักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เก็บของเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีทางติดต่อได้โดยสะดวกกับบริเวณซักผ้าและอุปกรณ์สุขาภิบาลให้เพียงพอและบริเวณดังกล่าวนี้ จะต้องไม่บังสายตาจากห้องรับแขกพักผ่อนทางเข้าบ้าน

การจัดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัยจะต้องจัดให้มีขนาดและมีความสะดวก ต่อการวางเครื่องเรือนและอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จำเป็นที่ต้องใช้สำหรับกิจกรรม ต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถง ทางเดิน หรือตู้เก็บของไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่หน่วยพักอาศัย) พื้นที่รวมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวประมาณ 5.5 คน จะต้องไม่เล็กกว่า 30 ตารางเมตร

2. ขนาดห้องที่เล็กที่สุดในหน่วยพักอาศัย ขนาดที่เล็กที่สุดของห้องต่างๆ ของอาคารชุดและอาคารหลายชั้น ให้ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (ตารางที่ 2.1 – 2.3) ยกเว้นในกรณีที่ต้องการประสิทธิภาพหรือห้องชุดประเภทเบ็ดเสร็จในห้องเดียว จะต้องจัดบริเวณปรุงอาหารต่างหาก แยกเป็นสัดส่วนจาก บริเวณรับประทานอาหาร โดยมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ตารางเมตรและต้องจัดให้มีที่เก็บของส่วนบุคคล สำหรับเก็บของอื่นๆ อาจไว้ในห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือจัดสร้างเป็นอาคารต่างหาก ที่ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

จากตารางที่ 2.1-2.3 มาตรฐานประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว กำหนดขนาดห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่ารายละเอียดที่ระบุไว้ ในกรณีครอบครัวที่มีคนมากกว่า 5.5 คน ขึ้นไป จะต้องเพิ่มพื้นที่สำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร และครัว ขึ้นอีกคนละ 10 เปอร์เซ็นต์ จากขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.1 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง<sup>3</sup>

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
ห้องรับแขก – พักผ่อน (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	9.00
ห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.50
ห้องนอนที่ 1 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	9.00
ห้องนอนที่ 2 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.90
ห้องนอนที่ 3 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.00

ตารางที่ 2.1 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง (ต่อ)

<sup>3</sup> ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยอื่น ๆ (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.00
ห้องครัว (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร)	5.40

ตารางที่ 2.2 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน<sup>4</sup>

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
ห้องรับแขก, พักผ่อน และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	13.00
ห้องรับแขก, พักผ่อน รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	16.80
ห้องครัว และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.50

ตารางที่ 2.3 ขนาดพื้นที่ของห้องน้ำส้วม<sup>5</sup>

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
พื้นที่ของห้องน้ำส้วม : ที่ส้วมและที่อาบน้ำ ขนาดเล็กที่สุด	2.50
พื้นที่ของห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด	1.30
พื้นที่ของห้องส้วมแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด	1.30

3. ห้องหรือเนื้อที่เพื่อซักผ้า ควรจัดเนื้อที่ไว้สำหรับซักผ้าและวางอุปกรณ์การซักผ้าต่างๆ ถ้าพื้นที่เพื่อการนี้จัดแยกไว้โดยเฉพาะจะต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 2.20 ตารางเมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร

4. ที่เก็บของทั่วไป ให้มีที่เก็บของส่วนบุคคลในลักษณะ คือ มีตู้เก็บผ้าปูต่างๆ 1 ตู้ ตั้งอยู่ในที่ซึ่งติดต่อได้โดยสะดวกจากห้องนอน ขนาดความกว้าง 0.60 เมตร ความลึก 0.60 เมตร พื้นที่ของชั้นต่างๆ 1.10 ตารางเมตร ระยะห่างระหว่างชั้น 0.30 เมตร ตู้นี้ไม่จำเป็นต้องมีบานเปิด แต่สร้างในลักษณะที่สามารถมาติดตั้งภายหลังได้ เช่น ติดกรอบบานไว้ให้ เป็นต้น

ที่เก็บของอื่นๆ อาจไว้ในห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือจัดสร้างเป็น

<sup>4</sup> ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

<sup>5</sup> ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

อาคารต่างหาก คือ ที่เก็บของมีเนื้อที่ 2.80 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร ควรจัดเตรียมเนื้อที่ไว้สำหรับผู้อยู่จะจัดสร้างหรือซื้อหา มาติดตั้งในภายหลัง

5. ตู้เสื้อผ้า (ในห้องนอน) ห้องนอนแต่ละห้องควรมีตู้เสื้อผ้าซึ่งมีความลึกอย่างน้อย 0.60 เมตร และกว้างอย่างน้อย 0.90 เมตร ความสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร มีชั้นอย่างน้อย 1 ชั้น อยู่ระดับต่ำจากหลังตู้ 0.30 เมตร และราวแขวนเสื้อ 1 ราว ติดที่ความสูงจากพื้นประมาณ 1.40 เมตร

6. ตู้ในครัว-ทั่วไป ครัวควรมีตู้เพื่อใช้เก็บอาหารและอุปกรณ์การประกอบอาหาร และมีเนื้อที่กว้างพอที่จะใช้อุปกรณ์ต่างๆ เหล่านี้ได้โดยสะดวก

7. ชั้นต่างๆ ควรจัดให้มีชั้นวางของซึ่งมีพื้นที่รวมกันแล้วประมาณ 1.80 ตารางเมตร โดยชั้นที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร ความสูงของชั้นที่สูงที่สุดจากพื้น 1.80 เมตร

8. เคาเตอร์และอ่างล้างจาน พื้นที่ของเคาเตอร์ไม่น้อยกว่า 50 ตารางเมตรต่อเคาเตอร์สูงจากพื้น 0.85 เมตร และลึกอย่างน้อย 0.50 เมตร และมีอ่างล้างจานอย่างน้อย 1 อ่าง ขนาด 0.50 x 0.50 เมตร

9. ตู้กับข้าว ควรมีตู้เก็บกับข้าวที่กันแมลงและระบายกลิ่นได้ 1 ตู้ ความจุอย่างน้อย 18 ลูกบาศก์เซนติเมตร ผิวของตู้ควรทำความสะอาดง่าย บานตู้โปร่งกรุด้วยมุ้งลวดเพื่อให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

10. ความสูงของเพดาน ความสูงของห้องจากพื้นถึงเพดานต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ในที่ซึ่งมีความเอียงลาดส่วนสูงตอนกลาง วัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (แต่ถ้าพื้นที่ใดที่เพดานสูงน้อยกว่า 1.80 เมตร ไม่นับพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดที่ต้องการ)

11. ปริมาตร ปริมาตรของที่อยู่ต่อคน (รวมทั้งเด็กด้วย) จะต้องไม่น้อยกว่า 8.50 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องต่างๆ ทั้งหมดภายในหน่วยพักอาศัย

12. แสงสว่างและการระบายอากาศ การให้แสงสว่างและการระบายอากาศที่ต้องการ ให้ใช้มาตรฐานเดียวกับที่กำหนดไว้ในมาตรฐานบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว คือ พื้นที่ระบายอากาศโดยช่องเปิดและ/หรือหน้าต่างกระจก ถ้าช่องเปิดนั้นเป็นเป็นเกล็ดหมุนและถ้าเป็นไปได้ควรมีมุ้งลวดกันแมลงด้วย สิ่งจำเป็นควรจัดให้มี คือ ทางลมผ่านตลอด

ยกเว้นในที่ๆ ต้องการให้ห้องสำคัญๆ ของหน่วยพักได้รับแสงสว่างและการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ รวมทั้งได้ประโยชน์จากทิศทางที่มีอยู่ ในกรณีนี้ ห้องน้ำส้วม และ/หรือ ห้องครัว อาจจัดไว้ภายในถ้าจัดให้ห้องทั้งสองมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ หรือวิธีใช้เครื่องมือกลอย่างเพียงพอ

ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติผ่านได้ ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 20 เปอร์เซ็นต์ ของพื้นที่ห้องนั้นๆ

การระบายอากาศโดยใช้เครื่องมือกล จะต้องให้มีอัตราการหมุนเวียนของอากาศอย่างน้อย 1 air changes ต่อนาที โดยมีพัดลมหรือท่อดูดอากาศที่ติดต่อกับอากาศภายนอกอาคาร ระบบระบายอากาศไม่ว่าจะใช้ระบบระบายอากาศแยกเฉพาะหน่วยหรือระบบระบายอากาศกลางผู้อยู่อาศัยในแต่ละหน่วย จะต้องสามารถควบคุมการหมุนเวียนทางอากาศภายในหน่วยของตนได้ เช่น การใช้สวิทช์ตัดตอน หรือ Damper เป็นต้น และระบบที่ใช้ต้องทำงาน โดยไม่ก่อให้เกิดเสียงหรือความสั่นสะเทือนที่รบกวน

13. การจัดห้อง การจัดห้องโดยวิธีต่อไปนี้ เป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้

**ทางเข้าเพียงทางเดียวจาก ไปสู่ ผ่านเข้าไป**  
 ห้องอยู่อาศัยห้องหนึ่ง ห้องอยู่อาศัยอีกห้องหนึ่ง ห้องนอนหรือห้องน้ำส้วม

การเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพื่อเป็นการกำหนดรายการมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจ ซึ่งไม่ต่ำกว่านี้ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งมีรายละเอียดมาตรฐานเช่นเดียวกับข้อ 2.3.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทยที่กล่าวแล้ว ดังนั้นจะกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับภายในอาคารบางส่วนเพิ่มเติม

#### 1. มาตรฐานพื้นที่ใช้สอย

1.1 ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน โดยทั่วไปหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- ส่วนมิดชิด (Private area) เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose area) เพื่อใช้สำหรับรับแขก ทานอาหาร

1.2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุดังนี้

**ตารางที่ 2.4** ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดภายในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย<sup>6</sup>

ห้อง	ความกว้าง หรือ ความยาว (เมตร)	ขนาดเนื้อที่ภายในห้อง(ตารางเมตร)
หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วย : ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน ทานอาหาร ครุฑ ห้องน้ำ- ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน		ต้องไม่ต่ำกว่า 33.00
ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย	ไม่ต่ำกว่า 2.5	ไม่น้อยกว่า 9.00
สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้อง		ไม่น้อยกว่า 5.76
ส่วนที่ใช้สำหรับรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	ไม่ต่ำกว่า 2.40	ไม่น้อยกว่า 13.00
ในกรณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหาร		ไม่น้อยกว่า 7.50
ส่วนที่ใช้รับแขก-พักผ่อน		ไม่น้อยกว่า 11.20
ครุฑ หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร		ไม่น้อยกว่า 4.32
ห้องน้ำ-ส้วม		1.50
ห้องส้วมแยกเดี่ยว		ไม่น้อยกว่า 0.90
ห้องน้ำแยกเดี่ยว	ไม่น้อยกว่า 0.90	ไม่น้อยกว่า 1.08
ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง , ซักล้าง และตากผ้า		ไม่น้อยกว่า 2.16

<sup>6</sup> ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2525) , หน้า 15-18 , หน้า 40-41 , และหน้า 62-65.



1.3 ประตู จัดให้มีช่องเปิดที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอยประตู ควรมีขนาดดังนี้<sup>7</sup>

- ประตูภายนอก

ตารางที่ 2.5 ขนาดของประตูภายนอก

ชนิดของประตู	ความกว้าง (เมตร)	ความสูง (เมตร)
ประตูทางเข้า	0.90	2.00
ประตูบริการ	0.80	2.00

- ประตูภายใน

ตารางที่ 2.6 ขนาดของประตูภายใน

ชนิดของประตู	ความกว้าง (เมตร)	ความสูง (เมตร)
ประตูทางเข้า	0.80	2.00
ประตูบริการ	0.80	2.00
ประตูห้องครัว	0.60	1.80
ประตูเสื้อผ้า, เก็บของ	0.70	2.00 หรือ 1.80

1.4 ความริ้วฐานการจัดการ ให้มีความริ้วฐานในอาคารต้องจัดให้มีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่และความต้องการประโยชน์ใช้สอย การกำหนดช่องแสง หรือช่องเปิดสู่ภายนอกจะต้องพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในอาคารกับสิ่งแวดล้อมภายนอก

1.5 การจัดห้อง การจัดห้องจะต้องจัดให้มีทางเข้าออกที่สะดวกและเหมาะสมแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการติดต่อภายในจากส่วนพักอาศัยไปยังส่วนพักอาศัยอื่นๆ จะต้องไม่ผ่านห้องนอน หรือห้องน้ำ-ส้วม หรือจากห้องนอนไปยังห้องน้ำ-ส้วม จะต้องไม่ผ่านห้องนอนอื่นๆ

1.6 ระเบียบ อาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้น ขอบระเบียบให้สูงไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สำหรับอาคารสูงเกิน 5 ชั้น ให้สูงไม่น้อยกว่า 110 เซนติเมตร

2. การพิจารณามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอย

2.1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย กำหนดได้โดยไม่ว่าเกณฑ์มาตรฐานต่ำสุด ซึ่งอาจพิจารณาให้พื้นที่ (หน่วยเป็นตารางเมตร) ขนาดแตกต่างกันบ้าง สำหรับขนาดของหน่วยพักอาศัยต้นแบบสามารถจุคนพักอาศัยได้สายนั้น ให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วย เช่น แบบเอกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คนโดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน เป็นต้น (ดูตารางที่ 2.10สรุปเนื้อที่ที่ใช้สอยที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ทำการสรุปไว้ในการศึกษา)

<sup>7</sup> เรืองเดียวกัน, หน้า 17.

2.2 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด การพิจารณาขนาดพื้นที่ใช้สอยสำหรับขนาดหน่วยพักอาศัยที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด การเคหะแห่งชาติได้นำขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนต่างๆ ของหน่วยพักอาศัยของมาตรฐานแต่ละมาตรฐานมาเปรียบเทียบ ดังตารางต่อไปนี้

1.) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง

ตารางที่ 2.7 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (PRIVATE AREA)<sup>8</sup>

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (Private area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	*	**	***	****
ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
ห้องน้ำ-ส้วม	2.16	2.16	3.20	1.50
ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.80	0.90
ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

2.) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ตารางที่ 2.8 พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (MULTIPURPOSE AREA)

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multipurpose area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	*	**	***	****
1. รับแขก-พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
2. ทานอาหาร	-	8.64	7.50	-
3. ส่วนเตรียมอาหาร	4.08	4.32	5.40	-
4. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก-ทานอาหาร	13.81	18.00	13.00	-

ตารางที่ 2.8 พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (MULTIPURPOSE AREA) (ต่อ)

<sup>8</sup> เรืองเดียวกัน, หน้า 62.

หมายเหตุ \* สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

\*\* การเคหะแห่งชาติ

\*\*\* Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

\*\*\*\* ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในสวนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multipurpose area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	*	**	***	****
5. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร-ส่วนเตรียมอาหาร	-	12.96	7.50	-
6. ชักล้าง-ตากผ้า	-	1.08	2.16	-
ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย : ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน-ทานอาหาร ส่วนเตรียมอาหาร ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด จะต้องมีไม่ต่ำกว่า 5 คน	-	34.00	33.00	

3.) ความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ ควรเป็นดังนี้

ตารางที่ 2.9 ขนาดความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ<sup>9</sup>

ชนิดห้อง	ความกว้างต่ำสุด (เมตร)		
	**	***	****
ห้องรับแขก	2.40	2.40	2.50
รับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	2.40	2.40	-
ห้องน้ำ-ส้วม	1.20	-	0.90
ส่วนเตรียมอาหาร	2.10	1.80	-

4.) สรุปเนื้อหาที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตารางที่ 2.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำสุดที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยแบบประเภทอาคารชุด<sup>10</sup>

<sup>9</sup>เรื่องเดียวกัน, หน้า 63.

หมายเหตุ \* สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

\*\* การเคหะแห่งชาติ

\*\*\* Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

\*\*\*\* ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย (ตารางเมตร)			
	เอนกประสงค์	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน
ห้องนอนแรก	8.64	9.00	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 2	-	7.20	-	-
ห้องนอนที่ 2	-	-	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 3	-	-	7.20	-
ห้องนอนที่ 3	-	-	-	9.00
รับแขก – พักผ่อน, ทานอาหาร	18.00	18.00	18.00	-
รับแขก-พักผ่อน	-	-	-	14.40
ทานอาหาร	-	-	-	8.64
ส่วนเตรียมอาหาร	4.32	4.32	4.32	4.32
ห้องน้ำ-ส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
ห้องน้ำ-ส้วม 2	-	-	-	2.16
ระเบียงซักล้าง ตากผ้า	1.08	1.08	2.16	2.16
<b>รวม</b>	<b>34.20</b>	<b>41.76</b>	<b>51.84</b>	<b>61.88</b>

ตารางที่ 2.11 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน

มาตรฐาน	ขนาดหน่วยพักอาศัย (ตรม./คน)
ญี่ปุ่น	7.50
สิงคโปร์	6.30
ฮ่องกง	2.20
มาเลเซีย (แฟลต)	4.50
มาเลเซีย (ไม่ใช่แฟลต)	49.00-54.00
การเคหะแห่งชาติ(2529)	6.80

ตารางที่ 2.11 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน (ต่อ)<sup>11</sup>

ผลจากการศึกษา	ขนาดหน่วยพักอาศัย (ตรม./คน)
---------------	-----------------------------

<sup>10</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 65.

หมายเหตุ

1. พิจารณาพื้นที่ใช้สอยกำหนดพื้นที่โดยใช้หน่วยพักจากมาตรฐาน
2. ขนาดของต้นแบบต่าง ๆ สามารถจุคนพักอาศัยได้สายนั้นให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วย ตัวอย่างเช่น “แบบเอนกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คน โดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน” เป็นต้น

<sup>11</sup> ฝ่ายโครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ, เอกสารแปล A Quick Look at Housing in Japan. (มกราคม 2543)

ชุมชนแออัด	5.47
เคหะชุมชน	8.80
อาคารพาณิชย์	5.80
อาคารชุด	11.30
หอพัก / อพาร์ทเมนท์	8.60
กฎกระทรวงฉบับที่ 55	20.00 ตรม. / หน่วย

### ค. วิธีการเก็บของ<sup>12</sup>

ห้องเก็บของแม้บรรดาเครื่องเรือนที่เลือกใช้ในการตกแต่งอาคารบ้านเรือนของบรรดาคณกรักบ้าน จะเป็นของที่รักและโปรดปรานมากเพียงใดก็ตาม แต่เมื่อผ่านระยะเวลาการใช้งานไปยาวนาน ของชิ้นรักชิ้นนั้นก็มักจะกลายเป็นของสะสมไปเสียทุกทีจึงไม่แปลกที่จะเห็นอาคารบ้านเรือนที่ถูกต้องตามหลักเคหะศาสตร์แทบทุกหลัง นั้นควรที่จะ ต้องมีการออกแบบให้มีห้องเก็บของอยู่ด้วยทุกหลังคาเรือน หากลองนึกภาพถึงห้องเก็บของในบ้านของบรรดาคณกรักบ้าน หลายท่านคงปฏิเสธไม่ได้แน่ครับว่า จะต้องเป็นห้องที่เต็มไปด้วยข้าว ของเครื่องใช้มากมาย บางชิ้นอาจจะเก็บไว้เพราะไม่ค่อยได้มีโอกาสนำออกมาใช้หรือบางชิ้นอาจจะเก็บไว้เพราะเลิกใช้งานแล้วแต่ยังรู้สึกเสียดายหรือมีความผูกพันไม่อยากจะทิ้ง นาน ๆ จึงจะมีโอกาสหรือออกมาทำความสะอาดสักครั้ง ซึ่งตามหลักความเชื่อทางเคหะศาสตร์นั้นกล่าวเอาไว้ว่า บรรดาข้าวของเครื่องใช้ที่บรรดาคณกรักบ้านได้สะสมกันไว้ในอาคารบ้านเรือนอย่างมากมายนั้น หากเป็นข้าวของที่ไม่ได้ใช้งานแล้ว ก็ควรทำห้องเก็บของเอาไว้ด้านนอกบ้านไม่ควรทำเอาไว้ในบ้าน เพราะจะทำให้บรรยากาศภายในบ้านนั้นไม่ปลอดโปร่ง หากเป็นไปได้อีกก็ควรเก็บไว้เฉพาะสิ่งของบางชิ้นที่สำคัญและอาจต้องมีการนำมาใช้งานในบางโอกาสเท่านั้น นอกจากนี้ยังเป็นการรักษาความสะอาด สร้างสุขอนามัยที่ดีในครอบครัวให้เพิ่มมากขึ้นด้วย เนื่องจากหากมีการเก็บของใช้ที่ไม่จำเป็นไว้ในบ้านมากเกินไป ก็จะเป็นที่สะสมของบรรดาฝุ่น เชื้อโรค รวมทั้งบรรดา สัตว์เล็ก สัตว์น้อย อย่างแมลงสาบ หนูหรือ งู ทางที่ดีแยกห้องเก็บของออกมาไว้ข้างนอกบ้านจะดีกว่า เป็นการรักษาสุขภาพและความปลอดภัยของสมาชิกในครอบครัวอีกด้วย

หากมีของเหลือใช้มากเกินไปก็อาจจะทำการบริจาคให้ผู้ที่กำลังประสบความเดือดร้อนและต้องการความช่วยเหลืออยู่ในขณะนี้บ้างโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับบรรดาคนที่กำลังประสบปัญหาขาดแคลน ข้าวของเครื่องใช้ เสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม อันเป็นผลมาจากภัยร้ายทางธรรมชาติอย่างที่ทราบ ๆ กัน ก็นับได้ว่าของที่เราไม่ใช้เหล่านั้น ได้ทำประโยชน์อย่างมากมายนมหาศาลเลยทีเดียว ซึ่งนอกจากจะถูกต้องตามหลักเคหะศาสตร์แล้วยังได้บุญอีกด้วยครับ

### ประเภทของห้องเก็บของ<sup>13</sup>

<sup>12</sup> อ.เชียว ขอบช่วย,วิธีการเก็บของ [ออนไลน์], 12 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.homeloverthai.com](http://www.homeloverthai.com)

<sup>13</sup> ประเภทของห้องเก็บของ [ออนไลน์], 12 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.bareo-](http://www.bareo-isys.com/did_u_storeroom.htm)

ห้องเก็บของที่พบเห็นบ่อยที่สุดคือห้องเก็บของใต้บันได ซึ่งมักจะจัดเตรียมไว้ให้ในบ้านจัดสรรทุกหลัง แต่ทั้งนี้ โดยแท้จริงแล้ว ห้องเก็บของมีอยู่มากมาย หลายประเภท แตกต่างกันไปตามหน้าที่และประโยชน์ใช้สอย ตลอดจนวัฒนธรรมของแต่ละเชื้อชาติ ซึ่งห้องเก็บของที่ควรกล่าวถึงมีดังต่อไปนี้

1). ห้องเก็บของโดยเฉพาะ เรามักเห็นห้องเก็บของแบบนี้ในบ้านที่มีขนาดใหญ่สักหน่อย หรือบ้านที่มีบริเวณ โดยเจ้าของบ้านและสถาปนิกมักจะเตรียม หรือแบ่งพื้นที่ของห้องเก็บของนี้ไว้ตั้งแต่ขั้นตอน ออกแบบเลยทีเดียว ห้องเก็บของแบบนี้ จะถูกออกแบบให้ใช้งานได้เต็มที่ และมีประโยชน์ใช้สอยครบถ้วน อย่างไรก็ตาม ห้องเก็บของแบบนี้ ไม่จำเป็นต้องมีขนาดใหญ่มาก หากไม่มีการเก็บของชิ้นใหญ่จริงๆ เนื่องจาก ประโยชน์ของห้องเก็บของ มักจะอยู่ที่ชั้นเก็บของที่ผนังมากกว่า ดังนั้น ห้องเก็บของที่มีขนาดประมาณ 3 คูณ 3 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง มักจะมีประโยชน์กว่าห้องเก็บของ ขนาด 3 คูณ 6 ตารางเมตร เพียงห้องเดียว

2). ห้องเก็บของที่แฝงอยู่ตามโครงสร้างของอาคาร เช่น ห้องเก็บของที่อยู่ใต้บันได หรือห้องเก็บของซ่อนอยู่ในพื้นยกระดับของบ้านแบบญี่ปุ่น เป็นต้น ห้องเก็บของชนิดนี้ มักจะมีพื้นที่น้อยกว่าห้องเก็บของแบบแรก แต่หากได้รับการออกแบบอย่างดีแล้วจะมีพื้นที่ใช้สอยไม่แพ้กันเลยทีเดียว

2). ห้องเก็บของที่ซ่อนอยู่ในเฟอร์นิเจอร์ เฟอร์นิเจอร์ที่มีการออกแบบที่ดี มักจะมีการเตรียมพื้นที่สำหรับเก็บของไว้เป็นจำนวนมากพอสมควร และเฟอร์นิเจอร์บางชิ้น อาจจะถูกออกแบบมาเพื่อทำให้ห้องนอนธรรมดา กลายเป็นห้องนอนที่มีที่เก็บของที่สมบูรณ์แบบทีเดียว

**ห้องเก็บของที่ดี** ห้องที่มักจะถูกมองข้ามไปมากที่สุดในบ้านคือห้องเก็บของ ทั้งๆ ที่ห้องเก็บของนี้ จัดว่าเป็น ห้องที่สำคัญที่สุดห้องหนึ่งของบ้านเลยทีเดียว ห้องเก็บของที่ดี ควรมีลักษณะดังต่อไปนี้

1). ขนาดเหมาะสมกับบ้าน คือประมาณ 3-5% ของพื้นที่บ้าน เช่นบ้านที่มีขนาด 100 ตารางเมตร ควรมีห้องเก็บของขนาดประมาณ 3-5 ตารางเมตร ซึ่งหากไม่มี พื้นที่ขนาดดังกล่าว ก็สามารถแยกออกเป็น 2 หรือ 3 ห้องก็ได้

2). อยู่ในตำแหน่งที่เข้าถึงได้ง่าย ไม่ควรจะมีลิ้นชักซ้อนมาก รวมทั้งทางเข้าออก หน้าห้องเก็บของควรจะมีโล่ง ไม่มีของวางเกะกะ เพื่อให้การนำของเข้าไปเก็บและนำออกมา ทำได้โดยง่าย

3). มีแสงสว่างที่พอเหมาะ บ่อยครั้งที่เรามักจะจัดห้องเก็บของให้เป็นห้องที่แย่มากที่สุด ของบ้าน ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ห้องเก็บของไม่จำเป็นต้องมีหน้าต่าง เพื่อชมทิวทัศน์รอบข้าง หรือบรรยากาศที่ดีก็ได้ แต่จำเป็นต้องมีแสงสว่าง ที่ส่องทั่วถึง เพื่อให้การจัดเก็บและหยิบของ สามารถทำได้โดยง่าย ห้องเก็บของที่มีแสงสว่างที่น้อยเกินไป อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อตัว ผู้เข้าไปใช้ห้องเก็บของก็ได้ เนื่องจากห้องเก็บของมักมีการเก็บของมีคม เช่น กรรไกรตัดหญ้าหรือเครื่องมือที่ใช้ในการซ่อมแซมบ้าน เช่น ค้อน เลื่อย เป็นต้น ซึ่งหากเรามองไม่เห็นว่ามีอะไรอยู่ในห้องนั้นบ้างเพราะแสงสว่างน้อยเกินไป หรือส่องไปไม่ถึง อาจทำให้เราเกิดอันตรายได้

4). ระบบการจัดเก็บที่ดี ห้องเก็บของที่ดีควรมีการจัดทำเป็นชั้นๆ เพื่อจัดวางของ และมีการแบ่งพื้นที่เก็บของเป็นสัดส่วน เช่น ของหรือเครื่องมือที่ใช้ในสวน ควรอยู่ด้านซ้าย และของที่ใช้นในบ้านควรอยู่ด้านขวา ส่วนตรงกลางใช้เก็บของ ประดับทั่วไป ที่ยังไม่ได้ใช้ เป็นต้น นอกจากนี้ ของที่มีน้ำหนักมาก หรือชิ้นใหญ่ ควรจะอยู่ด้านล่าง ไม่ว่าจะเป็นอย่างใดก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้ของเหล่านั้น ตกหล่นลงมาทับผู้ที่เข้าไปใช้ห้องเก็บของ รวมทั้งของที่มีขนาดเล็กควรมีการ รวบรวมให้อยู่ในกล่องเดียวกัน และมีการระบุที่หน้ากล่องว่าเป็นของประเภทใด บ้าง จะทำให้การค้นหาและการหยิบมาใช้เป็นไปได้อย่างสะดวก และปลอดภัยยิ่งขึ้น

### แนวคิดห้องเก็บของโดย George Nelson<sup>14</sup>

- Shelving
- Unit cases
- Special purpose storage
- Architectural storage

### แนวคิดห้องเก็บของโดย Joanne Kellar Bouknight<sup>15</sup>

- 1). Storage Basics
  - Storage Design
  - Reconfigure, Replace, or Add On?
- 2). Entryway Storage
  - A Welcoming Entry
  - Stairway Storage
  - The Mudroom
  - Storage Options
  - Storing Kitchen Gear
  - Storing Foods
  - Beyond Basic Kitchen Gear
- 3). Living Spaces
  - Freestanding Storage
  - Built-In Storage
  - The Entertainment Center
  - Fireplaces
  - Showcasing Art and Treasures
- 4). Work-Space Storage
  - Make Room for a Home Office
  - The Work-Space Desk
- 5). Bedrooms and Closets
  - Where to Store Clothes
  - How to Store Clothes

---

<sup>14</sup> George Nelson, "Storage," Edited, with an introduction by George Nelson.

<sup>15</sup> Joanne Kellar Bouknight, "Kitchen Storage," Taunton's home storage idea book.

- The Bed
- Kid's Bedroom Storage

#### 6). Bathroom Storage

- Storage Areas to Consider
- Storing Toiletries And Medicine
- Storing Bathroom Linens

### ง. แนวคิด 5ส.

แนวคิด 5 ส<sup>16</sup> คือการจัดระเบียบและปรับปรุงที่ทำงานสถานประกอบการ และงานของตนด้วยตนเองเพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี ปลอดภัย มีระเบียบเรียบร้อยมีคุณภาพและประสิทธิภาพ โดยใช้วิธี สะสาง สะดวก สะอาด สุขลักษณะและสร้างนิสัย

5 สมาจากคำย่อ “5 S” ซึ่งเป็นอักษรตัวแรกในภาษาญี่ปุ่น 5 คำ คือ

- Seiri (เซอิ) = สะสาง (ทำให้เป็นระเบียบ)คือการแยกให้ชัดเจนของที่จำเป็นต้องใช้กับของที่ไม่จำเป็นต้องใช้ของที่ไม่จำเป็นต้องใช้ต้องขจัดทิ้งไป กล่าวกันว่า การเพิ่มประสิทธิภาพนั้นต้องเริ่มจาก สะสาง
- Seiton (เซตง) = สะดวก (วางของในที่ที่ควรอยู่) คือการจัดวางของที่จำเป็นต้องใช้ให้เป็นระเบียบสามารถหยิบฉวยใช้งานได้ทันทีที่กล่าวกันว่า ให้ใช้หลัก “สะดวก” นี้ เพื่อกำจัดความสูญเปล่าของเวลาในการ “ค้นหา” สิ่งของ
- Seiso (เซโซ) = สะอาด (ทำความสะอาด)คือ การปิดกวาดเช็ดถูสถานที่ สิ่งของ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักรให้สะอาดอยู่เสมอ ไม่มีเศษขยะ ไม่ให้สกปรกเลอะเทอะ “สะอาด” คือพื้นฐานของการยกระดับคุณภาพ
- Seiketsu (เซเคทซึ) = สุขลักษณะ (รักษาความสะอาด) คือ การรักษาและปฏิบัติ 3 ส ได้แก่ สะสาง สะดวกและสะอาดให้ดีตลอดไป ก้าวแรกของความปลอดภัยเริ่มจากการรักษาความสะอาด หรือ “สุขลักษณะ” นี้เอง
- Shitsuke (ชิทซึเคะ) = สร้างนิสัย (ฝึกให้เป็นนิสัย) คือ การรักษาและปฏิบัติ 4 สหรือสิ่งที่กำหนดไว้แล้วอย่างถูกต้องจนติดเป็นนิสัย

### จ. แนวคิดการลด คัดแยก และนำกลับมาใช้ใหม่ (Reduce Reuse and Recycle: 3Rs)<sup>17</sup>

<sup>16</sup> แนวคิด 5 ส [ออนไลน์], 12 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.safety10.org/doc/5sall.doc](http://www.safety10.org/doc/5sall.doc)

<sup>17</sup> กรมควบคุมมลพิษ, รายงานสถานการณ์มลพิษของประเทศไทยปี 2550 (กรุงเทพมหานคร: 2551).



ในปี 2550 มีปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้นในประเทศไทยสูงถึงประมาณ 14.72 ล้านตันหรือประมาณ 40,332 ตันต่อวัน\* แต่มีการคัดแยกและนำขยะมูลฝอยกลับมาใช้ใหม่ โดยการนำไปใช้ซ้ำ ขยายให้ชาเล้ง ร้านรับซื้อของเก่า เพื่อส่งไปแปรรูปยังโรงงานต่างๆ ประมาณ 3.25 ล้านตัน หรือประมาณร้อยละ 22 เท่านั้น ซึ่งนับว่าเป็นปริมาณที่น้อยมากเมื่อเทียบกับปริมาณขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้น

### 1. ลดการใช้ (Reduce)

#### 1.1 ปฏิเสธหรือหลีกเลี่ยงสิ่งของหรือบรรจุภัณฑ์ที่จะสร้างปัญหาขยะ (Refuse)

1.1.1 ปฏิเสธการใช้บรรจุภัณฑ์ฟุ่มเฟือย รวมทั้งขยะที่เป็นมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม อาทิเช่น กล่องโฟม ถุงพลาสติก หรือขยะมีพิษอื่น ๆ

1.1.2 หลีกเลี่ยงการเลือกซื้อสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่ใช้บรรจุภัณฑ์ห่อหุ้มหลายชั้น

1.1.3 หลีกเลี่ยงการเลือกซื้อสินค้าชนิดใช้ครั้งเดียว หรือผลิตภัณฑ์ที่มีอายุการใช้งานต่ำ

1.1.4 ไม่สนับสนุนร้านค้าที่กักเก็บและจำหน่ายสินค้าที่ใช้บรรจุภัณฑ์ฟุ่มเฟือย และไม่มีระบบเรียกคืนบรรจุภัณฑ์ใช้แล้ว

1.1.5 กรณีการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ประจำบ้านที่ใช้เป็นประจำ เช่น สบู่ ผงซักฟอก น้ำยาล้างจาน ให้เลือกซื้อผลิตภัณฑ์ที่มีขนาดบรรจุใหญ่กว่า เนื่องจากใช้บรรจุภัณฑ์น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับหน่วยน้ำหนักของผลิตภัณฑ์

1.1.6 ลดหรืองดการบริโภคที่ฟุ่มเฟือย โดยเลือกใช้สินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมกับความต้องการ

ลดการใช้งาน บริโภคแบบพอเพียง ละเว้นของฟุ่มเฟือย เพียงเท่านี้ท่านก็มีส่วนร่วมในการลดปริมาณขยะได้แล้ว

#### 1.2 เลือกใช้สินค้าที่สามารถส่งคืนบรรจุภัณฑ์สู่ผู้ผลิตได้ (Return)

1.2.1 เลือกซื้อสินค้าหรือใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีระบบมัดจำ - คืนเงิน เช่น ขวดเครื่องดื่มประเภทต่าง ๆ

1.2.2 เลือกซื้อสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถนำไปรีไซเคิลได้ หรือมีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิล เช่น ถุงช้อปปิ้ง โปสเตอร์

1.2.3 เลือกซื้อสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่ผู้ผลิตเรียกคืนซากบรรจุภัณฑ์ หลังจากการบริโภคของประชาชน

เลือกใช้สินค้าที่สามารถส่งคืนกลับแก่ผู้ผลิต เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ เป็นหนึ่งในแนวทางเพื่อลดปริมาณขยะ

2. ใช้ซ้ำ (Reuse) ใช้ซ้ำ เป็นหนึ่งในแนวทางการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอยู่อย่างคุ้มค่า การใช้ซ้ำเป็นการที่เรานำสิ่งต่างๆ ที่ใช้งานไปแล้ว และยังสามารถใช้งานได้ กลับมาใช้ซ้ำ เป็นการลดการใช้ทรัพยากรใหม่ รวมทั้งเป็นการลดปริมาณขยะที่จะเกิดขึ้นอีกด้วย ตัวอย่างของการใช้ซ้ำ ก็เช่น

- 2.1 เลือกซื้อหรือใช้ผลิตภัณฑ์ที่ออกแบบมาให้ใช้ได้มากกว่า 1 ครั้ง เช่น แบตเตอรี่ประจุไฟฟ้าใหม่ได้
- 2.2 ซ่อมแซมเครื่องใช้ และอุปกรณ์ต่างๆ (Repair) ให้สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้อีก
- 2.3 บำรุงรักษาเครื่องใช้ อุปกรณ์ต่างๆ ให้สามารถใช้งานได้คงทนและยาวนานขึ้น
- 2.4 นำบรรจุภัณฑ์และวัสดุเหลือใช้อื่นๆ กลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น การใช้ซ้ำถุงพลาสติก ถุงผ้า ถุงกระดาษ และกล่องกระดาษ การใช้ซ้ำขวดน้ำดื่ม เข็ยอกนม และกล่องใส่ขนม
- 2.5 ยืม เช่า หรือใช้สิ่งของหรือผลิตภัณฑ์ที่ใช้บ่อยครั้งร่วมกัน เช่น หนังสือพิมพ์ วารสาร
- 2.6 บริจาคหรือขายสิ่งของเครื่องใช้ต่างๆ เช่น หนังสือ เสื้อผ้า เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องมือใช้สอยอื่นๆ
- 2.7 นำสิ่งของมาดัดแปลงให้ใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น การนำยางรถยนต์มาทำเก้าอี้ การนำขวดพลาสติกมาดัดแปลงเป็นที่ใส่ของ แจกัน การนำเศษผ้ามาทำเป้ลมนอน เป็นต้น
- 2.8 ใช้ซ้ำวัสดุสำนักงาน เช่น การใช้กระดาษทั้งสองหน้า เป็นต้น

การใช้ซ้ำนอกจากจะช่วยลดปริมาณขยะที่ต้องกำจัดแล้ว  
ยังช่วยให้เราประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากกว่าที่คิด

3. รีไซเคิล (Recycle) รีไซเคิล เป็นการนำวัสดุต่างๆ อย่างเช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก เหล็ก อะลูมิเนียม ฯลฯ มาแปรรูปโดยกรรมวิธีต่างๆ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ ซึ่งนอกจากจะเป็นการลดปริมาณขยะมูลฝอยแล้ว ยังเป็นการลดการใช้พลังงานและลดมลพิษที่เกิดกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเราสามารถทำได้โดย

- 3.1 คัดแยกขยะรีไซเคิลแต่ละประเภท ได้แก่ แก้ว กระดาษ พลาสติก โลหะ/อลูมิเนียม เพื่อให้ง่ายต่อการนำไปรีไซเคิล
- 3.2 นำไปขาย/บริจาค/นำเข้าธนาคารขยะ/กิจกรรมขยะแลกไข่ เพื่อเข้าสู่วงจรของการนำกลับปรีไซเคิล

การแยกขยะรีไซเคิลแต่ละประเภทอย่างชัดเจน  
ช่วยให้สามารถนำไปขายได้ราคาดีขึ้นกว่าปกติ

### จ. การคิดวิเคราะห์ (Analysis Thinking)<sup>18</sup>

หมายถึง ความสามารถในการจำแนก แยกแยะ องค์ประกอบต่าง ๆ ของสิ่งหนึ่งสิ่งใดซึ่งอาจจะเป็นวัตถุ สิ่งของ เรื่องราวหรือเหตุการณ์และ หาความสัมพันธ์เชิงเหตุผล ระหว่างองค์ประกอบเหล่านั้น เพื่อค้นหาสภาพความเป็นจริง หรือสิ่งสำคัญ

<sup>18</sup> การคิดวิเคราะห์ (Analysis Thinking) [ออนไลน์], 12 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา  
[www.pantown.com/group.php?display=content&id=36749&name=content31&area=3](http://www.pantown.com/group.php?display=content&id=36749&name=content31&area=3)

คำถามที่มักใช้กับการคิดวิเคราะห์ คือ 5W 1H ประกอบด้วย

- What (อะไร)
- Where (ที่ไหน)
- When (เมื่อใด)
- Why (ทำไม)
- Who (ใคร)
- How (อย่างไร)

## 2.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพของอาคารเก็บของ

ก. แนวคิดด้านชนิดของโกดังโดยทั่วไปโกดังเก็บวัสดุ/สิ่งของสามารถจำแนกออกได้ดังนี้<sup>19</sup>

1. โกดังวัตถุดิบ (Raw Materials Storage)
2. โกดังสินค้า (Finished Goods Storage)
3. โกดังระหว่างกระบวนการผลิต (In-Process Storage)
4. โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage) คือ โกดังเก็บสิ่งของที่ใช้ในการผลิต เช่น อะไหล่ ล้อหิน

เจียรไน กระดาษทราย ใบเลื่อย ดอกสว่าน ใบมีดตัดต่างๆ สีต่างๆ เป็นต้น

ข. รูปแบบคลังสินค้าแบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มคลังสินค้าสาธารณะ (Public Warehouse) จำแนกตามลักษณะการใช้งานออกเป็น 6

รูปแบบ<sup>20</sup>

1.1 คลังสินค้าทั่วไป (General Merchandise Warehouses) เป็นคลังสินค้าที่ออกแบบสำหรับเก็บรักษาสินค้าชนิดใดก็ได้ โดยทั่วไปจะเป็นอาคารชั้นเดียว หรือหลายชั้น มีหลังคา และฝ้าผนังทั้งสี่ด้าน แต่โดยทั่วไปอาคารมาตรฐานจะเป็นแบบชั้นเดียวเพราะสะดวกในการเก็บรักษา และเคลื่อนย้ายสินค้าสร้างด้วยคอนกรีต พื้นอาคารยกสูงในระดับเดียวกับพื้นบรทุกของรถยนต์หรือรถไฟ

1.2 คลังสินค้าห้องเย็น (Refrigerated or Cold-Storage Warehouse) คือ คลังสินค้าที่มีอุปกรณ์ทำความเย็น สามารถควบคุมอุณหภูมิได้ มักเก็บรักษาของที่เสี้ง่าย เช่น อาหาร ผัก ผลไม้ ดอกไม้ ยา เครื่องดื่ม และไวน์ เป็นต้น ลักษณะคล้ายคลังสินค้าทั่วไปแต่เล็กกว่าและมีการผนึกอย่างมิดชิดป้องกันความร้อนจากภายนอก และภายในอาคาร

1.3 คลังสินค้าทัณฑ์บน (Bonded Warehouse) คือคลังสินค้าที่ไว้เก็บรักษาที่ต้องรอการดำเนินการตามระเบียบของศุลกากร เช่น รอการยกเว้นภาษี รอการเสียภาษี รอการตรวจ สิ่งของที่เก็บแบ่งเป็นสินค้าเข้า และสินค้าออก

<sup>19</sup> ชัยนนท์ ศรีสุภินานนท์, การออกแบบผังโรงงาน : โกดังหรือคลังเก็บวัสดุ/สินค้า. (กรุงเทพมหานคร : โอกรูป เพรส, 2552). หน้า 85.

<sup>20</sup> คำนาย อภิปรัชญาสกุล, คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า. (กรุงเทพมหานคร : ดวงกมลสมัย, 2553). หน้า 26-38.

1.4 คลังสินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ในครัวเรือน (Household-Goods and Furniture Warehouse) คือคลังสินค้าที่ทำหน้าที่รักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลมากกว่ารักษาสินค้า มักเป็นการเก็บรักษาชั่วคราว วิธีการเก็บรักษามีการเก็บในพื้นที่โล่ง คือมีแต่หลังคาไม่มีผนัง หรือเก็บในห้องเฉพาะที่มีระบบรักษาความปลอดภัย หรือเก็บรักษาในบรรจุภัณฑ์เพื่อป้องกันการถูกกระแทกเสียหายก็ได้

1.5 คลังสินค้าสำหรับพืชผลเฉพาะอย่าง (Special-Commodity Warehouses) คือ คลังสินค้าที่ใช้เก็บรักษาผลิตผลทางการเกษตรต่างๆ

1.6 คลังสินค้าสำหรับสินค้าที่มีลักษณะเป็นกองใหญ่ (Bulk Storage Warehouses) คือ คลังสินค้าที่ทำการเก็บรักษาสินค้าที่มีจำนวนมากเป็นกองใหญ่ เช่น คลังน้ำมัน, ถ่านหิน, ทราเย และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น

2. กลุ่มคลังสินค้าส่วนบุคคล (Private Warehouse) คือ มีวัตถุประสงค์ของกิจการอันเป็นธุรกิจหลัก กิจการอาจเป็นเจ้าของ หรือเช่าซื้อก็ได้

3. กลุ่มคลังเก็บวัสดุ (Material Warehouse) คำว่า วัสดุ หรือ พัสดุ หมายถึงสิ่งของที่มิใช่เพื่อใช้งาน คลังเก็บวัสดุมี 4 ประเภท คือ

3.1 คลังเก็บวัสดุของกิจการผลิตสินค้า เช่น วัสดุดิบต่างๆ

3.2 คลังเก็บวัสดุของกิจการบริการ เช่น โรงแรมวัสดุที่เก็บได้แก่อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

3.3 คลังเก็บวัสดุทางธุรการ เช่น เครื่องเขียน และเอกสารต่างๆ

3.4 คลังเก็บวัสดุทางโลจิสติกส์ เป็นวิทยาการแห่งการวางแผนและดำเนินงานการเคลื่อนย้าย และการจัดการเก็บรักษาสินค้า

4. กลุ่มคลังสินค้าเพื่อกิจกรรมพิเศษ (Special Warehouse) ทำหน้าที่เป็นศูนย์กระจายสินค้าโดยมีกิจกรรมหลายกิจกรรม เช่น การรวมประเภทสินค้าให้ครบถ้วนตามคำสั่งของลูกค้า (Mixing Distribution Center) การส่งสินค้าผ่านคลัง (Cross Docking) ซึ่งเป็นการส่งผ่านสินค้าจากจุดที่รับสินค้าเข้า (Receiving docking) ไปยังจุดที่ส่งสินค้าออก (Shipping Dock) การคัดแยกสินค้าและการรวมเพื่อบรรจุใหม่ (Break Bulk and Re-pack) โดยสินค้าที่มาถึงคลังจะเป็นพาเลทหรือห่อใหญ่ จะถูกแบ่งเป็นหน่วยย่อย

### ค. แนวคิดด้านวัตถุประสงค์/เป้าหมายของการมีโกดัง<sup>21</sup>

วัตถุประสงค์ของการมีโกดังนั้นมีดังนี้

1. เก็บรักษาวัสดุ/สินค้าให้อยู่ในสภาพปลอดภัยก่อนที่จะถึงเวลาที่ต้องการใช้

<sup>21</sup> ชัยนนท์ ศรีสุภานันท์. การออกแบบผังโรงงาน : โกดังหรือคลังเก็บวัสดุ/สินค้า. (กรุงเทพมหานคร : ไกรู๊ป เพรส 2552). หน้า 323.

2. ใช้เป็นสถานที่ทำให้เกิดความคล่องตัวหรือยืดหยุ่นของทั้งวัตถุดิบและสินค้าของระบบการผลิต และการบริการลูกค้า เพื่อว่าจะได้สามารถป้อนระบบการผลิตและการบริการลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดความพึงพอใจขึ้นกับทั้งฝ่ายผลิตและลูกค้า

3. ช่วยเพิ่มผลกำไร ถ้ามีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพแล้วก็จะสามารถทำให้มีผลกำไรเพิ่มขึ้นได้

#### ง. แนวคิดด้านวิธีการจัดเก็บ<sup>22</sup>

1. การเก็บวางบนพื้นโรงงาน
2. การเก็บในกล่อง (Bins)
3. การเก็บของบนชั้น (Shelves)
4. การเก็บของบนหิ้ง (Rack)
5. การเก็บของบนลูกล้อลำเลียง (Roller Conveyors Rack)
6. การเก็บของซ้อนกัน (Stacking)

## 2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารแบบ “City Storage”

### ก. กลยุทธ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง<sup>23</sup>

การเลือกทำเลที่ตั้งสามารถใช้ได้ทั้งแนวทางมหภาค(Macro Approaches) และแนวทางจุลภาค (Micro Approaches)

- 1.1 การเลือกทำเลที่ตั้งตามแนวทางมหภาค ของ Edgar M. Hoover แบ่งเป็น 3 ประเภทคือ
  - กลยุทธ์ทำเลที่ตั้งใกล้ตลาด (Market-Positioned Strategy) .ให้อยู่ใกล้ลูกค้าลำดับสุดท้ายมากที่สุด (Final Customer) เสียค่าขนส่งน้อยสุด ระยะทางสั้นสุด
  - กลยุทธ์ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งผลิต (Production-Positioned Strategy) ให้อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบหรือโรงงานมากที่สุด
  - กลยุทธ์ทำเลที่ตั้งอยู่ระหว่างกลาง (Intermediately-Positioned Steategy) ระดับการให้บริการลูกค้าต่ำกว่าแบบแรกแต่สูงกว่าแบบที่สอง

นอกจากนั้นต้องคำนึงถึงปัจจัยเชิงปริมาณ และปัจจัยเชิงคุณภาพ

#### 1.2 การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับแนวทางจุลภาค พิจารณาปัจจัยต่างๆ ดังนี้

##### 1.2.1 ธุรกิจต้องการใช้คลังสินค้าเอกชนพิจารณา ดังนี้

<sup>22</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า333.

<sup>23</sup> ดร.ค่านาย อภิปรีชญาสกุล. คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า. (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ดวงกลมสมัย จำกัด, 2553). หน้า 42.

- คุณภาพ และความหลากหลายของยานพาหนะที่ใช้ในการขนส่ง
  - คุณภาพ และปริมาณของแรงงาน รวมถึงอัตราจ้างแรงงาน
  - คุณภาพของเขตอุตสาหกรรมซึ่งส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมชุมชน และสาธารณสุขภาค
- ต้นทุนของเงินลงทุน รวมถึงต้นทุนค่าก่อสร้าง ศักยภาพในการขยายพื้นที่ และผลประโยชน์ทางภาษี

#### 1.2.2 ธุรกิจต้องการใช้สินค้าสาธารณะ พิจารณาดังนี้

- ลักษณะของคลังสินค้า และบริการของคลังสินค้า
  - ความเพียงพอของยานพาหนะในการขนส่ง ระยะทางของการไปสถานีขนส่ง
- สินค้า
- ความเพียงพอของบริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและโครงสร้างพื้นฐาน ด้านโทรคมนาคม และการใช้คลังสินค้าจากธุรกิจอื่น
  - ประเภทความถี่ของการรายงานสินค้าคงคลัง

### ข. ปัจจัยความต้องการของตลาด

#### 1.1 คลังสินค้าที่มีอยู่

- 1.1.1 การลงทุน
- 1.1.2 ความรับผิดชอบในการเก็บรักษา
- 1.1.3 การให้บริการเกี่ยวกับสินค้า
- 1.1.4 เทคนิคในการเก็บรักษาและการยกขน

#### 1.2 สินค้าที่มีอยู่

- 1.2.1 ลักษณะธรรมชาติของสินค้า
- 1.2.2 มูลค่าของสินค้า
- 1.2.3 ปริมาณของสินค้า
- 1.2.4 น้ำหนักของสินค้า
- 1.2.5 แนวโน้มทางเศรษฐกิจ

#### 2. ปัจจัยด้านทรัพยากร

- 2.1 ทรัพยากรเนื้อที่
- 2.2 ทรัพยากรเครื่องมือ
- 2.3 ทรัพยากรกำลังคน
- 2.4 ทรัพยากรเงินทุน
- 2.5 ทรัพยากรวิทยาการ
- 2.6 ทรัพยากรเวลา
- 2.7 ทรัพยากรลูกค้า

#### 3. ปัจจัยด้านกฎหมาย

- 3.1 ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58

- 3.2 เงื่อนไขควบคุมคลังสินค้า
- 3.3 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 3.4 พระราชบัญญัติมหาชนจำกัด
- 3.5 ประกาศกำหนดและคำแนะนำ
- 3.6 กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดอื่นๆ

## 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน

### ก. อสังหาริมทรัพย์ประเภทเช่า เชิง Lease Hold R-E Cash Out Flow

1. ค่าที่ดิน คิดค่าเช่า ประมาณ 30-50% ของมูลค่าตลาด การแบ่งงวดชำระเงิน 2 ก้อน
  1. UP Front จ่ายช่วงก่อสร้าง ~ 30% ของมูลค่าเช่าที่
  2. Rental ค่าเช่ารายปี จ่ายตลอดโครงการ
2. ค่าก่อสร้าง คิดเหมือน Freehold เกิดขึ้น y0 ก่อนรับรู้รายได้
3. ค่าบริหาร(การตลาด ธุรการ บำรุงรักษา..เกิดขึ้นตลอดโครงการ) ควรทำเป็น % on income

### Cash In Flow

1. ค่าเช่า
2. ค่าบริการ(ทำความสะอาด รปภ...)
3. ค่าสาธารณูปโภค(ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์..)
4. ค่าบริการเสริม(ร้านอาหาร ชักรีด..)

### ตัวแปร

1. Occupancy Rate
2. Rental rate
3. PAY BACK PERIOD
4. Source of Fund
5. Interest rate
6. Expect Return

### ข. การวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาโครงการ(Project cost analysis)

การแบ่งประเภทของต้นทุนการพัฒนาโครงการประกอบด้วย 4 ส่วนหลักด้วยกันคือ

1. ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน (Land & Land Development) ครอบคลุมค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
  - 1.1 ค่าซื้อที่ดินตั้งแต่ค่าสำรวจจริงวัด ค่ามัดจำที่ดิน เงินค่าโอนที่ดิน ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง ค่าอาวัลตั้งสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดิน
    - 1.2 ค่าพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ค่าขุดและถมที่ดิน ค่ากำแพงกันดิน-รั้วรอบโครงการ ค่าทำถนนทางเข้า
  2. ค่าก่อสร้าง (Construction Cost)

2.1. ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ( Infrastructure ) ได้แก่ ระบบถนน - สะพานภายในโครงการ ระบบระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรคมนาคม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ ระบบป้องกันน้ำท่วม )

2.2. ค่าก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ ( Project Facilities ) ได้แก่ อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สนามกีฬาต่างๆเช่นสนามเทนนิส สนามบาสเก็ตบอล ป้อมยาม ซุ้มประตูทางเข้า ป้ายชื่อโครงการ ป้ายชื่อซอย สนามเด็กเล่น สวนหย่อม

2.3. ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า บ้านตัวอย่าง และสำนักงานขาย

3. ค่าดำเนินงาน (Operating Cost)

3.1. ค่าบริหารงานสำนักงาน

3.2. ค่าธรรมเนียมทางวิชาชีพ ได้แก่ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน ค่านักตรวจสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ) และค่าธรรมเนียมอื่นเช่นค่าขออนุญาตจัดสรรค่าที่ดิน

3.3. ค่าการตลาดและการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าเอกสารประกอบการเสนอขาย ค่าจ้างตัวแทนขาย ค่านายหน้า - ของรางวัล ค่าจัดกิจกรรมด้านการตลาด

4. ต้นทุนทางการเงิน(Financial Cost)

4.1. ดอกเบี้ยจ่าย

4.2. ค่าธรรมเนียมการกู้ ( Front end fee)

4.3. ต้นทุนทางภาษี ได้แก่ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

5. ส่วนสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด ( Contingency)

5.1. ค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาดงานก่อสร้าง (Construction Contingency) เป็นอัตราส่วนร้อยละของค่าก่อสร้าง ซึ่งมักจะตั้งสำรองไว้ในกรณีเกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและแรงงาน

5.2.ค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาดโครงการ (Project Contingency)เป็นอัตราส่วนร้อยละของต้นทุนดำเนินโครงการรวม มักจะตั้งสำรองไว้ในกรณีเกิดความผันผวนของสภาพตลาด

#### การแบ่งหมวดหมู่ของค่าใช้จ่ายโครงการ

1. แบ่งตามหน้าที่ โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน(Investment cost)เช่น ค่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและค่าใช้จ่ายดำเนินงาน(Operating and Maintenance cost) เช่น ค่าบริหาร ภาษี ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น

2. แบ่งตามลักษณะ โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายขั้นต้น (Primary , Direct cost) และค่าใช้จ่ายขั้นรอง (Secondary , Indirect cost)

3. แบ่งตามพฤติกรรม โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed cost) และค่าใช้จ่ายแปรผัน (Variable cost)

4.แบ่งตามประเภท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลัก(Hard cost) และค่าใช้จ่ายรอง (Soft cost)

#### จ. เกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนโครงการ



## 1. รายการเกณฑ์ในการคำนวณหน่วย<sup>24</sup>

### 1.1 ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน (Land & Land Development)

- 1.1.1 ค่าซื้อที่ดินใช้ราคาซื้อขายในตลาด และเทียบกับราคาประเมินกรรมที่ดิน บ/ไร่  
ในบางกรณีหากกำหนดราคาขายที่ชัดเจนแล้วสามารถคำนวณย้อนกลับมาหาราคาที่ดินได้
- 1.1.2 ค่าธรรมเนียมการอาวัลตัวสัญญาใช้เงินค่าที่ดิน 2-2.5%ของมูลค่า
- 1.1.3 ค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่ดิน 1%ของวงเงินจำนองสูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท
- 1.1.4 ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอน 0.01%- 2.5%ของมูลค่าซื้อ (ไม่ต่ำกว่าราคา

ประเมิน)

### 1.2. ค่าพัฒนาที่ดิน

1.2.1. กำแพงกันดิน(retaining wall)	7,500-10,000	b/m
1.2.2. ค่าถมดิน(landfill)	160-200	b/m <sup>3</sup>
1.2.4. งานภูมิสถาปัตยกรรม (landscape)	1,000-2,500	b/m <sup>2</sup>
1.2.5. งานรั้วโครงการ (fence)	1,000-2,000	b/m
1.2.6. งานสะพาน คสล.(bridge)	10,000-20,000	b/m <sup>2</sup>

## 2. ค่าก่อสร้าง (Construction Cost)

### 2.1. ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ( Infrastructure )

2.1.1. ถนน (road)	750-850	b/m <sup>2</sup>
2.1.2. ระบบระบายน้ำ (drainage)	450-550	b/m
2.1.3. ถังเก็บน้ำบนดิน (water tank)	750,000-850,000	b/unit
2.1.4. ระบบเมนประปา (main water)	850-1,250	b/m
2.1.5. มิเตอร์ประปา (Water meter unit)	2,000-5,000	b/unit
2.1.6. ระบบไฟฟ้า+มิเตอร์ (electricity)	10,000-15,000	b/unit
2.1.7. หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer)	350,000-500,000	b/unit

### 2.2. ค่าก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ ( Project Facilities )

2.2.1. อาคารสโมสร (clubhouse)	8,000-12,500	b/m <sup>2</sup>
2.2.2. สระว่ายน้ำ (swimming pool)	8,000-10,000	b/m <sup>2</sup>

### 2.3.ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า บ้านตัวอย่าง และสำนักงานขาย

2.3.1. บ้านตัวอย่าง	8,000-12,000	b/m <sup>2</sup>
2.3.2. สำนักงานขาย	7,500-8,500	b/m <sup>2</sup>
2.3.3. บ้านลูกค้า	8,000-12,000	b/m <sup>2</sup>

## 3. ค่าดำเนินงาน (Operating Cost)

<sup>24</sup> ไตรรัตน์ จารุทัศน์, เอกสารประกอบคำบรรยาย, หน้า 42-52

3.1. ค่าบริหารงานสำนักงาน	
3.1.1. เงินเดือนเจ้าหน้าที่	3.1.1-3.1.2. = 3-5% on sale
3.1.2. วัสดุ ครุภัณฑ์สำนักงาน	lump sum
3.2. ค่าธรรมเนียมทางวิชาชีพ	
3.2.1. ค่าออกแบบสถาปัตยกรรม-วิศวกรรม	3-5% on construction cost
3.2.2. ค่าควบคุมงานก่อสร้าง	3-5% on construction cost
3.2.3. ค่าตรวจสอบบัญชี	lump sum
3.2.4. ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	lump sum
3.2.5. ค่าขออนุญาตจัดสรร-ค่าที่ดิน	ตามอัตรากรรมที่ดิน
3.3. ค่าการตลาดและการขาย	3-5% on sale
3.3.2. ค่าเอกสารประกอบการเสนอขาย	
3.3.3. ค่าจัดกิจกรรมด้านการตลาด	
3.3.4. ค่าจ้างตัวแทนขาย ค่านายหน้า	

### พัฒนาการของการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

หากนำทฤษฎีพัฒนาการของแนวคิดทางการตลาดใช้อธิบายพัฒนาการของการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย น่าจะแบ่งแนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจจากอดีตจนถึงปัจจุบันได้เป็น 4 ยุค

#### ยุคที่ 1 ยุคแนวคิดการผลิต (Production Concept)

ในยุคก่อนที่อสังหาริมทรัพย์จะถูกพัฒนาเป็นธุรกิจอย่างจริงจังเมื่อกว่า 40 ปีที่ผ่านมา คนที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะจ้างผู้รับเหมามาปลูกบ้านในที่ดินของตนเอง ในก่อนจะมีธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรนั้น ธุรกิจที่ดินจัดสรรและรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญในตลาดอสังหาริมทรัพย์

#### ยุคที่ 2 ยุคแนวคิดผลิตภัณฑ์นำ (Product Concept)

เมื่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มพัฒนาไปมากขึ้นตามเศรษฐกิจของประเทศที่มีการขยายตัวก็เริ่มมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายหันมาพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้านให้มีรูปลักษณ์ที่ดึงดูดใจ

#### ยุคที่ 3 แนวคิดการขายนำ (Selling Concept)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเติบโตเป็นอย่างมากในช่วงปี 2531-2540 มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่เป็นจำนวนมาก มีการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมมีการขยายตัวอย่างมากในช่วงเวลานี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงนี้มีทั้งนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพและมีมือสมัครเล่นจำนวนมาก ยุคการขายเพื่อฟุ้งก่อนจะเกิดวิกฤตจนมีผลให้ธุรกิจตกต่ำอย่างมากในช่วงปลายปี 2540

#### ยุคที่ 4 ยุคแนวคิดการตลาด (Marketing Concept)

หลังจากเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทยในปี 2540 มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่ทำการวิจัยเพื่อเข้าใจพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าในส่วนตลาด (Segment) ที่ตนสนใจอย่างต่อเนื่อง

นำข้อมูลปัญหาและความต้องการของลูกค้ามาพัฒนาและออกแบบผลิตภัณฑ์อย่างจริงจัง โดยตั้งต้นจากการกำหนดลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน เข้าใจความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้า แล้วนำมาเป็นจุดเริ่มต้นว่าจะพัฒนาโครงการรูปแบบใด ขนาดเท่าไร ราคาต่อหน่วยเท่าไร

4. เกณฑ์การจัดสินใจลงทุนแบบไม่ปรับเวลา ใช้กับโครงการที่มีรายได้ค่าใช้จ่ายเกิดใกล้เคียงกัน เป็นวิธีการวิเคราะห์ที่ง่าย ไม่ซับซ้อน วิธีการที่นิยม 3 วิธี คือ

4.1 ระยะเวลาคืนทุน ( Payback Period : PB) ยิ่งน้อยยิ่งดี

4.2 จุดคุ้มทุน (Break –Event Point)

$$\text{จุดคุ้มทุน} = \frac{\text{Fixed Cost}}{1 - \frac{\text{Variable Cost}}{\text{Income}}}$$

1- Variable Cost

Income

4.3 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Rate of Return on Investment)

$$\text{ROI} = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{เงินลงทุน}}$$

เงินลงทุน

4.4 IRR

5. Real Estate Market Cycle



## 2.6 วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**ชุตติมา ธนิสสรานนท์** ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กและระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B ผลการศึกษาลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กและระดับราคาปานกลาง และนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับปานกลาง โดยศึกษายานลาดพร้าว จำนวน 2 โครงการ เครื่องมือที่ใช้วิจัย ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์มีโครงร่างและบันทึกด้วยภาพถ่าย กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 44 ห้อง

ผลการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุด อาศัยอยู่คนเดียว อยู่ในวัยทำงาน อายุประมาณ 26 – 45 ปี ระดับรายได้เดือนละ 10,000 – 40,000 บาทต่อครัวเรือน ระยะเวลาการอยู่อาศัยประมาณ 2 ปี กลุ่มตัวอย่างมีการใช้พื้นที่ 4 ส่วน ดังนี้ ส่วนเอนกประสงค์ มีพื้นที่ 21.75 ตร.ม. ส่วนห้องน้ำ มีพื้นที่ 4.07 ตร.ม. ส่วนห้องครัว มีพื้นที่ 3.54 ตร.ม. และส่วนระเบียงมีพื้นที่ 2.23 ตร.ม. ช่วงเวลาการใช้พื้นที่แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ วันจันทร์ถึงศุกร์ ใช้พื้นที่ช่วงเย็นและช่วงกลางคืน ส่วนวันเสาร์และอาทิตย์ ใช้พื้นที่ตลอดทั้งวัน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการห้องชุดชนิดตกแต่งพร้อมอยู่เพราะมีความสะดวกสบาย เพอร์เนเจอร์ที่ผู้ประกอบการจัดให้มี 10 รายการ คือ ตู้ข้างหัวเตียง 2 ตู้, เตียง 6 ชุด, ตู้เสื้อผ้า, โซฟา 3 ที่นั่ง, โต๊ะกลาง, ตู้วางทีวี, เคาน์เตอร์ครัว พร้อมอ่างล้างจาน, ตู้เก็บของแบบแขวน, ชุดสุขภัณฑ์ (อ่างล้างมือ, โถส้วม, สายชำระ, ฝักบัวอาบน้ำ, ที่นั่งอาบน้ำ) และตู้เคาน์เตอร์ไม้ใต้อ่างล้างมือ และอุปกรณ์ที่ผู้ประกอบการจัดให้มีจำนวน 5 รายการ คือ เครื่องปรับอากาศ, ชุด Home Automation, เต้าไฟฟ้า, เครื่องดูดควัน และบานกระจกกันสั่นเป็กส่วนแห่ง

ข้อเสนอแนะในการวิจัย ในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาด 30 –40 ตร.ม. ระดับราคา 1 – 3 ล้านบาท ควร มีพื้นที่ 4 ส่วน เรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังต่อไปนี้ ส่วนเอนกประสงค์, ส่วนห้องน้ำ, ส่วนห้องครัว และส่วนระเบียง ห้องชุดชนิดตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ ควรจัดให้มีเพอร์เนเจอร์หลักนอกเหนือจากชุดเคาน์เตอร์ครัว และชุดสุขภัณฑ์ จำนวน 8 รายการ คือ เตียง, ชั้นวางรองเท้า, โต๊ะญี่ปุ่น, เบาะนั่งพื้นหรือโซฟาขนาดพอเหมาะ, ตู้เสื้อผ้า ขนาดกว้างอย่างน้อย 2 เมตรสูงจรดฝ้า, ชั้นหรือตู้สำหรับวางทีวี เครื่องเสียง, ตู้เก็บของโดยใช้พื้นที่ในแนวตั้ง และตู้เก็บของใต้อ่างล้างหน้า

ตาราง 2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ชุตติมา ธนิสสรานนท์(2550)

ผู้จัดทำ	ชุตติมา ธนิสสรานนท์(2550)
หัวข้อ	- ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กและระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B
วัตถุประสงค์	- ศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับปานกลาง - ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุด และการเปลี่ยนแปลงการใช้จากผู้ประกอบการจัดไว้ให้ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงการจัดการพื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง

ตาราง 2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ชุติมา ธนิสสรานนท์(2550) (ต่อ)

ผู้จัดทำ	ชุติมา ธนิสสรานนท์(2550)
ขอบเขตของการศึกษา	<p>ก. ด้านเนื้อหา กำหนดตัวแปรเป็น 4 ส่วน คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัย</li> <li>2. ตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัย และรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ</li> <li>3. ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรม รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในห้องชุดจากผู้ประกอบการจัดไว้</li> <li>4. ตัวแปรเกี่ยวกับทัศนคติ และข้อคิดเห็นต่อปัญหาที่พบภายในห้องชุด</li> </ol> <p>ข. ด้านพื้นที่และระยะเวลา เพื่อทราบถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานภายในห้องชุดหลังจากเข้าอยู่อาศัยมาได้ช่วงระยะเวลาหนึ่ง</p>
ระเบียบวิธีวิจัย	ศึกษาวิเคราะห์เชิงปริมาณและวิเคราะห์เชิงบรรยาย
กลุ่มประชากร	ผู้พักอาศัยกรณีศึกษาโครงการ A และโครงการ B
ตัวแปร	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัย</li> <li>2. ตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัยและรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ</li> <li>3. ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรม รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในห้องชุดจากผู้ประกอบการจัดไว้</li> <li>4. ตัวแปรเกี่ยวกับทัศนคติ และข้อคิดเห็นต่อปัญหาที่พบภายในห้องชุด</li> </ol>
ผลการศึกษา	<p>กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุดอาศัยอยู่คนเดียวอยู่ในวัยทำงาน อายุประมาณ 26 – 45 ปี ระดับรายได้เดือนละ 10,000 – 40,000 บาทต่อครัวเรือน ระยะเวลาการอยู่อาศัยประมาณ 2 ปี กลุ่มตัวอย่างมีการใช้พื้นที่ 4 ส่วน ดังนี้ ส่วนเอนกประสงค์ มีพื้นที่ 21.75 ตร.ม. ส่วนห้องน้ำ มีพื้นที่ 4.07 ตร.ม. ส่วนห้องครัว มีพื้นที่ 3.54 ตร.ม. และส่วนระเบียงมีพื้นที่ 2.23 ตร.ม. ช่วงเวลาการใช้พื้นที่แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ วันจันทร์ถึงศุกร์ ใช้พื้นที่ช่วงเย็นและช่วงกลางคืน ส่วนวันเสาร์และอาทิตย์ ใช้พื้นที่ตลอดทั้งวัน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการห้องชุดชนิดตกแต่งพร้อมอยู่เพราะมีความสะดวกสบาย</p> <p>เฟอร์นิเจอร์ที่ผู้ประกอบการจัดให้มี 10 รายการ คือ ตู้ข้างหัวเตียง 2 ตู้, เตียง 6 ชุด, ตู้เสื้อผ้า, โซฟา 3 ที่นั่ง, โต๊ะกลาง, ตู้วางทีวี, เคาน์เตอร์ครัวพร้อมอ่างล้างจาน, ตู้เก็บของแบบแขวน, ชุดสุขภัณฑ์ (อ่างล้างมือ, โถส้วม, สายชำระ, ฝักบัวอาบน้ำ, ที่นั่งอาบน้ำ) และตู้เคาน์เตอร์ไม้ได้อ่างล้างมือ และอุปกรณ์ที่ผู้ประกอบการจัดให้มีจำนวน 5 รายการ คือ เครื่องปรับอากาศ, ชุด Home Automation, เต้าไฟฟ้า, เครื่องดูดควัน และบานกระจกกัน</p> <p>ส่วนเปียกส่วนแห้ง</p>

ตาราง 2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ชุติมา ธนิสสรานนท์(2550) (ต่อ)

ผู้จัดทำ	ชุติมา ธนิสสรานนท์(2550)
ข้อจำกัด	การเข้าถึงแหล่งข้อมูลของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ การคัดเลือกประชากรกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีเดินสำรวจภายในโครงการ และขอความร่วมมือจากผู้ที่อยู่อาศัยในการให้ข้อมูล ซึ่งบางท่านไม่สะดวกที่จะให้เก็บภาพภายในห้องชุดพักอาศัย
ข้อเสนอแนะ	ในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาด 30 –40 ตร.ม. ระดับราคา 1 – 3 ล้านบาท ควรมีพื้นที่ 4 ส่วน เรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังต่อไปนี้ ส่วนเอนกประสงค์, ส่วนห้องน้ำ, ส่วนห้องครัว และส่วนระเบียง ห้องชุดชนิดตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ ควรจัดให้มีเฟอร์นิเจอร์หลักนอกเหนือจากชุดเคาท์เตอร์ครัว และชุดสุขภัณฑ์ จำนวน 8 รายการ คือ เตียง, ชั้นวางรองเท้า, โต๊ะญี่ปุ่น, เบาะนั่งพื้นหรือโซฟาขนาดพอเหมาะ, ตู้เสื้อผ้าขนาดกว้างอย่างน้อย 2 เมตรสูงจรดฝ้า, ชั้นหรือตู้สำหรับวางทีวี เครื่องเสียง, ตู้เก็บของโดยใช้พื้นที่ในแนวตั้ง และตู้เก็บของใต้อ่างล้างหน้า

**พิมรา เสนาพลสิทธิ์** ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงของกลุ่มวัยปีบริเวณ สุขุมวิท เขตวัฒนา จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีชีวิตที่เหมาะสมต่อการพักอาศัยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ด้วยเหตุผลจากฐานะทางการเงินที่มีศักยภาพสูง สถานที่ทำงานอยู่ไม่ไกลที่พักอาศัยและมักเป็นคู่สมรสที่แต่งงานแล้วยังไม่มีบุตร แต่ถ้ามีจะมี 1-2 คน ซึ่งเป็นครอบครัวเล็ก จึงเลือกห้องชุดขนาดประมาณ 2 ห้องนอน ปัญหาที่มีในการอยู่อาศัยมีปัญหา ได้แก่ ปัญหาออกแบบพื้นที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น ไม่มีพื้นที่ในการเก็บของในห้องชุด

ตาราง 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พิมรา เสนาพลสิทธิ์

ผู้จัดทำ	พิมรา เสนาพลสิทธิ์(2553)
หัวข้อ	ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงของกลุ่มวัยปีบริเวณ สุขุมวิท เขตวัฒนา
วัตถุประสงค์	ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยและปัญหาในการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูง
ขอบเขตของการศึกษา	ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัย ปัญหาในการพักอาศัยของวัยปีผู้มีรายได้สูงในเขตกรุงเทพมหานคร
ระเบียบวิธีวิจัย	การสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) และ การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview)

ตาราง 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องพิมรา เสนาพลสิทธิ์ (ต่อ)

ผู้จัดทำ	พิมรา เสนาพลสิทธิ์(2553)
กลุ่มประชากร	ประชากรช่วงอายุระหว่าง 25 – 45 ปี ผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงบริเวณสุขุมวิท เขตวัฒนา
ตัวแปร	ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัย ตัวแปรด้านพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยและปัญหาในการอยู่อาศัย
ผลการศึกษา	ปัญหาที่มีในการอยู่อาศัยมีปัญหา ได้แก่ ปัญหาออกแบบพื้นที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น ไม่มีพื้นที่ในการเก็บของในห้องชุด
ข้อจำกัด	การศึกษาในอาคารชุดระดับราคาสูง มีความเข้มงวดในเรื่องของข้อบังคับและกฎระเบียบของอาคารชุดเป็นอย่างมากทำให้การขอเข้าสัมภาษณ์ใช้เวลาในการประสานงานผ่านนิติบุคคลเป็นเวลานาน
ข้อเสนอแนะ	ผู้ออกแบบอาคารชุดระดับราคาสูง ควรออกแบบรูปแบบห้องชุดโดยคำนึงถึงพื้นที่และพฤติกรรมการใช้สอยของกลุ่มยัยปี

นางสาวณัฐชา พชรชลกร, (2547) เรื่องลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา : โครงการออกคิดอพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม.

ศึกษาลักษณะการใช้สอยพื้นที่ และการจัดผังภายในห้องพักขนาดเล็กของกลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการเพื่อทราบถึงรูปแบบการอยู่อาศัย ประกอบกิจกรรม การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักเพื่อทำการเสนอแนวทางปรับปรุงและรูปแบบห้องพักอาศัยขนาดเล็ก โดยใช้วิธีสำรวจ สัมภาษณ์ และสังเกต อพาร์ทเมนท์เกรดซี ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 15 ตารางเมตร ค่าเช่าไม่เกิน 4,800 บาท จากการศึกษาพบว่าการจัดผังในห้องพักขึ้นอยู่กับความแตกต่างกันของผู้พักอาศัย ได้แก่ เพศ สภาพสังคม จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย และเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพื้นที่ขนาดเล็ก การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ในแนวตั้ง จะสามารถช่วยลดและประหยัดพื้นที่ในแนวราบ และสามารถใช้พื้นที่ในแนวราบประกอบกิจกรรมได้อย่างเต็มที่

ตาราง 2.3 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย ญัฐษา พชรชลกร (2547)

ผู้จัดทำ	นางสาวญัฐษา พชรชลกร (2547)
หัวข้อ	ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา : โครงการออคิตอพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม.
วัตถุประสงค์	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย 2. ศึกษาประกอบกิจกรรม การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก
ขอบเขตของการศึกษา	ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัย
ระเบียบวิธีวิจัย	สำรวจ สัมภาษณ์ และสังเกต
กลุ่มประชากร	ผู้อยู่อาศัยในโครงการออคิตอพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม.
ตัวแปร	1. ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2. ตัวแปรเกี่ยวกับกิจกรรมที่ทำ

**ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, (2545)** เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก  
กรณีศึกษา :โครงการสินธรนาแมนชั่น กทม.

ศึกษาสภาพเสนอแนะรูปแบบห้องชุด โดยใช้วิธีสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ จากห้องพักพื้นที่ 32 ตารางเมตร วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับกิจกรรมภายในห้องพัก, ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับจำนวนผู้อยู่อาศัย และศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า อุปกรณ์เครื่องเรือนสามารถใช้เป็นตัวแบ่งพื้นที่และเป็นตัวกำหนดการใช้งานของพื้นที่ในแต่ละส่วนได้อย่างชัดเจน ตามจำนวนผู้อยู่อาศัย และลักษณะการครอบครองแบบเจ้าของมีการจัดผังที่เป็นระเบียบเรียบร้อย อุปกรณ์จะเลือกใช้แบบที่ไม่เคลื่อนย้ายค่อนข้างคงทน ส่วนการครอบครองแบบเช่าช่วง จะมีการจัดผังห้องแบบไม่เป็นระเบียบ เลือกใช้อุปกรณ์ที่ไม่คงทนและสามารถเคลื่อนย้ายได้ง่าย จากการศึกษาการจัดผังภายในห้องพักจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือน และสามารถจัดพื้นที่ให้ตอบสนองการใช้งาน และเกิดประโยชน์มากที่สุด



ตาราง 2.4 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล(2545)

ผู้จัดทำ	ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล(2545)
หัวข้อ	การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา :โครงการ สินธนาแมนชั่น กทม.
วัตถุประสงค์	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย 2. ศึกษารูปแบบห้องพัก
ขอบเขตของการศึกษา	ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัยและ ผังห้องพักอาศัย
ระเบียบวิธีวิจัย	สัมภาษณ์และสังเกตการณ์
กลุ่มประชากร	ผู้อยู่อาศัยในโครงการสินธนาแมนชั่น กทม.
ตัวแปร	1.ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2.ตัวแปรเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับ ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย

**พันตรีหญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ, (2545)** เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการ  
กองบัญชาการทหารสูงสุดในพื้นที่กรมสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง

ศึกษาความสอดคล้องของการใช้งานจริงกับพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัย ที่ได้ออกแบบไว้ เพื่อ  
หาข้อเสนอแนะในการปรับปรุงต้นแบบหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในอนาคต  
การศึกษาใช้วิธีสำรวจ สังเกต บันทึก สัมภาษณ์ ตลอดจนแบบสอบถามจากตัวอย่างจำนวน 92 หน่วย ใน  
หน่วยพักอาศัยทั้ง 3 รูปแบบอาคาร จากการศึกษาพบว่าการปรับเปลี่ยนพื้นที่ในส่วนที่ไม่ถูกใช้งานให้เป็น  
ประโยชน์ การออกแบบหน่วยพักอาศัยควรเป็นห้องโล่งมากกว่าแบบแบ่งซอยเป็นห้องย่อย และหน่วยพักอาศัย  
ชั้นนายพันควรมีการเปลี่ยนตำแหน่งพื้นที่ทางเข้าออกให้อยู่ทางห้องโถง ควรจัดขนาดพื้นที่ครัว ห้องน้ำชั้นล่าง  
และห้องเนกประสงค์ให้มีขนาดที่พอเหมาะ ในหน่วยพักอาศัยชั้นนายร้อย ควรมีการออกแบบขนาดและ  
ตำแหน่งพื้นที่ห้องครัว ห้องน้ำและห้องเก็บของใหม่ เพื่อลด การสูญเสียพื้นที่ใช้สอย ควรเพิ่มช่องหน้าต่างให้  
มากขึ้น และลดจำนวนประตูลง ส่วนในหน่วย พักอาศัยชั้นประทวนควรมีการเพิ่มขนาดพื้นที่ห้องครัวห้องน้ำ  
เพื่อให้สะดวกในการใช้งานมากขึ้น ห้องน้ำควรมีการแยกส่วนอาบน้ำและห้องส้วมออกจากกัน

ตาราง 2.5 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย พันธุ์หญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ(2545)

ผู้จัดทำ	พันธุ์หญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ(2545)
หัวข้อ	การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในพื้นที่กรมสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง
วัตถุประสงค์	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย 2. ปรับปรุงต้นแบบหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด
ขอบเขตของการศึกษา	ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัยและผังห้องพักอาศัย
ระเบียบวิธีวิจัย	วิธีสำรวจ สังเกต บันทึก สัมภาษณ์
กลุ่มประชากร	ผู้อยู่อาศัยในโครงการสินธนาแมนชั่น กทม.
ตัวแปร	1. ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2. ตัวแปรเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย

ตาราง 2.6 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย วรรณิธ ช่อมงคคชัย (2554)

<b>ผู้จัดทำ</b>	<b>วรรณิธ ช่อมงคคชัย (2554)</b>
<b>หัวข้อ</b>	การศึกษาปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุดกรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส นาราริวิลาส-เจ้าพระยา และ โครงการ ดิแอตเตรส สยาม
<b>วัตถุประสงค์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัยและปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด</li> <li>2. ศึกษา Supply และลักษณะทางกายภาพของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน</li> <li>3. ศึกษาลักษณะการลงทุนของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน</li> </ol>
<b>ขอบเขตของการศึกษา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย</li> <li>2. ศึกษาปัญหาการเก็บของภายในห้องชุด และความต้องการพื้นที่เก็บของ</li> <li>3. ศึกษา ลักษณะทางการภาพและลักษณะการลงทุนของอาคารเก็บของแบบ “City Storage”</li> </ol>
<b>ระเบียบวิธีวิจัย</b>	การสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) และ การสังเกต
<b>กลุ่มประชากร</b>	ประชากรช่วงอายุระหว่าง 25 – 45 ปี รายได้ 30,000 – 90,000 บาท/เดือน
<b>ตัวแปร</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย</li> <li>2. ตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัย ปัญหาการเก็บของภายในห้องชุด และความต้องการพื้นที่เก็บของ</li> <li>3. ตัวแปรลักษณะทางการภาพและลักษณะการลงทุนของอาคารเก็บของแบบ “City Storage”</li> </ol>
<b>ข้อจำกัด</b>	การใช้เวลาในการประสานงานผ่านนิติบุคคลและผู้ประกอบการเป็นเวลานาน

ตาราง 2.7 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย

ผู้จัดทำ	ชุตินา ธนิสสรานนท์(2550)	พิมรา เสนาพลสิทธิ์ (2553)	นางสาวณัฐชา พชรชกร (2547)	ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์ สกุล (2545)	พันตรีหญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ(2545)	วรยุทธ ช่อมงคลชัย (2554)
หัวข้อ	ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุด เอนกประสงค์ขนาดเล็กและระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B	ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยในอาคารชุด ระดับราคาสูงของกลุ่มวัยปีบริเวณสุขุมวิท เขตวัฒนา	ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา : โครงการออกคิอพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม.	การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคา ถูก กรณีศึกษา :โครงการสินธรนาแมนชั่น กทม	การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการทหารสูงสุด ในพื้นที่กรมสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง	การศึกษาศักยภาพการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด กรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส นาราธิวาส-เจ้าพระยา และ โครงการ ดีแอดเดรส สยาม
วัตถุประสงค์	1.ศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด เอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับปานกลาง 2.ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุด และการเปลี่ยนแปลงการใช้จากที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้ภายในห้องชุด เอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง 3.เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงการจัดการพื้นที่ภายในห้องชุด เอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง	1.ศึกษาลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม 2.ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยและปัญหาในการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูง	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย 2. ศึกษาประกอบกิจกรรมการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย 2. ศึกษารูปแบบห้องพัก	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย 2. ปรับปรุงต้นแบบหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการทหารสูงสุด	1. ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัยและปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด 2. ศึกษา Supply และลักษณะทางกายภาพของอาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน 3. ศึกษาลักษณะการลงทุนของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ตาราง 2.7 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

ผู้จัดทำ	ชุติมา ธนิสสรานนท์(2550)	พิมรา เสนาพลสิทธิ์ (2553)	นางสาวณัฐชา พชรชลดกร (2547)	ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล (2545)	พันตรีหญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ(2545)	วรยุทธ ช่อมงคลชัย (2554)
ขอบเขตของการศึกษา	<p>ด้านเนื้อหา กำหนดตัวแปรเป็น 4 ส่วน คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัยตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัย และรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ</li> <li>2.ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ ประกอบกิจกรรม รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องพัก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในห้องชุดจากที่ผู้ประกอบการจัดไว้</li> <li>3.ตัวแปรเกี่ยวกับทัศนคติ และข้อคิดเห็นต่อปัญหาที่พบภายในห้องชุด</li> <li>4.ด้านพื้นที่และระยะเวลา เพื่อทราบถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานภายในห้องชุด หลังจากเข้าอยู่อาศัยมาได้ช่วงระยะเวลาหนึ่ง</li> </ol>	<p>ศึกษาลักษณะทางด้าน เศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมกรรมกรอยู่อาศัย ปัญหาในการพักอาศัยของยี่ปั๊ผู้มีรายได้สูงในเขตกรุงเทพมหานคร</p>	<p>ศึกษาลักษณะทางด้าน เศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมกรรมกรอยู่อาศัย</p>	<p>ศึกษาลักษณะทางด้าน เศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมกรรมกรอยู่อาศัย และผังห้องพักอาศัย</p>	<p>ศึกษาลักษณะทางด้าน เศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านพฤติกรรมกรรมกรอยู่อาศัยและผังห้องพักอาศัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.ศึกษาลักษณะทางด้าน เศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย</li> <li>2.ศึกษาปัญหาการเก็บของภายในห้องชุด และความ ต้องการพื้นที่เก็บของ</li> <li>3.ศึกษา ลักษณะทางการ ภาพและลักษณะการลงทุนของอาคารเก็บของแบบ "City Storage"</li> </ol>

ตาราง 2.7 ตารางกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

ผู้จัดทำ	ชุติมา ธนิสสรานนท์(2550)	พิมพ์รา เสนาพลสิทธิ์ (2553)	นางสาวณัฐชา พชรชลกร (2547)	ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล (2545)	พันตรีหญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ(2545)	วรยุทธ ช่อมงคลชัย (2554)
ระเบียบวิธีวิจัย	ศึกษาวิเคราะห์เชิงปริมาณและวิเคราะห์เชิงบรรยาย	การสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Questionnaires) และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview)	สำรวจ สัมภาษณ์ และสังเกต	สัมภาษณ์และสังเกตการณ์	วิธีสำรวจ สังเกต บันทึก สัมภาษณ์	การสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) และการสังเกต
กลุ่มประชากร	ผู้พักอาศัยกรณีศึกษาโครงการ A และโครงการ B	ประชากรช่วงอายุระหว่าง 25 – 45 ปี ผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงบริเวณสุขุมวิท เขตวัฒนา	ผู้อยู่อาศัยในโครงการออคิโดพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม.	ผู้อยู่อาศัยในโครงการสินธนาแมนชั่น กทม	ผู้อยู่อาศัยในโครงการสินธนาแมนชั่น กทม	ประชากรช่วงอายุระหว่าง 25 – 45 ปี รายได้ 30,000 – 90,000 บาท/เดือน
ตัวแปร	ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัยตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัย และรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรม รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในห้องชุดจากผู้ประกอบการจัดไว้ตัวแปรเกี่ยวกับทัศนคติ และข้อคิดเห็นปัญหาที่พบภายในห้องชุด	ตัวแปรเกี่ยวกับด้านสังคม เศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัยตัวแปรด้านพฤติกรรม การอยู่อาศัยและปัญหาในการอยู่อาศัย	1.ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2.ตัวแปรเกี่ยวกับกิจกรรมที่ทำ	1.ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2.ตัวแปรเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการ ใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย	1.ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2.ตัวแปรเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการ ใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย	1.ตัวแปรลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย 2.ตัวแปรเกี่ยวกับการพักอาศัย ปัญหาการเก็บของภายในห้องชุด และความ ต้องการพื้นที่เก็บของ 3.ตัวแปรลักษณะทางการ ภาพและลักษณะการลงทุนของอาคารเก็บของแบบ “City Storage”



### บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

กล่าวถึงระเบียบวิธีการวิจัย เพื่อทำการศึกษาปัญหาการเก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุด โดยการศึกษาทางด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดและการพักอาศัยในโครงการ ปัญหาการเก็บของของผู้ที่อยู่อาศัย และความต้องการพื้นที่เก็บของของผู้ที่อยู่อาศัย สภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของ นำมาประมวลผลด้วยสถิติแบบInternal/Ratioโดยคัดเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาดังต่อไปนี้

#### 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

##### การคัดเลือกผู้ประกอบการ

ในการศึกษานี้ได้เลือกจากอาคารชุดของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2550-2551 กล่าวคือมีผู้พักอาศัยในโครงการจนถึงปีปัจจุบัน 3-4 ปี

ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปี 2550-2551<sup>1</sup>

อาคารชุดจดทะเบียน		ปี 2550	ปี 2551
กรุงเทพและปริมณฑล	ยูนิต	16,222	26,124
	โครงการ	59	86
L.P.N	ยูนิต	3,050	8,009
	โครงการ	3	6
	Share	19%	31%
AP	ยูนิต	794	916
	โครงการ	2	2
	Share	4.89%	3.5%

หมายเหตุ : ไม่รวมการเคหะแห่งชาติ

##### การคัดเลือกโครงการ ได้กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกไว้ดังนี้

1. เป็นโครงการที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว มีผู้เช่าพักอาศัยอยู่จริงเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3-4 ปี
2. มีระดับราคาขายต่อหน่วย 2.0-10 ล้านบาท
3. มีขนาดห้องชุด 30-99 ตรม.
4. ผู้ที่อยู่อาศัยมีรายได้ 30,001 – 90,000 บาท

<sup>1</sup> ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล บจก.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอปพร้าส



ตารางที่ 3.2 แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปี 2550-2551 บริษัท แอล. พี. เอ็น.ดี.เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<sup>2</sup>

โครงการ	ว.ด.ป. จดทะเบียน	จำนวน อาคาร	สูง (ชั้น)	จำนวน (ยูนิต)	ขนาด ห้องชุด (ตรม.)	ราคา (บาท/ ตาราง เมตร)	ราคาขาย (ล้าน บาท)
ลุมพินีเพลสธนราธิ वास-เจ้าพระยา	05/04/2550 (4ปี 10เดือน)	3	29	1,296	30-90	68,000	2.00-6.12
ลุมพินีเพลส พหล-สะพาน ควาย	30/08/2550 (3 ปี 6เดือน)	1	29	1,093	30-90	63,000	1.89-5.67
ลุมพินีเพลส ปิ่น เกล้า 2	23/11/2550 (3 ปี 3เดือน)	1	26	651	30-68	58,000	1.74-3.94
ลุมพินีเพลส รัช ดา-ท่าพระ	17/01/2551 (4 ปี 1เดือน)	1	28	850	30-65	55,000	1.65-3.58
ลุมพินีวิลล์ รามคำแหง 44	04/03/2551 (3 ปี 11เดือน)	2	23	827	30-80	55,000	1.65-4.4
ลุมพินีคอนโด ทาวน์ บดินทรเดชา- รามคำแหง	03/07/2551(3 ปี 7เดือน)	14	8	3,445	25-35	39,000	0.98-1.37

<sup>2</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ นับเดือนปีที่จดทะเบียนถึง 29 ก.พ. 2555 ,จำนวนยูนิตที่แสดง ไม่รวมยูนิตร้านค้า, ยึดราคาขายห้องเปล่าเฉลี่ย

โดยประมาณ ณ ปัจจุบัน ที่มา CONDO LIVING MAGAZINE : YEAR 1, VOL.2FEBRUARY 2012. หน้า 72 และ

[www.prakard.com](http://www.prakard.com)

ตารางที่ 3.3 แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ปี 2550-2551 บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)<sup>3</sup>

โครงการ	ว.ด.ป. จดทะเบียน	จำนวน อาคาร	สูง (ชั้น)	จำนวน (ยูนิต)	ขนาด ห้องชุด (ตรม.)	ราคา (บาท/ ตารางเมตร)	ราคาขาย (ล้านบาท)
บ้านกลางกรุง สยาม- ปทุมวัน	19/07/2550 (4ปี 7 เดือน)	2	26,27	580	48-140	123,000	5.9-17.2
ดิ แอ๊ดเดรส สุขุมวิท 42 เอ	12/11/2550 (4ปี 3 เดือน)	2	8	214	45-80	80,000	3.6-6.4
ดิ แอ๊ดเดรส สยาม	22/02/2551 (4 ปี )	1	24	244	40-99	106,000	4.24- 10.49
ไลฟ์ แอ๊ด บีทีเอส ท่าพระ	27/05/2551 (3 ปี 9 เดือน)	1	17	672	30-63	54,000	1.62-3.4

ได้คัดเลือกมาศึกษา 2 โครงการ ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนหน่วยที่พักอาศัยโครงการกรณีศึกษา

โครงการ	ว.ด.ป. จดทะเบียน	ระยะเวลา ถึงปัจจุบัน	สูง (ชั้น)	ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวน (ยูนิต)
ลุมพินี เพลส นราธิวาส-เจ้าพระยา	05/04/2550	4ปี 10 เดือน	29	30-90	1,296
ดิแอ๊ดเดรส สยาม	22/02/255	4 ปี	24	40-99	244
<b>รวม 2 โครงการ</b>					<b>1,540</b>

หมายเหตุ จำนวนยูนิตที่แสดง ไม่รวมยูนิตร้านค้า

### กลุ่มตัวอย่าง

<sup>3</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ นับเดือน/ปีที่จดทะเบียนถึง 29 ก.พ. 2555 ,จำนวนยูนิตที่แสดง ไม่รวมยูนิตร้านค้า, ยี่ดราคาขายห้องเปล่าเฉลี่ย โดยประมาณ ณ ปัจจุบัน ที่มา CONDO LIVING MAGAZINE : YEAR 1, VOL.2FEBRUARY 2012. หน้า 72 และ hwww.prakard.com

เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้เป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการทำวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามการกำหนดของ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$  โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

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

โดย n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม

N คือ จำนวนผู้ซื้อ และพักอาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 2 โครงการ

E คือ ขนาดของความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้คือ  $\pm 5\%$

แทนค่าในสูตร เมื่อจำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษาคือ 2,597หน่วย จะได้กลุ่มตัวอย่าง ดังนี้คือ

$$n = \frac{1,540}{1 + [(1,540) \times (0.05)^2]}$$

$$n = 317.53 \text{ ตัวอย่าง}$$

ดังนั้น ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 318 ตัวอย่าง

### วิธีการสุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรผู้ที่พักอาศัยภายในโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา และโครงการดิแอตเดรส สยาม รวม 318ตัวอย่างซึ่งสามารถคัดเลือกประชากรเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่คัดเลือก โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 3.5 ดังนี้


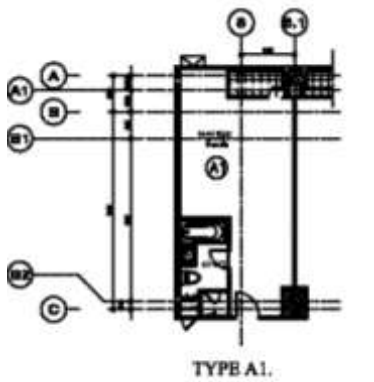
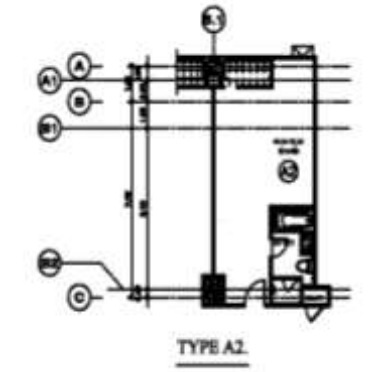
ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ

ลำดับที่	โครงการ	จำนวนทั้งหมด (ยูนิต)	จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างคิดเป็นร้อยละ	จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง (ราย)	จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างเก็บได้จริง (ราย)	คิดเป็นร้อยละ
1	ลุมพินี เฟลส นราธิวาส- เจ้าพระยา	1,296	84.16	268	268	100
2	ดิแอตเดรส สยาม	244	15.84	50	63	126
	รวม 2 โครงการ	1,540	100	318	331	104

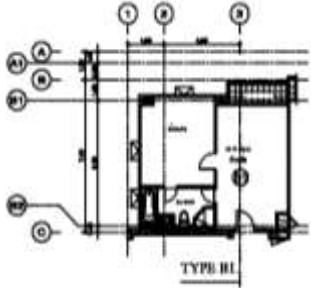
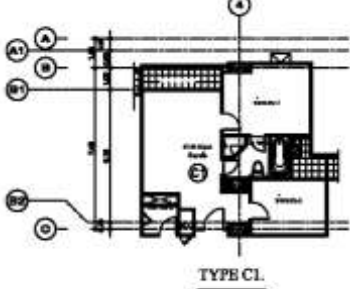
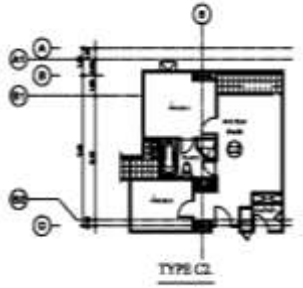
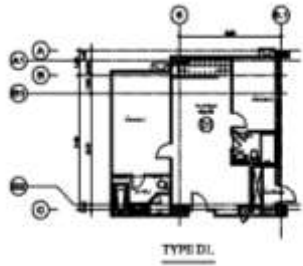
ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด

โครงการ	แบบห้อง/ ขนาด ประมาณ	จำนวน ทั้งหมด (ยูนิต)/ เปอร์เซ็นต์	อาคาร A ยูนิต/ จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)	อาคาร B ยูนิต/ จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)	อาคาร C ยูนิต/ จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)	จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)
ลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา		1,296				268
	แบบห้อง STANDARD ขนาด ประมาณ 30.00 ตร.ม.	288 22.22%	96/20	96/20	96/20	60
	แบบ SUPERIOR : ขนาด ประมาณ 40.00 ตร.ม.	576 44.44%	192/39	192/40	192/40	119
	แบบ SUPERIOR : ขนาด ประมาณ 68.00 ตร.ม.	336 25.93%	96/19	144/31	96/19	69

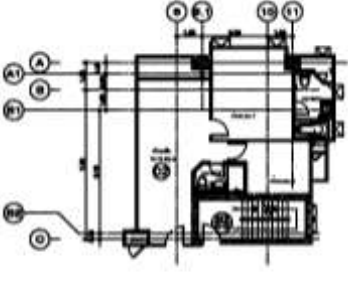
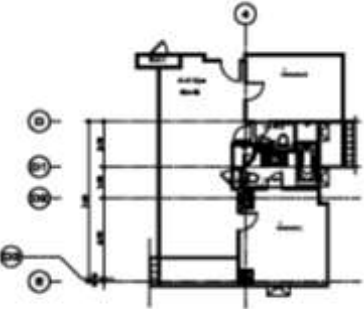
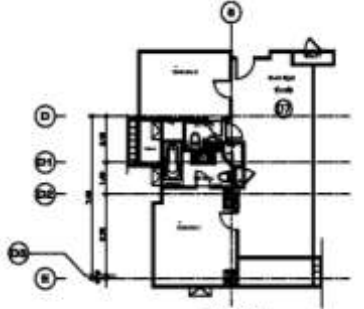
ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนการรุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด (ต่อ)

โครงการ	แบบห้อง/ ขนาด ประมาณ	จำนวน ทั้งหมด (ยูนิต)/ เปอร์เซ็นต์	อาคาร A ยูนิต/ จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (รายชื่อ)	อาคาร B ยูนิต/ จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (รายชื่อ)	อาคาร C ยูนิต/ จำนวน ประชากร กลุ่ม ตัวอย่าง (รายชื่อ)	จำนวน ประชากร รุ่ม ตัวอย่าง (รายชื่อ)
ลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา		1,296				268
	แบบ SUITE : ขนาด ประมาณ 94.00 ตร.ม.	96 7.41%	48/10	-	48/10	20
2.ดิแอดเดรส สยาม		244				50
	แบบห้องA1 STUDIO : ขนาด ประมาณ 39.45ตร.ม.	16 7.14%				3.57
	แบบห้องA2 STUDIO : ขนาด ประมาณ 40.40 ตร.ม.	16 7.14%				3.57

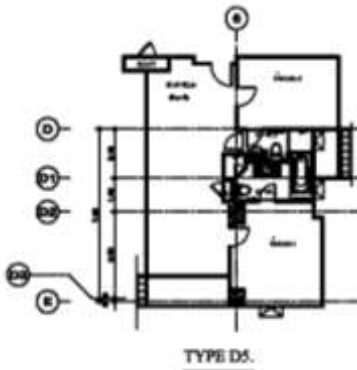
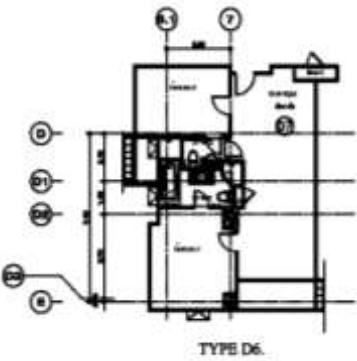
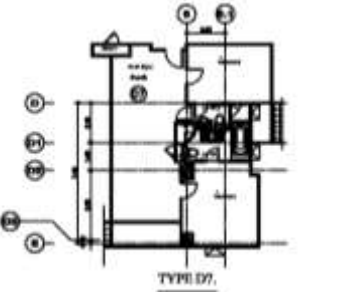
ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด (ต่อ)

โครงการ	แบบห้อง/ ขนาด ประมาณ	จำนวน ทั้งหมด (ยูนิต)/ เปอร์เซ็นต์		จำนวน ประชากร รกลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)
	แบบห้อง B1 ( 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 50.75ตร.ม.	16 7.14%		3.57
	แบบห้อง C1 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 57.94ตร.ม.	16 7.14%		3.57
	แบบห้อง C2 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 58.31ตร.ม.	16 7.14%		3.57
	แบบห้อง D1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 75.17ตร.ม.	16 7.14%		3.57

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนการสู่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด (ต่อ)

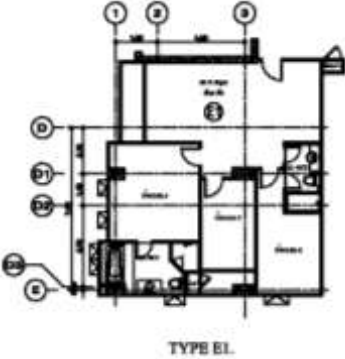
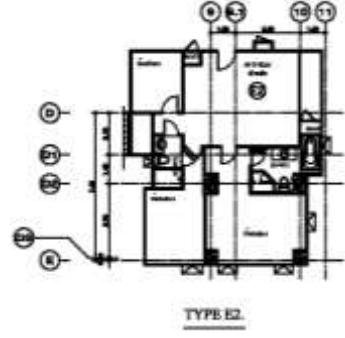
โครงการ	แบบห้อง/ ขนาด ประมาณ	จำนวน ทั้งหมด (ยูนิต)/ เปอร์เซ็นต์		จำนวน ประชากร รกลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)
 <p style="text-align: center;">TYPE D2.</p>	แบบห้อง D2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 70.73ตร.ม.	16 7.14%		3.57
 <p style="text-align: center;">TYPE D3.</p>	แบบห้อง D3 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 83.64ตร.ม.	16 7.14%		3.57
 <p style="text-align: center;">TYPE D4.</p>	แบบห้อง D4 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 83.64ตร.ม.	16 7.14%		3.57

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด (ต่อ)

โครงการ	แบบห้อง/ ขนาด ประมาณ	จำนวน ทั้งหมด (ยูนิต)/ เปอร์เซ็นต์		จำนวน ประชากร รกลุ่ม ตัวอย่าง (ราย)
 <p style="text-align: center;">TYPE D5.</p>	แบบห้อง D5 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 83.64ตร.ม.	16 7.14%		3.57
 <p style="text-align: center;">TYPE D6.</p>	แบบห้อง D6 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 83.64ตร.ม.	16 7.14%		3.57
 <p style="text-align: center;">TYPE D7.</p>	แบบห้อง D7 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาด ประมาณ 83.64ตร.ม.	16 7.14%		3.57



ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนการสุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการ และขนาดห้องชุด (ต่อ)

โครงการ	แบบห้อง/ ขนาด ประมาณ	จำนวน ทั้งหมด (ยูนิต)/ เปอร์เซ็นต์		จำนวน ประชากร รกรู่ม ตัวอย่าง (ราย)
	แบบห้อง E1 (3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) : ขนาด ประมาณ 98.73ตร.ม.	16 7.14%		3.57
	แบบห้อง E2 (2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องทำงาน) : ขนาด ประมาณ 89.73ตร.ม.	16 7.14%		3.57
	รวม 2 โครงการ	1,540		318

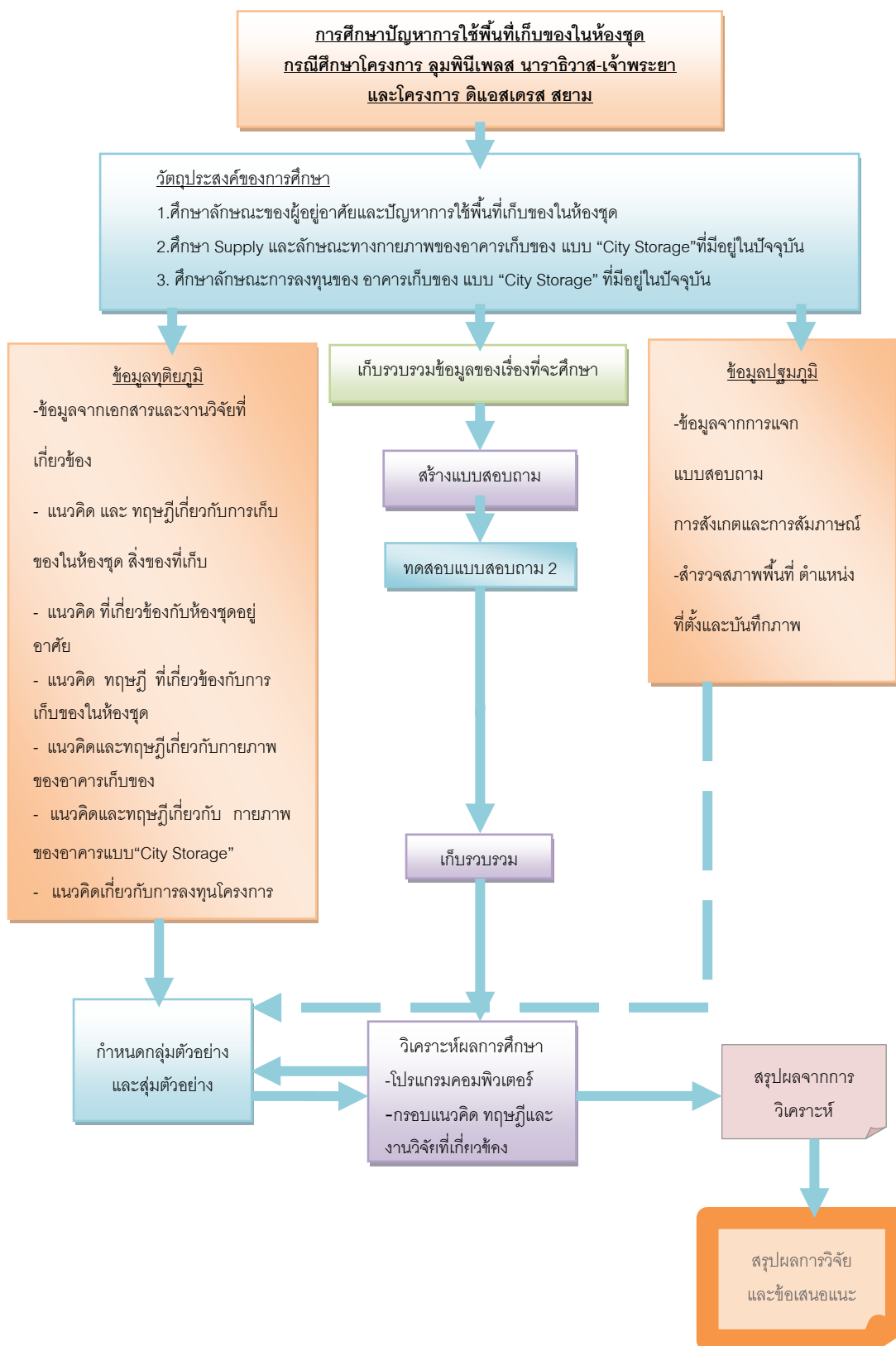
หมายเหตุ จะมีการสุ่มตัวอย่างแยกย่อยตามชั้นต่างๆ ตามอัตราส่วนที่เหมาะสม ของประชากรกลุ่มตัวอย่าง

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการดำเนินการวิจัยในการสอบถามผู้  
พักอาศัยภายในโครงการ

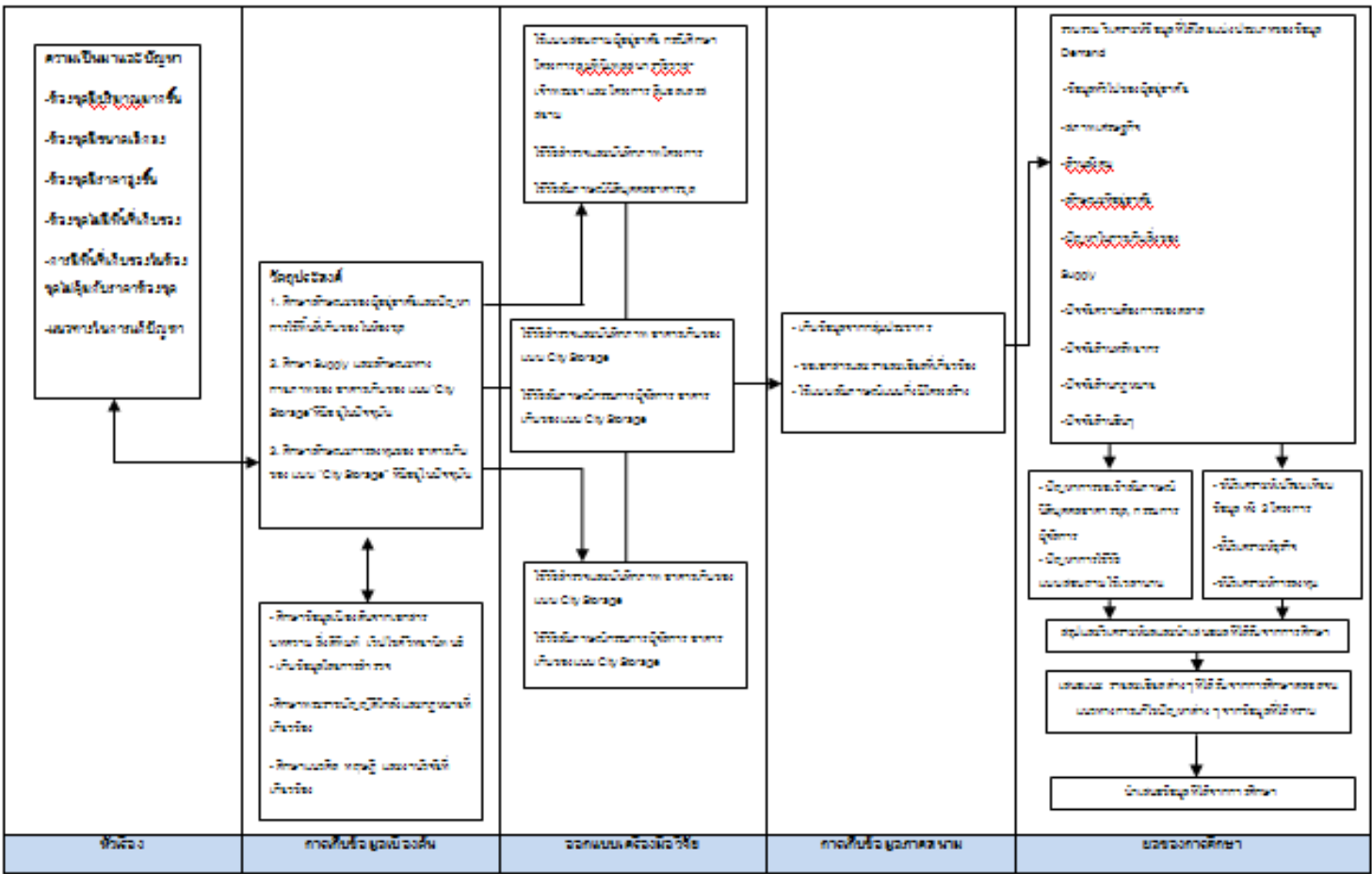
การศึกษาโดยใช้การสำรวจ โดยการศึกษาคำถามชุดที่เป็นกรณีศึกษา และอาคารเก็บของ แบบ “City  
Storage” และบันทึก

แผนภูมิที่ 3.1 แผนผังการทำวิจัย



ตารางที่ 3.7 การดำเนินการวิจัย

แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย การศึกษาวิจัยทางนิติวิทยาศาสตร์ในคดีฆาตกรรมโดยมีสาเหตุจากโรคพิษสุราเรื้อรัง การศึกษา และ โครงการ รุ่งอรุณเศรษฐกิจ ปีงบประมาณ ๒๕๖๓-๒๕๖๕

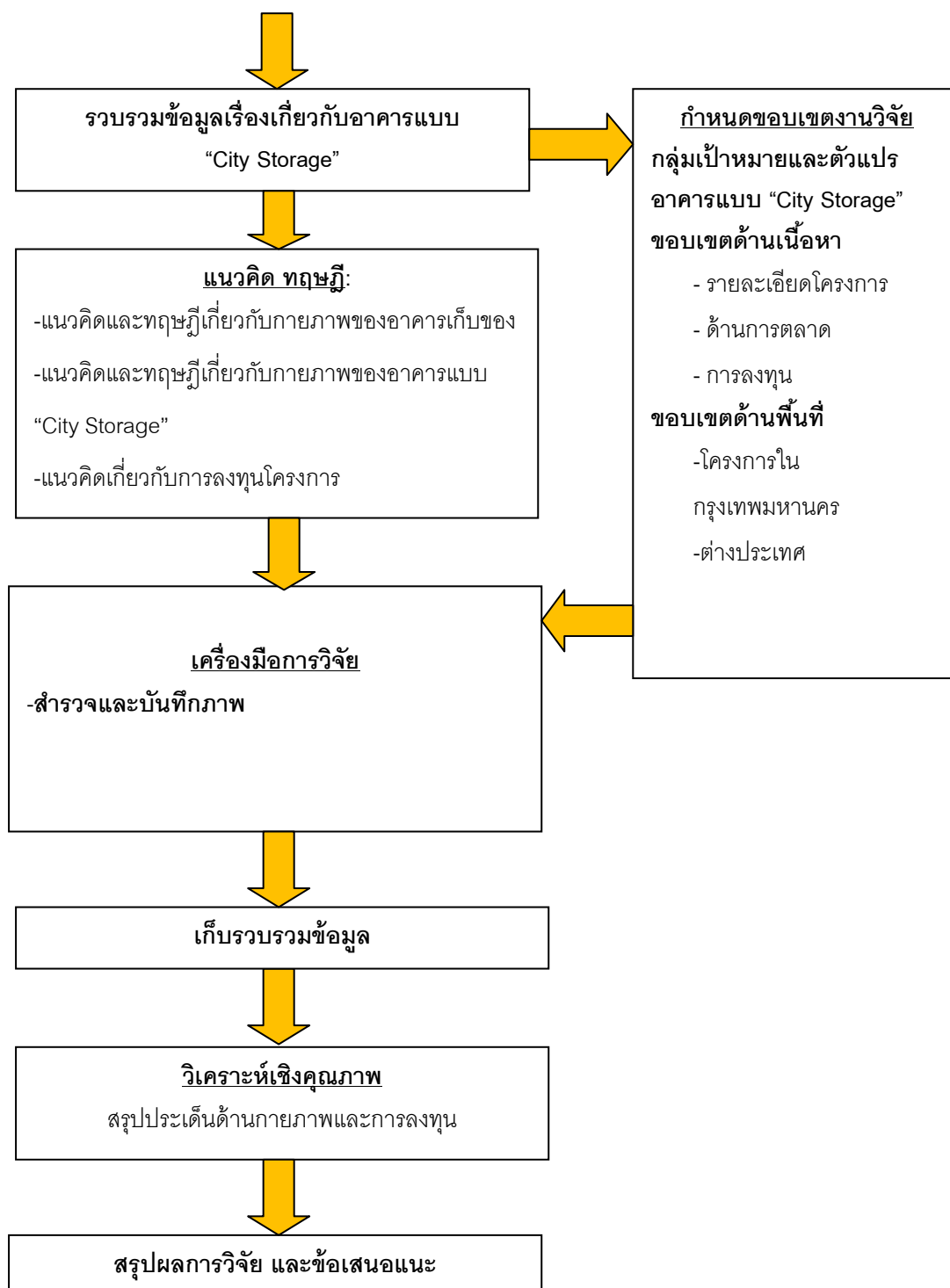


### กระบวนการทำการวิจัยหัวข้อที่ศึกษา

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงกระบวนการทำการวิจัยหัวข้อที่ศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 .ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัย และปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด



แผนภูมิที่ 3.3 แสดงกระบวนการทำวิจัยหัวข้อที่ศึกษาตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 . ศึกษา Supply และลักษณะทางกายภาพของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบันและ 3. ศึกษาลักษณะการลงทุนของ อาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน



ตารางที่ 3.8 แสดงกรอบแนวคิด

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก*	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1.ศึกษาลักษณะของผู้อยู่อาศัยและปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด	-ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย	-เพศ -อายุ -ระดับการศึกษา -สถานภาพสมรส	-ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด -ลุมพินีเพลส -นาราธิवास- เจ้าพระยา และ ดิแอสเตรส สยาม	-แบบสอบถาม -แบบสำรวจ
	-สภาพเศรษฐกิจ	-อาชีพ -รายได้ส่วนตัว -รายได้ครัวเรือน -ลักษณะการใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน -ยานพาหนะ		
	-ด้านสังคม	-รูปแบบการดำเนินชีวิต -การทำงานอดิเรก -สถานที่สำหรับการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค -การรับรู้ข้อมูลข่าวสาร สื่อโฆษณาต่างๆ		
	-ลักษณะที่อยู่อาศัย	-รูปแบบห้องชุด -ขนาดและพื้นที่ใช้สอย -ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย -ระยะเวลาในการอยู่อาศัย -จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วม -ลักษณะการพักอาศัย -กิจกรรมในการอยู่อาศัย		

\*กำหนดตัวแปรตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ทบทวนงานวิจัย อาทิ ชูติมา ธนิสสรานนท์, “แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550).

ตารางที่ 3.8 แสดงกรอบแนวคิด(ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
	-ปัญหาในการเก็บสิ่งของ	-ประเภทของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่มีในห้องชุด -ประเภทของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เหลือใช้ในห้องชุด -สิ่งของที่ต้องการเก็บนอกห้องชุด		
	-ความต้องการพื้นที่เช่า	- ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ -ระยะทางจากที่อยู่อาศัยถึงที่เช่า -ระยะเวลาในการเก็บ -ค่าเช่าที่ต้องการ -ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่า		
2. ศึกษา Supply และลักษณะทางกายภาพของอาคารเก็บของแบบ "City Storage" ที่มีอยู่ในปัจจุบัน	Supply -ปัจจัยความต้องการของตลาด -ปัจจัยด้านทรัพยากร	-ประเภทห้องเก็บของที่มีอยู่ -ประเภทสิ่งของที่เก็บ -ทรัพยากรเนื้อที่ -ทรัพยากรเครื่องมือ -ทรัพยากรกำลังคน -ทรัพยากรเงินทุน	-Storage Business ตั้งแต่ปี 2550-ปัจจุบัน	-แบบสำรวจ -รวมข้อมูลเอกสารเว็บไซต์ -บันทึกภาพ

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 1.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

1.1.1 ศึกษาข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.1.2 ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 1.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

1.2.1 คัดเลือกโครงการ

1.2.2 ศึกษาผังและรายละเอียดของโครงการ

1.2.3 การศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการดำเนินการวิจัยในการ  
สอบถาม ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามประมวลผลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป
- วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ

### 3.5 สรุปผลและข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาแบ่งเป็น

- นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปเป็นผลงานวิจัย
- จัดทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาให้สอดคล้องกับทฤษฎี



ตารางที่ 3.9 แสดงแผนการดำเนินการวิจัย

การดำเนินงาน	2554				2555				
	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม
1. เตรียมข้อมูลเพื่อเตรียมสอบผ่านหัวข้อวิทยานิพนธ์	■■■■■								
2. สอบผ่านหัวข้อวิทยานิพนธ์		■■■■■							
3. รวบรวมข้อมูลทฤษฎีภูมิพร้อมทดสอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์				■■■■■					
4. รวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ(สังเกต การสัมภาษณ์แบบสอบถาม)					■■■■■				
5. สรุปข้อมูลปฐมภูมิ						■■■■■			
6. วิเคราะห์ข้อมูลประมวลผล							■■■■■		
7. สรุปผลการวิจัย					■■■■■				
8. เขียนเล่มวิทยานิพนธ์							■■■■■		
9. สอบวิทยานิพนธ์								■■■■■	
10. แก้ไขข้อเสนอนี้จากคณะกรรมการพร้อมจัดทำรูปเล่ม									■■■■■
11. ส่งเล่มวิทยานิพนธ์และเผยแพร่ผลงานทางวิชาการ									■■■■■

## บทที่ 4 โครงการกรณีศึกษา

โครงการกรณีศึกษา ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดในปี 2550-2551 คือโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา ดำเนินการโดย บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และโครงการดิแอตเดรส สยาม ดำเนินการโดย บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### 4.1 โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา



ภาพที่ 4.1 แสดงภาพโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา

#### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

##### 1. ความเป็นมา

โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยาเป็นอาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่โครงการประมาณ 9 ไร่ 71 ตารางวาสูง 29 ชั้นจำนวน 3 อาคารและอาคารสโมสรจำนวน 1 อาคารประกอบด้วยอาคาร A, B และ C

ชั้นที่ 1 เป็นร้านค้า, Lobby, โถงลิฟต์, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องอเนกประสงค์, ห้องเครื่อง, ห้องพักแม่บ้าน, ห้องพักผ่อนรักษาความปลอดภัยที่จอดรถสวนสาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ



ภาพที่ 4.2 แสดงภาพโครงการลุมพินี เฟส นราธิวาส-เจ้าพระยา



ภาพที่ 4.3 แสดงภาพที่จอดรถ ชั้นที่ 2-5

ห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดรวม 1,296 ยูนิต มีที่จอดรถประมาณ 1,000 คัน ลิฟต์โดยสารอาคารละ 3 ตัว และลิฟต์บริการอาคารละ 1 ตัว

2. สถานที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ริมถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ห่างจากถนนสีลม 4.50 กิโลเมตร

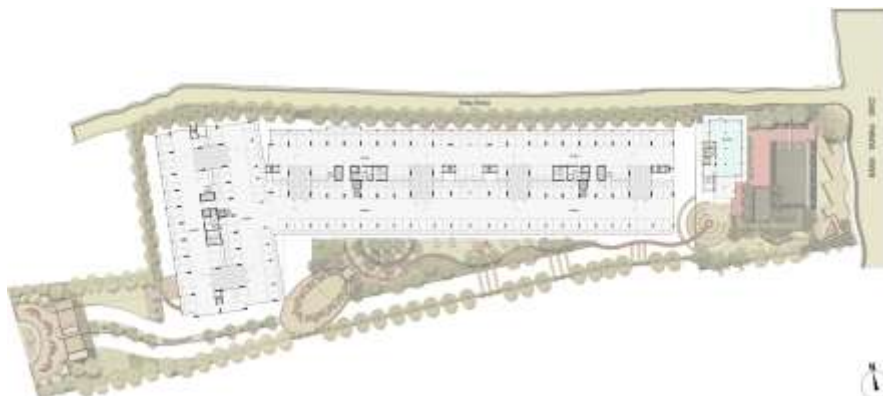


ภาพที่ 4.4 แสดงที่ตั้งโครงการลุมพินี เฟส นราธิวาส-เจ้าพระยา

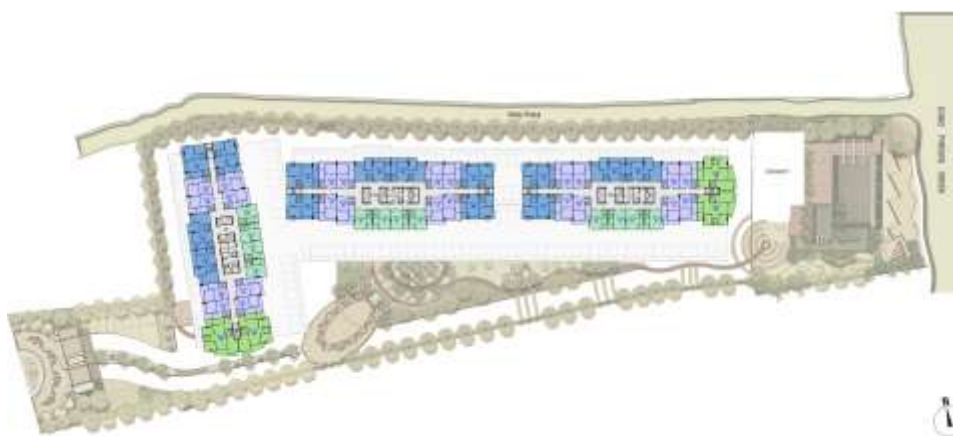
3. พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งหมดประมาณ 117,000 ตารางเมตร
4. ขอบเขตที่ดิน
  - ทิศเหนือ ติดคลองหีบ
  - ทิศใต้ ติดสุสานประจำตระกูล
  - ทิศตะวันออก ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา
  - ทิศตะวันตก ติดริมถนนพระราม 3, ร้านค้าและเต็นท์ขายรถ



ภาพที่ 4.5 แสดงผังบริเวณชั้น 1โครงการลุมพินี เฟส นราธิวาส-เจ้าพระยา



ภาพที่ 4.6 แสดงผังบริเวณที่จัดสรรชั้น 2-5โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา



ภาพที่ 4.7 แสดงผังบริเวณที่จัดสรรชั้น 6-29โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา



ภาพที่ 4.8 แสดงรูปตัดอาคาร โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา

### 5. ห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น

- แบบห้อง STANDARD ขนาดประมาณ 30.00 ตร.ม.
- แบบ SUPERIOR ( 1ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 40.00 ตร.ม.
- แบบ SUPERIOR ( 2ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 68.00 ตร.ม.
- แบบ SUITE ( 2ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 94.00 ตร.ม

5.1แบบSTANDARD :ขนาดประมาณ30.00 ตร.ม.ประกอบด้วยส่วนอเนกประสงค์, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียงและลานซักล้างจำนวน288 ยูนิต(อาคารA 96 ยูนิต, อาคารB 96 ยูนิต, อาคารC 96 ยูนิต)



FURNITURE PLAN 1: 75  
STANDARD TYPE 30.00 SQ.M.

ภาพที่ 4.9 แสดงแปลนห้องพักแบบ STANDARDโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา

5.2 แบบSUPERIOR : ขนาดประมาณ40.00 ตร.ม.ประกอบด้วย1 ห้องรับแขก, 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, 1 ห้องครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน576 ยูนิต(อาคารA 192 ยูนิต, อาคารB 192 ยูนิต, อาคารC 192 ยูนิต)



FURNITURE PLAN 1: 75  
SUPERIOR TYPE 40.00 SQ.M.

ภาพที่ 4.10 แสดงแปลนห้องพักแบบSUPERIOR1 ห้องนอน1 ห้องน้ำ โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา

5.3 แบบSUPERIOR :ขนาดประมาณ68.00 ตร.ม.ประกอบด้วย 1ห้องรับแขก, 2 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, 1 ห้องครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน336 ยูนิต(อาคารA 96 ยูนิต, อาคารB 144 ยูนิต, อาคารC 96 ยูนิต)



ภาพที่ 4.11 แสดงแปลนห้องพักแบบ SUPERIOR 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำโครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา

5.4 แบบSUITE : ขนาดประมาณ94.00 ตร.ม.ประกอบด้วย1 ห้องรับแขก, 3 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, 1 ห้องครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน96 ยูนิต(อาคารA 48 ยูนิต, อาคารC 48 ยูนิต)



ภาพที่ 4.12 แสดงแปลนห้องพักแบบ SUPERIOR 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ โครงการลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา

6. ระบบโครงสร้างอาคาร เสา, คานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นชั้นทั่วไป, ชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นคอนกรีต ท้องแบนเสริมเหล็กรับแรงดึง(PRE-STRESSEDPOSTENSION FLAT SLAB) บันไดหลักและบันไดหนีไฟเป็น คอนกรีตเสริมเหล็ก

## 7.รายละเอียดทางด้านสถาปัตยกรรม

### ภายนอกอาคาร

- ผนัง: ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปผิวเรียบทาสี(PRECAST R.C.PANEL) หรือผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

- หน้าต่าง: บานเลื่อนวงกบอลูมิเนียมสีชากระจกตัดแสง

### ส่วนกลาง

- ผนัง: ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปผิวเรียบทาสี(PRECAST R.C.PANEL) หรือผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

- พื้น: โถงรับรองโถงทางเข้าลิฟต์พื้นปูหินแกรนิตภายในประเทศ

: ทางเดินส่วนกลางพื้นปูกระเบื้องเซรามิคขนาด12" x 12"

: บันไดหลักพื้นปูกระเบื้องเซรามิคขนาด12" x 12"

: บันไดหนีไฟพื้นทำผิวซีเมนต์ขัดมัน

: ตาดฟ้าส่วนกลางพื้นทำผิวซีเมนต์ขัดมัน

- ฝ้าเพดาน : โถงรับรองโถงทางเข้าลิฟต์ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี

: ทางเดินส่วนกลางฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี

### ภายในห้องชุด

- ผนัง: ผนังระหว่างห้องชุด, ผนังห้องครัว, ผนังห้องน้ำเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี หรือผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปผิวเรียบทาสีหรือผนังก่ออิฐปิดผิวด้วยยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี

- ผนังภายในห้องชุดเป็นผนังยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสีโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี

- หน้าต่าง: หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียมสีชากระจกตัดแสง

## 8. สิ่งอำนวยความสะดวก

### ภายในอาคาร

- Hi-Speed Internet ให้บริการโดยตรงจากบริษัทTOT จำกัด (มหาชน)

- โทรศัพท์สายตรง1 คู่สายทุกห้องชุด (ไม่รวมเครื่องรับโทรศัพท์)

- โทรศัพท์สายภายใน 1 คู่สายทุกห้องชุด (ไม่รวมเครื่องรับโทรศัพท์)

- ลิฟต์โดยสารความจุ 1,000 ก.ก. (15 คน) ความเร็ว150 ม. /นาทีจำนวนอาคารละ3 ตัวใช้ของ MITSUBISHI หรือเทียบเท่า

- ลิฟต์บริการความจุ 1,000 ก.ก. (15 คน) ความเร็ว150 ม. /นาทีจำนวนอาคารละ1 ตัวใช้ของ MITSUBISHI หรือเทียบเท่า(สำหรับพนักงาน-ดับเพลิงในกรณีเกิดเพลิงไหม้)

- ระบบสายอากาศทีวีรวมรับสัญญาณFREE TV และช่องทีวีผ่านดาวเทียมจำนวน3 ช่อง(NEWS, SPORT, MOVIES)

- สิทธิ์ที่จอดรถ 1 คัน(ไม่กำหนดตำแหน่ง) สำหรับห้องชุดแบบSTANDARD และSUPERIOR

- สิทธิ์ที่จอดรถ 2 คัน(ไม่กำหนดตำแหน่ง) สำหรับห้องชุดแบบSUITE

- ที่จอดรถยนต์เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง



อาคารสโมสรและบริเวณโดยรอบโครงการ

- สระว่ายน้ำขนาดประมาณ 12.00 x 22.00 เมตร ประกอบด้วย INFINITY EDGE POOL, CHILDREN POOL, SPA POOL, POOL DESK, WOODEN TERRACE และ WATERFALL WALL
  - ห้องซาวน่า(ชาย) และห้องอบไอน้ำ(หญิง) บริเวณชั้น 1 อาคารสโมสร
  - ห้องออกกำลังกายบริเวณชั้น 2 ห้องโยคะและแอโรบิคบริเวณชั้น 3 ของอาคารสโมสรขนาดประมาณ 10.00 x 17.00 เมตร
  - ห้องเอนกประสงค์ ห้องสมุด บริเวณชั้น 3 ของอาคารสโมสร
  - สนามเด็กเล่นสวนและบริเวณพักผ่อน (INDOOR TERRACE, OUT DOOR) และลานบาร์บีคิว
- บริเวณริมน้ำ
- LAUNDRY ROOM และบริเวณล้างรถยนต์ส่วนกลาง
  - JOGGING TRACK, RECREATION AREA, MINI BASKETBALL, PUTTING GREEN

ระบบความปลอดภัย

- ผ่านเข้า- ออกอาคารด้วยระบบ KEY CARD (PROXIMITY CARD)
- หน่วยรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิดภายในอาคารทุกชั้น
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (GENERATOR) สำหรับลิฟต์บริการและไฟฟ้าแสงสว่างทางเดิน

ส่วนกลางบางส่วน

- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (HEAT DETECTOR)
- ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ประจำชั้นทุกชั้น
- ระบบฉีดน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (SPRINKLER SYSTEM)
- ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมีประจำชั้นทุกชั้น
- เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์

การบริการหลังการขาย บริหารอาคารโดยบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด

## 4.2 โครงการดิแอตเดรส สยาม

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 4.13 แสดงภาพโครงการดิแอตเดรส สยาม

### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

1. ความเป็นมา โครงการดิแอตเดรสเป็นอาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา สูง 24 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ชั้นที่ 1 เป็นร้านค้า, Lobby, โถงลิฟต์, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องเครื่อง, ห้องพักแม่บ้าน, ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัยและที่จอดรถ



ภาพที่ 4.14 แสดงภาพบริเวณชั้น 1 โครงการดิแอตเดรส สยาม



ภาพที่ 4.15 แสดงภาพที่จอดรถ ชั้นที่ 2-6โครงการดิแอตเดรส สยาม



ภาพที่ 4.16 แสดงภาพที่ชั้นที่ 7-23 : เป็นห้องชุดพักอาศัยชั้นละประมาณ14ยูนิต



ภาพที่ 4.17 แสดงภาพชั้นที่ 24 : เป็นสระว่ายน้ำน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, สนามสควอर्ट จุดชมวิวและสวนพักผ่อน

ห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดรวม 224 ยูนิตมีที่จอดรถประมาณ 166 คันลิฟต์โดยสาร 3 ตัวและลิฟต์บริการ 1 ตัว

2. สถานที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่ริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่แขวงราชเทวีเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชเทวี ประมาณ 280 เมตรห่างจากถนนสีลม 3.00 กิโลเมตร

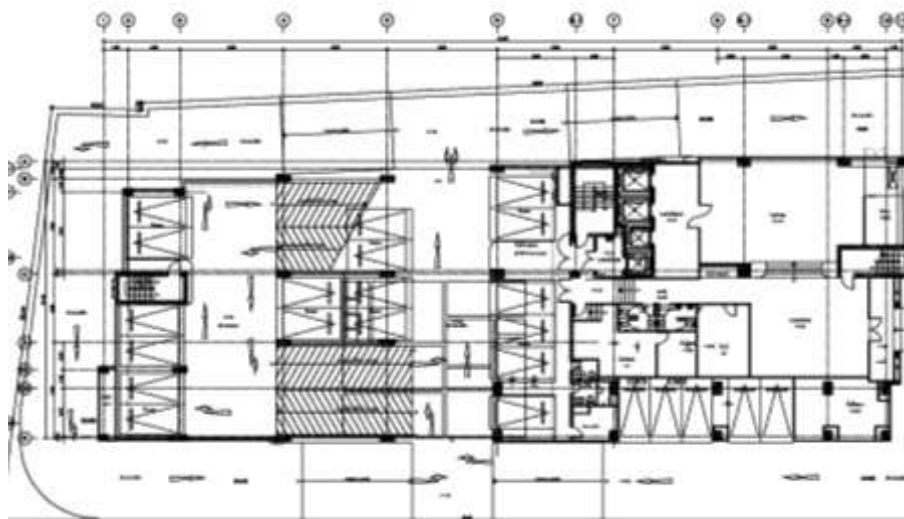


ภาพที่ 4.18 แสดงที่ตั้งโครงการดิแอดเดรส สยาม

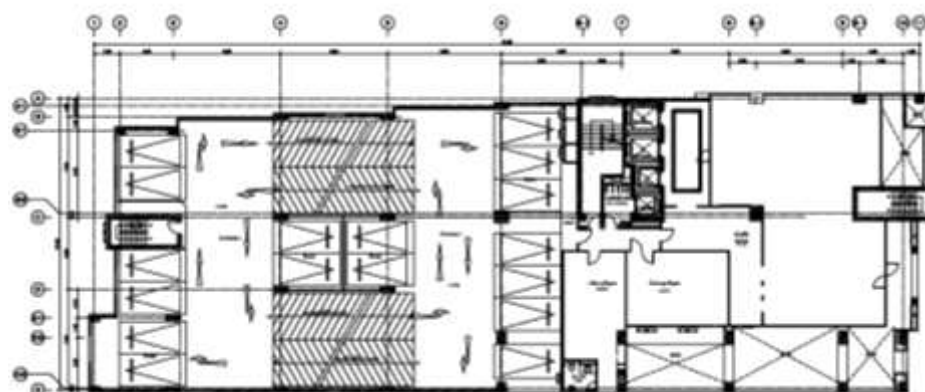
3. พื้นที่ใช้สอยอาคาร รวมทั้งหมดประมาณ 31,840 ตารางเมตร

4. ขอบเขตที่ดิน

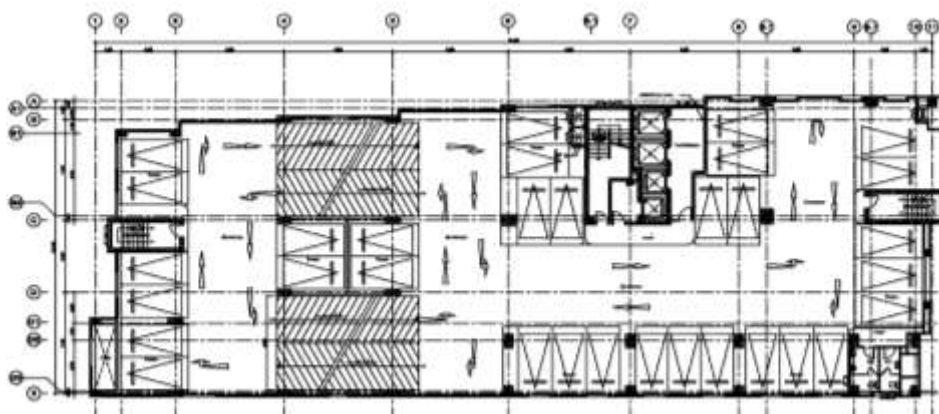
- |             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ดิตริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่      |
| ทิศใต้      | ดิอาคาร ละเียด บูรณะสมบัติ    |
| ทิศตะวันออก | ดิอาคารพาณิชย์และบ้านพักอาศัย |
| ทิศตะวันตก  | ดิกรมพลังงานทหาร              |



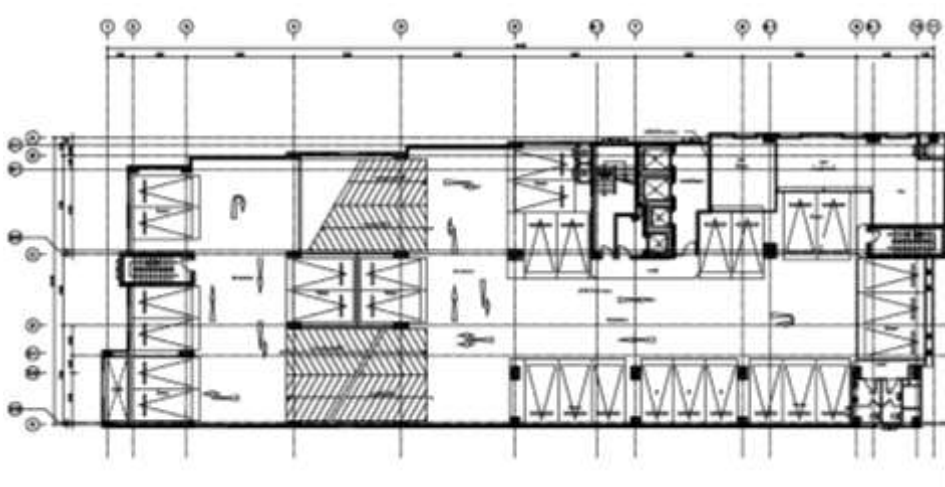
ภาพที่ 4.19 แสดงผังบริเวณชั้น 1 โครงการดิแอตเดรส สยาม



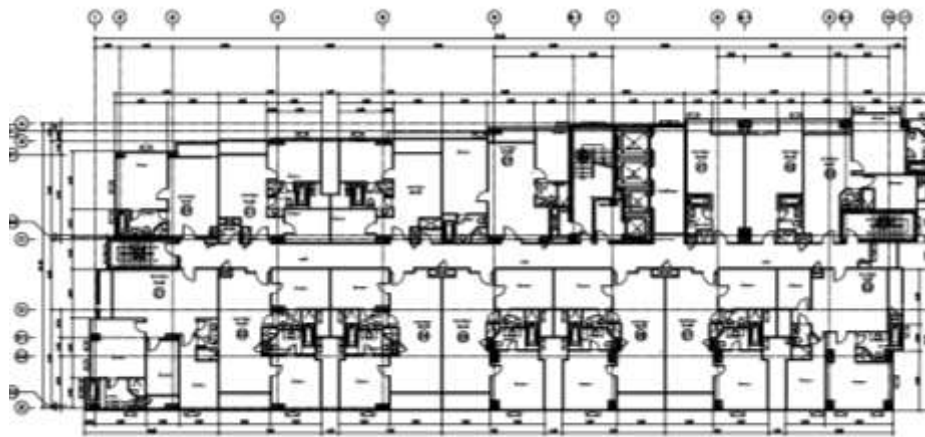
ภาพที่ 4.20 แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 2 โครงการดิแอตเดรส สยาม



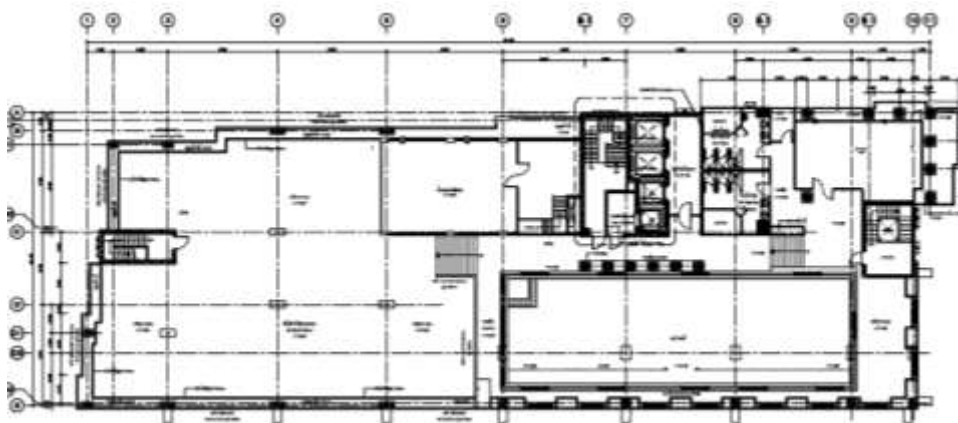
ภาพที่ 4.21 แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 3-5โครงการดิแอตเดรส สยาม



ภาพที่ 4.22 แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 6โครงการดิแอคเตอร์ส สยาม

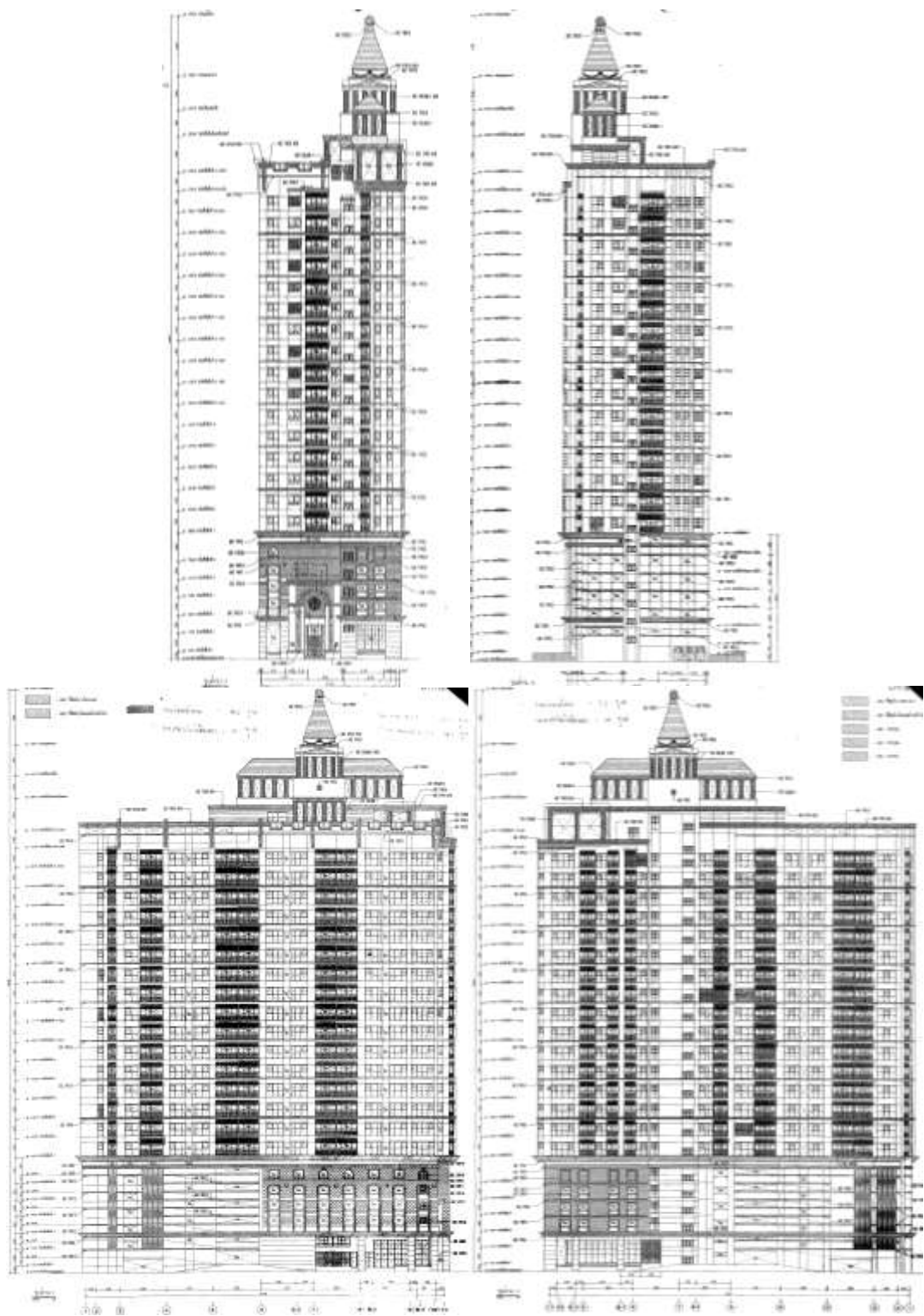


ภาพที่ 4.23 แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 7-23โครงการดิแอคเตอร์ส สยาม



ภาพที่ 4.24 แสดงผังบริเวณที่จอดรถชั้น 24โครงการดิแอคเตอร์ส สยาม



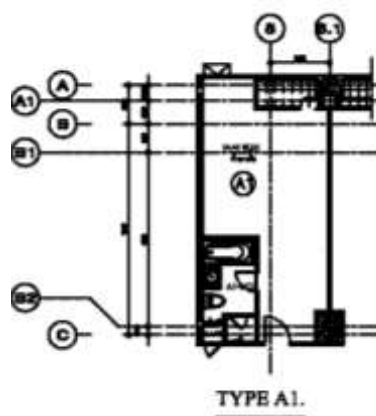


ภาพที่ 4.25 แสดงรูปตัดอาคาร โครงการดิแอนด์เดรส สยาม

### 5. ห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 14 แบบ

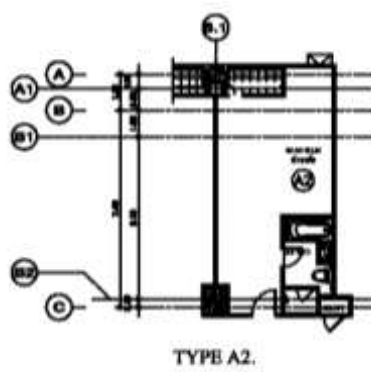
- แบบห้อง A1 STUDIO : ขนาดประมาณ 39.45 ตร.ม.
- แบบห้อง A2 STUDIO : ขนาดประมาณ 40.40 ตร.ม.
- แบบห้อง B1 ( 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 50.75 ตร.ม.
- แบบห้อง C1 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 57.94 ตร.ม.
- แบบห้อง C2 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 58.31 ตร.ม.
- แบบห้อง D1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 75.17 ตร.ม.
- แบบห้อง D2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 70.73 ตร.ม.
- แบบห้อง D3 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม.
- แบบห้อง D4 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม.
- แบบห้อง D5 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม.
- แบบห้อง D6 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม.
- แบบห้อง D7 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม.
- แบบห้อง E1 ( 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 98.73 ตร.ม.
- แบบห้อง E2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องทำงาน ) : ขนาดประมาณ 89.73 ตร.ม.

5.1 แบบห้อง A1 STUDIO : ขนาดประมาณ 39.45 ตร.ม. ประกอบด้วยส่วนนอกประสงค์, ห้องน้ำ, ชุดครัว, ระเบียงและลานซักล้างจำนวน 16 ยูนิต



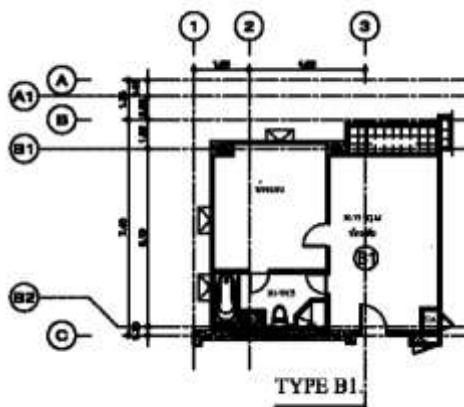
ภาพที่ 4.26 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง A1 STUDIO โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.2 แบบห้อง A2 STUDIO : ขนาดประมาณ 40.40 ตร.ม. ประกอบด้วยส่วนนอกประสงค์ 1 ห้องน้ำ, ชุดครัว, ระเบียงและลานซักล้างจำนวน 16 ยูนิต



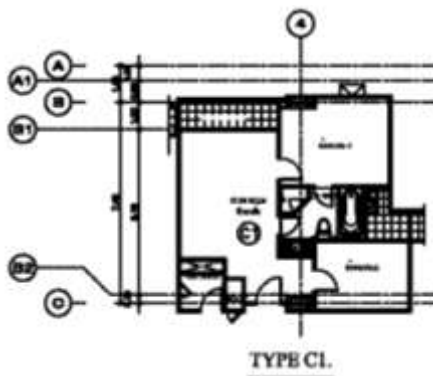
ภาพที่ 4.27 แสดงแปลนห้องพัก A2 STUDIOโครงการดิแอตเดรส สยาม

5.3 แบบห้อง B1 ( 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 50.75 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 1ห้องนอน, 1ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16 ยูนิต



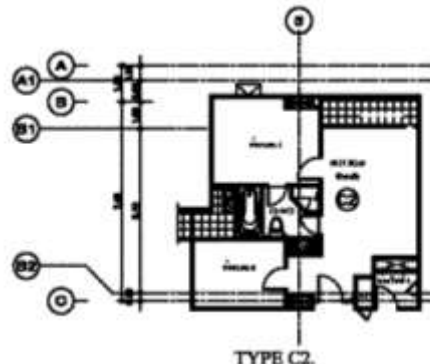
ภาพที่ 4.28 แสดงแปลนห้องพักห้อง B1 ( 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.4 แบบห้อง C1 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 57.94 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 1ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16 ยูนิต



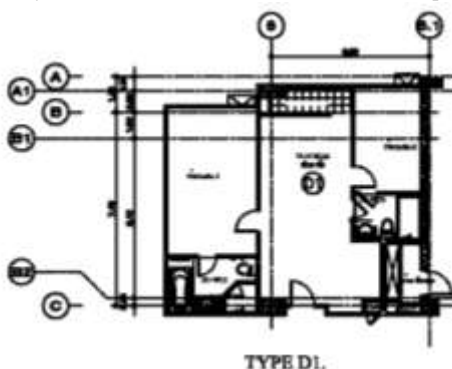
ภาพที่ 4.29 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง C1 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.5 แบบห้อง C2 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 58.31 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 1ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16ยูนิต



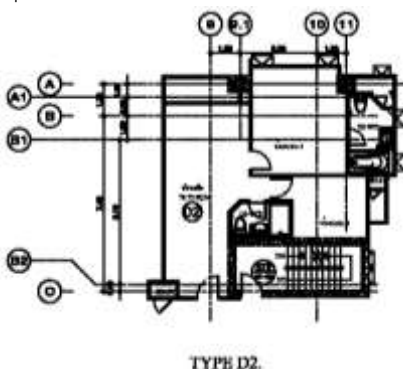
ภาพที่ 4.30 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง C2 ( 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) โครงการดิแอดเดรส สยาม

5.6 แบบห้อง D1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 75.17 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16ยูนิต



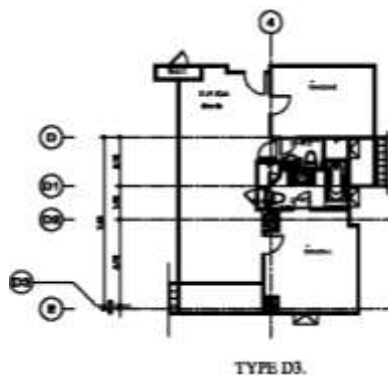
ภาพที่ 4.31 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอดเดรส สยาม

5.7 แบบห้อง D2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 70.73 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน 16 ยูนิต



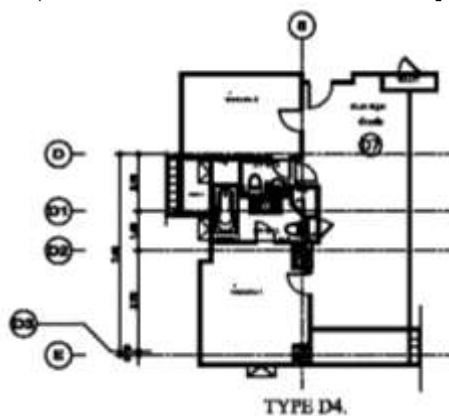
ภาพที่ 4.32 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอดเดรส สยาม

5.8 แบบห้อง D3 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน 16 ยูนิิต



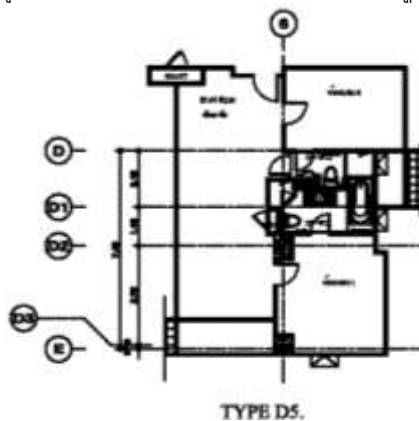
ภาพที่ 4.33 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D3 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.9 แบบห้อง D4 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16ยูนิิต



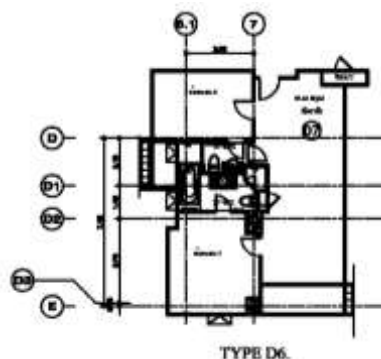
ภาพที่ 4.34 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D4 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.10 แบบห้อง D5 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม. ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16ยูนิิต



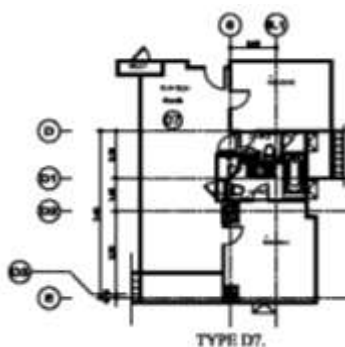
ภาพที่ 4.35 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D5 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.11 แบบห้อง D6 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16ยูนิต



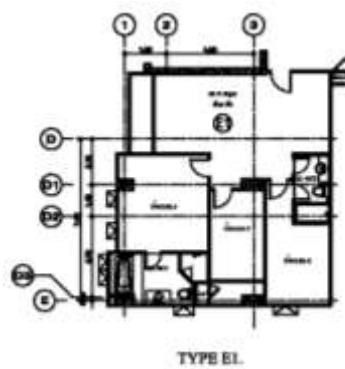
ภาพที่ 4.36 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D6 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.12 แบบห้อง D7 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) : ขนาดประมาณ 83.64 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16 ยูนิต



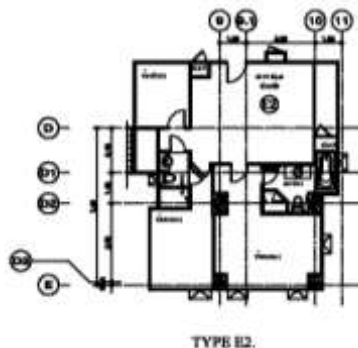
ภาพที่ 4.37 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง D7 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.13 แบบห้อง E1 ( 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) : ขนาดประมาณ 98.73 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องรับแขก, 3ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน16 ยูนิต



ภาพที่ 4.38 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง E1 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) โครงการดิแอตเดรส สยาม

5.14 แบบห้อง E2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องทำงาน ) : ขนาดประมาณ 89.73 ตร.ม.  
ประกอบด้วย 1 ห้องรับแขก, 2ห้องนอน, 2ห้องน้ำ, 1 ห้องทำงาน, ชุดครัวระเบียงและลานซักล้างจำนวน 16 ยูนิต



ภาพที่ 4.39 แสดงแปลนห้องพักแบบห้อง E2 ( 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ห้องทำงาน ) โครงการดิแอคเตอร์ส สยาม

6. ระบบโครงสร้างอาคาร เสา, คานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กพื้นชั้นทั่วไป, ชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นคอนกรีต  
ห้องแบนเสริมเหล็กรับแรงดึง(PRE-STRESSEDPOSTENSION FLAT SLAB) บันไดหลักและบันไดหนีไฟเป็น  
คอนกรีตเสริมเหล็ก

#### 7.รายละเอียดทางด้านสถาปัตยกรรม

##### ภายนอกอาคาร

- ผนัง: ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปผิวเรียบทาสี(PRECAST R.C.PANEL) หรือผนังก่ออิฐ  
ฉาบปูนเรียบทาสี

- หน้าต่าง: บานเลื่อนวงกบอลูมิเนียมสีชากระจกตัดแสง

##### ส่วนกลาง

- ผนัง: ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปผิวเรียบทาสี(PRECAST R.C.PANEL) หรือผนังก่ออิฐ  
ฉาบปูนเรียบทาสี

- พื้น: โถงรับรองโถงทางเข้าลิฟต์พื้นปูหินแกรนิตภายในประเทศ
  - : ทางเดินส่วนกลางพื้นปูกระเบื้องขนาด60 x 60 cm.เล่นลาย
  - : บันไดหลักพื้นปูกระเบื้องเซรามิกขนาด12" x 12"
  - : บันไดหนีไฟพื้นทำผิวซีเมนต์ขัดมัน
  - : ดาดฟ้าส่วนกลางพื้นทำผิวทรายล้าง

- ฝ้าเพดาน : โถงรับรองโถงทางเข้าลิฟต์ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี
  - : ทางเดินส่วนกลางฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี

##### ภายในห้องชุด

- ผนัง: ผนังระหว่างห้องชุด, ผนังห้องน้ำเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี  
หรือผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปผิวเรียบทาสีหรือผนังก่ออิฐปิดผิวด้วยยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี

- ผนังภายในห้องชุดเป็นผนังยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสีโครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี

- หน้าต่าง: หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียมสีชากระจกตัดแสง

## 8. สิ่งอำนวยความสะดวก

### ภายในอาคาร

- Hi-Speed Internet ให้บริการโดยตรงจากบริษัทTOT จำกัด(มหาชน)
- โทรศัพท์สายตรง1 คู่สายทุกห้องชุด(ไม่รวมเครื่องรับโทรศัพท์)
- โทรศัพท์สายภายใน1 คู่สายทุกห้องชุด(ไม่รวมเครื่องรับโทรศัพท์)
- ลิฟต์โดยสารความจุ1,000ก.ก. (15 คน) ความเร็ว150 ม. /นาที่จำนวน3 ตัวใช้ของMITSUBISHI

หรือเทียบเท่า

- ลิฟต์บริการความจุ1,000ก.ก. (15 คน) ความเร็ว150 ม. /นาที่จำนวน1 ตัวใช้ของMITSUBISHI หรือเทียบเท่า(สำหรับพนักงาน-ดับเพลิงในกรณีเกิดเพลิงไหม้)
- ระบบสายอากาศที่วีรวมรับสัญญาณFREE TV และช่องทีวีผ่านดาวเทียมจำนวน3 ช่อง(NEWS, SPORT, MOVIES)
- สิทธิที่จอดรถ1 คัน(ไม่กำหนดตำแหน่ง)
- ที่จอดรถยนต์เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- สระว่ายน้ำบริเวณชั้น24ขนาดประมาณ10.00 x 25.00 เมตรประกอบด้วยPOOL, CHILDREN POOL, POOL DESK และ WOODEN TERRACE
- ห้องซาวน่า(ชาย) และห้องอบไอน้ำ(หญิง) บริเวณชั้น24
- ห้องออกกำลังกายบริเวณชั้น 24 สวนและบริเวณพักผ่อน (INDOOR TERRACE, OUT DOOR) บริเวณชั้น 24

- RECREATION AREAบริเวณชั้น 1

### ระบบความปลอดภัย

- ผ่านเข้า- ออกลิฟต์ด้วยระบบKEY CARD (PROXIMITY CARD)
- หน่วยรักษาความปลอดภัยตลอด24 ชม.
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิดภายในอาคารทุกชั้น
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง(GENERATOR) สำหรับลิฟต์บริการและไฟฟ้าแสงสว่างทางเดิน

ส่วนกลางบางส่วน

- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ(HEAT DETECTOR)
- ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ประจำชั้นทุกชั้น
- ระบบฉีดน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ(SPRINKLER SYSTEM)
- ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมีประจำชั้นทุกชั้น
- เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์

การบริการหลังการขาย บริหารอาคารโดยบริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



## บทที่ 5

### ผลการศึกษา

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถาม ภายในโครงการ ลุ่มพินีสเพลส นราธิวาส-เจ้าพระยา และ โครงการ ดีแอดเดรส สยาม ผลการวิจัยจะนำเสนอเป็น 5 ตอน คือ

#### 5.1 ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

เพื่อศึกษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ก. สภาพทางสังคม และ ข. สภาพทางเศรษฐกิจ

#### 5.2 ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดและการพักอาศัยในโครงการ

เพื่อศึกษารูปแบบการดำเนินชีวิต และรูปแบบการพักอาศัย รวมถึงระยะเวลาการอยู่อาศัย

#### 5.3 ตอนที่ 3 ปัญหาการเก็บของ ของผู้อยู่อาศัยและแนวทางแก้ไข

เพื่อศึกษาปัญหาการเก็บของในห้องชุด เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่มีในห้องชุดและมีสิ่งใดเหลือใช้ที่ต้องการเก็บนอกห้องชุดมีขนาดเล็ก กลาง หรือใหญ่ และมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาอย่างไร

#### 5.4 ตอนที่ 4 สภาพการณ์เป็นอยู่ในปัจจุบัน

เพื่อศึกษาการสภาพการณ์ที่เป็นอยู่ของห้องชุดในปัจจุบัน

#### 5.5 ตอนที่ 5 ความต้องการพื้นที่เก็บของ และปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของ

เพื่อศึกษาการสภาพการณ์ที่เป็นอยู่ของห้องชุดในปัจจุบัน

### 5.1 ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

#### ก. สภาพทางสังคม

ตารางที่ 5.1 เพศของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

เพศ \ โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	121	38.1
หญิง	197	61.9
รวมทั้งหมด	318	100.0

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 61.9 และเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 38.1

ตารางที่ 5.2 อายุของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

อายุ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
20-29 ปี		87	27.4
30-39 ปี		131	41.2
40-49 ปี		73	23.0
50-59 ปี		27	8.50
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 41.2 รองลงมาคือ อายุระหว่าง 20-29 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.4 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.3 สถานภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

สถานภาพ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด		203	63.8
สมรส		98	30.8
หม้าย หย่า แยก		17	5.30
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 63.8 รองลงมาคือสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 30.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.4 การศึกษาของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

การศึกษา \ โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	34	10.7
ปริญญาตรี	173	54.4
ปริญญาโท	102	32.1
ปริญญาเอก	9	2.8
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีการศึกษาปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 54.4 รองลงมา มีการศึกษาปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 32.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.5 อาชีพของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

อาชีพ \ โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
นักศึกษา	47	14.8
พนักงานเอกชน	135	42.5
ข้าราชการ	13	4.1
รัฐวิสาหกิจ	9	2.8
ธุรกิจส่วนตัว	86	27.0
อื่นๆ	28	8.8
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานเอกชน คิดเป็นร้อยละ 42.5 รองลงมา มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 27.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.6 ภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ ภูมิลำเนา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	173	54.4
ต่างจังหวัด	145	45.6
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>318</b>	<b>100.00</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 54.4 และอยู่ในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 45.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.7 ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	165	51.9
บ้านแฝด	8	2.5
ทาวน์เฮาส์	42	13.2
อาคารชุด	40	12.6
อาคารพาณิชย์	43	13.5
อพาร์ทเมนต์	13	4.1
อื่นๆ	7	2.2
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 51.9 รองลงมา มีที่อยู่อาศัยเดิมเป็นอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 13.5 ตามลำดับ

## ข. สภาพทางเศรษฐกิจ

ตารางที่ 5.8 รายได้ต่อเดือนของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่ศึกษา

รายได้ต่อเดือน	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 10,000 บาท		23	7.2
10,001-20,000 บาท		43	13.5
20,001-30,000 บาท		41	12.9
30,001-40,000 บาท		31	9.7
40,001-50,000 บาท		40	12.6
50,001-60,000 บาท		29	9.1
60,001-70,000 บาท		14	4.4
70,001-90,000 บาท		23	7.2
90,001 บาทขึ้นไป		74	23.3
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือน 90,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 23.3 และรองลงมา มีรายได้ต่อเดือน 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 13.5 ตามลำดับ กลุ่มรายได้ 30,001 – 90,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 43

ตารางที่ 5.9 รายจ่ายต่อเดือนของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่ศึกษา

รายจ่ายต่อเดือน	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 10,000 บาท		47	14.8
10,001-20,000 บาท		80	25.2
20,001-30,000 บาท		67	21.1
30,001-40,000 บาท		51	16.0
40,001-50,000 บาท		51	16.0
90,001 บาทขึ้นไป		22	6.9
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือน 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.2 และรองลงมา มีรายจ่ายต่อเดือน 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.1ตามลำดับ

ตารางที่ 5.10 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าผ่อนชำระ/ค่าเช่า ค่าประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าส่วนกลาง ค่าเคเบิลทีวี ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ต่อเดือน

ค่าใช้จ่าย	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย
ค่าผ่อนชำระ/ค่าเช่า		138	43.4	18,373.19
ค่าประปา		248	78.0	198.60
ค่าไฟฟ้า		253	79.6	1,212.69
ค่าโทรศัพท์		179	56.3	577.50
ค่าส่วนกลาง		183	57.5	1,920.79
ค่าเคเบิลทีวี		73	23.0	303.54
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		72	22.6	2,989.78

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนเกี่ยวกับค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 79.6 โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 1,212.69 บาท และรองลงมา เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าประปา คิดเป็นร้อยละ 78.0 โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 198.60 บาท ตามลำดับ

ตารางที่ 5.11 สถานที่ใช้จ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภคของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่ศึกษา

สถานที่ใช้จ่ายใช้สอย	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ห้างสรรพสินค้า		269.0	84.6
คอมมูนิตีมอลล์		24.0	7.5
โมเดิร์นเทรด		60.0	18.9
ร้านสะดวกซื้อ		122.0	38.4
สถานที่ใช้จ่ายใช้สอยอื่นๆ		24.0	7.5

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีสถานที่ใช้จ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภคเป็น ห้างสรรพสินค้า คิดเป็นร้อยละ 84.6 และรองลงมา มีสถานที่ใช้จ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภคเป็น ร้านสะดวกซื้อ คิดเป็นร้อยละ 38.4 ตามลำดับ

## 5.2 ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดและการพักอาศัยในโครงการ

### ก. รูปแบบการพักอาศัย

ตารางที่ 5.12 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ลักษณะการครอบครอง		
ซื้อ	254	79.9
เช่า	41	12.9
ร่วมอาศัย	23	7.2
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดแบบการซื้อ ร้อยละ 79.9 และ  
รองลงมาแบบเช่า ร้อยละ 12.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.13 ลักษณะการซื้อห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัย

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ลักษณะการการซื้อ		
ซื้อโดยจ่ายเงินสดเต็มจำนวน	112	35.2
ผ่อนชำระกับธนาคาร	161	50.6
ไม่ได้ซื้อ(เช่าอยู่)	45	14.2
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีลักษณะการซื้อห้องชุดโดยการผ่อนชำระกับธนาคาร คิดเป็น  
ร้อยละ 50.6 และรองลงมาซื้อโดยจ่ายเงินสดเต็มจำนวน คิดเป็นร้อยละ 35.2ตามลำดับ

ตารางที่ 5.14 รูปแบบห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัย

รูปแบบห้องชุด	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 30 ตรม.		16	5.0
31- 40 ตรม.		126	39.6
41 - 50 ตรม.		36	11.3
51 - 60 ตรม.		21	6.6
61 - 70 ตรม.		62	19.5
71 - 80 ตรม.		20	6.3
81 - 100 ตรม.		37	11.6
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีรูปแบบห้องชุดขนาด 31- 40 ตรม.คิดเป็นร้อยละ 39.6 และรองลงมาในรูปแบบห้องชุดขนาด 61 - 70 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 19.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.15 ห้องเก็บของของผู้ที่อยู่อาศัย

ห้องเก็บของ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
มี		37	11.6
ไม่มี		281	88.4
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่ไม่มีห้องเก็บในห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 88.4และรองลงมาที่มีห้องเก็บในห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 11.6 ตามลำดับ



ตารางที่ 5.16 จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก

จำนวนสมาชิก	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 คน		74	23.3
2 คน		136	42.8
3 คน		70	22.0
3 คนขึ้นไป		38	11.9
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีจำนวนผู้พักอาศัยภายในห้องพัก 2 คน คิดเป็นร้อยละ 42.8 และรองลงมามีจำนวนผู้พักอาศัยภายในห้องพัก 1 คน คิดเป็นร้อยละ 23.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.17 ลักษณะการพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย

ประเภทผู้พักอาศัย	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
คนเดียว		84	26.4
คูรัก		41	12.9
สามี/ภรรยา		82	25.8
บิดามารดา		23	7.2
ญาติพี่น้อง		57	17.9
เพื่อน		15	4.7
บุตร		13	4.1
อื่นๆ		3	0.9
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีลักษณะการพักอาศัยแบบคนเดียว คิดเป็นร้อยละ 26.4 และรองลงมาเป็นแบบอยู่คู่กับสามี/ภรรยา คิดเป็นร้อยละ 25.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.18 สถานะของผู้ที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก

สถานะในบ้าน	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
หัวหน้าครอบครัว		170	53.5
บุตรของหัวหน้าครอบครัว		88	27.7
ผู้อาศัย (ญาติ - เพื่อน)		60	18.9
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีสถานะหัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 53.5 และรองลงมาเป็นบุตรของหัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 27.7 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.19 การครอบครองยานพาหนะของผู้ที่อยู่อาศัยภายในห้องพัก

การครอบครองยานพาหนะ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่มี		40	12.6
มี		278	87.4
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มียานพาหนะในครอบครอง คิดเป็นร้อยละ 87.4 และรองลงมาไม่มียานพาหนะในครอบครอง คิดเป็นร้อยละ 12.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.20 จำนวนยานพาหนะของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ

จำนวนยานพาหนะ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1		196	61.6
2		71	22.3
3		11	3.5
ไม่มี		40	12.6
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มียานพาหนะ 1 คัน คิดเป็นร้อยละ 61.6 และรองลงมามียานพาหนะ 2 คัน คิดเป็นร้อยละ 22.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.21 ประเภทยานพาหนะของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ประเภท	จำนวน 1 คัน		จำนวน 2 คัน	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
รถยนต์	271	85.2	2	0.6
รถจักรยานยนต์	61	19.2	1	0.3
รถจักรยาน	25	7.9	0	0

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีรถยนต์ 1 คัน คิดเป็นร้อยละ 85.2 และรองลงมา มีรถจักรยานยนต์ 1 คัน คิดเป็นร้อยละ 19.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.22 วิธีการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

วิธีการเดินทาง	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เดิน		23	7.2
รถประจำทาง		42	13.2
รถประจำทางด่วนพิเศษBRT		35	11.0
มอเตอร์ไซด์รับจ้าง		8	2.5
รถตู้สาธารณะ		6	1.9
รถยนต์ส่วนตัว		210	66.0
รถไฟฟ้าBTS		63	19.8
รถไฟฟ้าใต้ดินMRT		19	6.0
รถตู้โครงการ		3	0.9
อื่นๆ		35	11.0

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่เดินทางโดยใช้รถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 66.0 และรองลงมา เดินทางโดยใช้รถไฟฟ้า BTS คิดเป็นร้อยละ 19.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.23 ระยะเวลาเดินทางของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ

ระยะเวลาเดินทาง	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่เกิน 15 นาที		60	18.9
15-30 นาที		102	32.1
30-45 นาที		90	28.3
45 นาที – 1 ชม.		49	15.4
มากกว่า 1 ชม.		17	5.3
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางระหว่างที่พักไปทำงาน หรือสถานศึกษา 15-30 นาที คิดเป็นร้อยละ 32.1 และรองลงมาใช้เวลาเดินทาง 30-45 นาที คิดเป็นร้อยละ 28.3 ตามลำดับ

ข. ระยะเวลาการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.24 ระยะเวลาที่ผู้อยู่อาศัยเข้าอยู่อาศัยในโครงการ

ระยะเวลาที่เข้าอยู่	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 6 เดือน		33	10.4
6 เดือน-1 ปี		27	8.5
1-2 ปี		52	16.4
2-3 ปี		74	23.3
3-4 ปี		66	20.8
4 ปีขึ้นไป		66	20.8
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการประมาณ 2-3 ปี คิดเป็นร้อยละ 23.3 และรองลงมาเป็นระยะเวลา 3-4 ปี และ 4 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 20.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.25 ระยะเวลาที่ผู้อยู่อาศัยคาดว่าจะพักอาศัยอยู่ที่โครงการ

ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี		19	6.0
1-3 ปี		46	14.5
4-6 ปี		77	24.2
7-10 ปี		95	29.9
11-15 ปี		25	7.9
16-19 ปี		11	3.5
20 ปีขึ้นไป		45	14.2
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่คาดว่าจะพักอาศัย อยู่ที่โครงการเป็นระยะเวลา ประมาณ 7-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 29.9 และรองลงมาเป็นระยะเวลา 4-6 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.2 ตามลำดับ

### ค. รูปแบบการดำเนินชีวิต

ตารางที่ 5.26 กิจกรรมยามว่างของผู้อยู่อาศัยในโครงการ (แบบสัมภาษณ์ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

กิจกรรมยามว่าง	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ดูทีวี / ฟังเพลง		260	81.8
อ่านหนังสือ		161	50.6
ชอปปิง		164	51.6
ดูภาพยนตร์		163	51.3
จ่ายตลาด		64	20.1
ทำอาหาร		60	18.9
เสริมสวย		56	17.6
เล่นเกมส์ / คอมพิวเตอร์		109	34.3
เล่นกีฬา		130	40.9

ตารางที่ 5.26 กิจกรรมยามว่างของผู้อยู่อาศัยในโครงการ (แบบสัมภาษณ์ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) (ต่อ)

กิจกรรมยามว่าง	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ท่องเที่ยว		143	45.0
ปลูกต้นไม้		39	12.3
ทานอาหารนอกบ้าน		150	47.2
สังสรรค์		67	21.1
ปฏิบัติธรรม		37	11.6
ทำความสะอาดห้อง		119	37.4
อื่นๆ		9	2.8

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่ทำกิจกรรมยามว่าง คือ ดูทีวี / ฟังเพลง ร้อยละ 81.8 รองลงมา คือ ซอปปิ้ง คิดเป็นร้อยละ 51.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.27 การรับประทานอาหารของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

การรับประทานอาหาร	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทำอาหารทานเอง		100	31.4
ซื้ออาหารปรุงเสร็จ		150	47.2
ทานอาหารสำเร็จรูป		56	17.6
ทานอาหารนอกบ้าน		135	42.5
สั่งอาหารมาทาน		103	32.4
อื่นๆ		3	0.9

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีลักษณะการรับประทานอาหาร โดยเลือกซื้ออาหารปรุงเสร็จ คิดเป็นร้อยละ 47.2 และรองลงมา คือ ทานอาหารนอกบ้าน คิดเป็นร้อยละ 42.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.28 กิจกรรมที่ทำด้วยตนเองของผู้อยู่อาศัยในโครงการ (แบบสัมภาษณ์ตอบได้มากกว่า1ข้อ)

กิจกรรมที่ทำด้วยตนเอง	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ซักผ้า		200	62.9
รีดผ้า		137	43.1
ทำอาหาร		121	38.1
ทำความสะอาดห้อง		246	77.4
ซ่อมแซมอุปกรณ์เล็กๆ น้อยๆ ภายในห้อง		95	29.9
อื่นๆ		7	2.2

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีกิจกรรมที่ทำด้วยตนเอง คือ การทำความสะอาดห้อง คิดเป็นร้อยละ 77.4 และรองลงมา คือ การซักผ้าเอง คิดเป็นร้อยละ 62.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.29 เหตุผลในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย

ลำดับ ที่	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	ค่าเฉลี่ย
1	เหตุผลในการเลือกซื้อ			
1	แยก / ขยายครอบครัว	94	29.6	2.82
2	ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	63	19.8	4.25
3	ใกล้ที่ทำงาน / ที่เรียน	226	71.1	1.38
4	ต้องการพื้นที่มากขึ้น	47	14.8	5.09
5	ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี	132	41.5	1.98
6	ต้องการเป็นเจ้าของ	87	27.4	2.45
7	ซื้อเก็บไว้ในอนาคต	89	28.0	2.25
8	ซื้อเพื่อลงทุน	66	20.8	3.42
9	อื่นๆ	8	2.5	2.50

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีเหตุผลในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย อันดับที่ 1 คือ ใกล้ที่ทำงาน / ที่เรียน โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.38, อันดับที่ 2 คือ ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.98 และอันดับที่ 3 คือ ซื้อเก็บไว้ในอนาคต โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.25 ตามลำดับ

### 5.3 ตอนที่ 3 ปัญหาการเก็บของ ของผู้อยู่อาศัยและแนวทางแก้ไข

ตารางที่ 5.30 ปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ใช่		204	64.2
ไม่ใช่		114	35.8
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>318</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่ประสบปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 64.2 และรองลงมาคือไม่มีปัญหาเรื่องพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 35.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.31 เฟอร์นิเจอร์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

เฟอร์นิเจอร์ที่มีอยู่ในห้องชุด	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชุดโซฟา		194	95.1
โต๊ะกลาง/โต๊ะญี่ปุ่น		124	60.8
เบาะนั่งพื้น/เสื่อ		57	27.9
ที่นอน/เตียง/พูก		201	98.5
ตู้เสื้อผ้า/ราวตากผ้า		191	93.6
โต๊ะคอมพิวเตอร์/โต๊ะทำงาน		140	68.6
โต๊ะทานอาหาร		140	68.6
เก้าอี้/สตูล		88	43.1
โต๊ะแต่งตัว		104	51.0
ชั้น/ตู้ วางหนังสือ		143	70.1
โต๊ะ/ชั้น/ตู้วางเครื่องเสียง		124	60.8
ชั้น/ตู้/กล่อง เก็บของ		110	53.9
ชั้น/ตู้/กล่อง ใส,วางรองเท้า		162	79.4
ชุด/ตู้ ครีว		146	71.6

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในห้องชุดคือ ที่นอน/เตียง/พูก คิดเป็นร้อยละ 98.5 และรองลงมามีเฟอร์นิเจอร์อยู่ในห้องชุดคือ ชุดโซฟา คิดเป็นร้อยละ 95.1 ตามลำดับ



ตารางที่ 5. 32 ระยะเวลาที่ใช้เฟอร์นิเจอร์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ประเภทสิ่งของ/ ระยะเวลา	1 ปี ใช้	6 เดือน ใช้	3 เดือน ใช้	1 เดือน ใช้	ใช้ ทุก วัน	จำนวน รวม(ใช้ อยู่)	ร้อยละ (ใช้ อยู่)	ค่าเฉลี่ย (ผู้ที่ใช้ อยู่)
ชุดโซฟา	4	1	2	2	175	184	90.2	4.86
โต๊ะกลาง/โต๊ะญี่ปุ่น	2	2	2	12	105	123	60.3	4.76
เบาะนั่งพนัก/เสื่อ	8	4	7	5	64	88	43.1	4.28
ที่นอน/เตียง/พูก	5	0	2	1	177	185	90.7	4.86
ตู้เสื้อผ้า/ราวตากผ้า	4	5	2	8	162	181	88.7	4.76
โต๊ะคอมพิวเตอร์/โต๊ะ ทำงาน	2	2	3	11	132	150	73.5	4.79
โต๊ะทานอาหาร	4	2	4	9	126	145	71.1	4.73
เก้าอี้/สตูล	7	2	1	4	99	113	55.4	4.65
โต๊ะแต่งตัว	6	0	8	1	111	126	61.8	4.67
โต๊ะ/ชั้น/ตู้วางเครื่องเสียง	6	1	1	8	123	139	68.1	4.73
ชั้น/ตู้ วางหนังสือ	3	1	5	20	103	132	64.7	4.66
ชั้น/ตู้/กล่อง เก็บของ	3	1	6	23	93	126	61.8	4.60
ชั้น/ตู้/กล่อง ใส่,วาง รองเท้า	3	2	2	12	146	165	80.9	4.79
ชุด/ตู้ครัว	4	1	4	13	133	155	76.0	4.74
อื่นๆ(ระบุ).....	1	0	0	0	2	3	1.5	3.67
<b>ระยะเวลาที่ใช้ เฟอร์นิเจอร์โดยรวม</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>175</b>	<b>202</b>	<b>99.0</b>	<b>4.75</b>

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0 สำคัญมากที่สุด (ใช้ทุกวัน)      ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49 สำคัญมาก (1 เดือน ใช้)  
 ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49 สำคัญปานกลาง (3 เดือน ใช้)      ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49 สำคัญน้อย (6 เดือน ใช้)  
 ค่าเฉลี่ย 1.0 – 1.49 สำคัญน้อยที่สุด (1 ปี ใช้)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีช่วงระยะเวลาที่ใช้เฟอร์นิเจอร์ ที่นอน/เตียง/พูก มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 90.7 มีค่าเฉลี่ย 4.86 มีระดับการใช้ทุกวัน และรองลงมาคือช่วงระยะเวลาที่ใช้เฟอร์นิเจอร์ ชุดโซฟา คิดเป็นร้อยละ 90.2 มีค่าเฉลี่ย 4.86 มีระดับการใช้ทุกวัน ตามลำดับ

ตารางที่ 5.33 ระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ประเภทสิ่งของ/ ระยะเวลา	1 ปี ใช้	6 เดือน ใช้	3 เดือน ใช้	1 เดือน ใช้	ใช้ ทุก วัน	จำนวน รวม(ใช้ อยู่)	ร้อย ละ(ใช้ อยู่)	ค่าเฉลี่ย (ผู้ที่ใช้ อยู่)
พัดลม	6	8	6	12	132	164	80.4	4.56
เครื่องปรับอากาศ	5	0	3	6	182	196	96.1	4.84
คอมพิวเตอร์/โน้ตบุ๊ก	3	0	7	8	165	183	89.7	4.81
ทีวี/ชุดโฮมเธียเตอร์	2	0	2	7	173	184	90.2	4.90
วิทยุ/เครื่องเสียง	3	4	2	16	102	127	62.3	4.65
เครื่องทำน้ำอุ่น	6	5	4	6	145	166	81.4	4.68
ชั้นวางของในห้องน้ำ	3	1	1	6	161	172	84.3	4.87
ฉาก/ม่านกันอาบน้ำ	3	1	1	2	154	161	78.9	4.88
เตาไฟฟ้า	10	1	5	42	96	154	75.5	4.38
เครื่องดูดควัน	5	2	5	34	73	119	58.3	4.41
ไมโครเวฟ	5	2	4	30	136	177	86.8	4.64
ตู้เย็น	2	3	1	3	178	187	91.7	4.88
เครื่องปั่นขนมปัง	9	4	15	34	42	104	51.0	3.92
หม้อไฟฟ้า	7	2	17	37	46	109	53.4	4.04
กระตีดน้ำร้อน	4	4	10	27	84	129	63.2	4.42
เครื่องดูดฝุ่น	7	13	14	54	47	135	66.2	3.90
ผ้าม่าน	8	4	4	16	123	155	76.0	4.56
เครื่องซักผ้า	3	2	1	27	107	140	68.6	4.66
อุปกรณ์ทำความสะอาด	3	4	4	36	107	154	75.5	4.56

ตารางที่ 5.33 ระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ที่มีอยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา (ต่อ)

ประเภทสิ่งของ/ ระยะเวลา	1 ปี ใช้	6 เดือน ใช้	3 เดือน ใช้	1 เดือน ใช้	ใช้ ทุก วัน	จำนวน รวม(ใช้ อยู่)	ร้อยละ (ใช้อยู่)	ค่าเฉลี่ย (ผู้ที่ใช้ อยู่)
อุปกรณ์ทำครัว	5	2	9	33	101	150	73.5	4.49
เครื่องนอน	3	0	1	7	156	167	81.9	4.87
รูปภาพ	9	1	5	15	59	89	43.6	4.28
หนังสือ	5	2	4	24	103	138	67.6	4.58
เสื้อผ้า	4	2	1	8	153	168	82.4	4.81
รองเท้า	5	2	4	2	150	163	79.9	4.78
รถจักรยาน	8	4	2	6	28	48	23.5	3.88
รถจักรยานยนต์	13	2	0	3	23	41	20.1	3.51
รถยนต์	5	1	15	0	116	137	67.2	4.72
เครื่องออกกำลังกาย	5	3	9	18	39	74	36.3	4.12
อุปกรณ์กีฬา	2	3	1	10	11	27	13.2	3.93
ของสะสม	3	1	1	6	10	21	10.3	3.90
อุปกรณ์อื่นๆ	3	0	0	1	9	13	6.4	4.00
ระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ โดยรวม	4	2	3	39	153	201	98.5	4.67

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0 สำคัญมากที่สุด (ใช้ทุกวัน)      ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49 สำคัญมาก (1 เดือน ใช้)  
 ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49 สำคัญปานกลาง (3 เดือน ใช้)      ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49 สำคัญน้อย (6 เดือน ใช้)  
 ค่าเฉลี่ย 1.0 – 1.49 สำคัญน้อยที่สุด (1 ปี ใช้)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีช่วงระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ประเภททีวี/ชุดโฮมเธียเตอร์ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 90.2 มีค่าเฉลี่ย 4.90 มีระดับการใช้ทุกวัน และรองลงมาคือช่วงระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ประเภท ตู้เย็น คิดเป็นร้อยละ 91.7 มีค่าเฉลี่ย 4.88 มีระดับการใช้ทุกวัน ตามลำดับ

ตารางที่ 5.34 ระยะเวลาที่มีเฟอร์นิเจอร์เหลือใช้อยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ประเภทสิ่งของ/ระยะเวลา	น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน - 1 ปี	1 ปี	2 ปี	3 ปีขึ้นไป	จำนวนรวม (เหลือใช้)	ร้อยละ (เหลือใช้)	ค่าเฉลี่ย (เหลือใช้)
ชุดโซฟา	7	1	9	3	11	31	15.2	3.32
โต๊ะกลาง/โต๊ะญี่ปุ่น	6	4	7	4	12	33	16.2	3.36
เบาะนั่งพนัก/เสื่อ	4	0	6	10	10	30	14.7	3.73
ที่นอน/เตียง/พูก	8	1	9	5	10	33	16.2	3.24
ตู้เสื้อผ้า/ราวตากผ้า	8	0	7	6	8	29	14.2	3.21
โต๊ะคอมพิวเตอร์/โต๊ะทำงาน	6	2	9	8	7	32	15.7	3.25
โต๊ะทานอาหาร	6	1	6	5	10	28	13.7	3.43
เก้าอี้/สตูล	3	2	11	5	6	27	13.2	3.33
โต๊ะแต่งตัว	7	2	4	8	5	26	12.7	3.08
โต๊ะ/ชั้น/ตู้วางเครื่องเสียง	5	1	7	5	9	27	13.2	3.44
ชั้น/ตู้วางหนังสือ	3	1	10	8	7	29	14.2	3.52
ชั้น/ตู้/กล่องเก็บของ	8	1	6	7	10	32	15.7	3.31
ชั้น/ตู้/กล่องใส่,วางรองเท้า	7	1	9	7	10	34	16.7	3.35
ชุด/ตู้ครัว	6	1	10	7	6	30	14.7	3.20
<b>ระยะเวลาที่ใช้เฟอร์นิเจอร์โดยรวม</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>67</b>	<b>32.8</b>	<b>3.57</b>

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0 สำคัญมากที่สุด (3 ปี ขึ้นไป)

ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49 สำคัญมาก (2 - 3 ปี)

ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49 สำคัญปานกลาง (1 - 2 ปี)

ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49 สำคัญน้อย (6 เดือน - 1 ปี)

ค่าเฉลี่ย 1.0 – 1.49 สำคัญน้อยที่สุด (น้อยกว่า 6 เดือน)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มักมีช่วงระยะเวลาที่มีเฟอร์นิเจอร์เหลือใช้ประเภท เบาะนั่งพนัก/เสื่อ มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 14.7 มีค่าเฉลี่ย 3.73 มีระดับการเหลือใช้ 2 - 3 ปี และรองลงมาคือเฟอร์นิเจอร์ประเภท ชั้น/ตู้วางหนังสือ คิดเป็นร้อยละ 14.2 มีค่าเฉลี่ย 3.52 มีระดับการเหลือใช้ 2 - 3 ปี ตามลำดับ

ตารางที่ 5.35 ระยะเวลาที่มีอุปกรณ์เหลือใช้อยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ประเภทสิ่งของ/ ระยะเวลา	น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 3 ปี	3 ปี ขึ้นไป	จำนวน รวม (เหลือใช้)	ร้อยละ (เหลือ ใช้)	ค่าเฉลี่ย (เหลือ ใช้)
พัดลม	7	2	3	7	9	28	13.7	3.32
เครื่องปรับอากาศ	6	1	5	2	8	22	10.8	3.23
คอมพิวเตอรื/โน้ตบุ๊ก	6	2	4	5	9	26	12.7	3.35
ทีวี/ชุดโฮมเธียเตอร์	6	2	4	3	11	26	12.7	3.42
วิทยุ/เครื่องเสียง	3	3	4	7	10	27	13.2	3.67
เครื่องทำน้ำอุ่น	6	1	6	7	8	28	13.7	3.36
ชั้นวางของในห้องน้ำ	4	1	5	4	8	22	10.8	3.50
ฉาก/ม่านกันอาบน้ำ	3	1	4	6	6	20	9.8	3.55
เตาไฟฟ้า	5	1	7	2	7	22	10.8	3.23
เครื่องดูดควัน	4	1	5	4	7	21	10.3	3.43
ไมโครเวฟ	4	1	7	2	10	24	11.8	3.54
ตู้เย็น	5	2	6	2	9	24	11.8	3.33
เครื่องปั่นขนมปัง	2	1	6	9	10	28	13.7	3.86
หม้อไฟฟ้า	5	1	10	10	11	37	18.1	3.57
กระตีดน้ำร้อน	5	1	4	10	10	30	14.7	3.63
เครื่องดูดฝุ่น	5	3	3	6	12	29	14.2	3.59
ผ้าม่าน	5	1	6	5	9	26	12.7	3.46
เครื่องซักผ้า	5	1	3	3	8	20	9.8	3.40
อุปกรณ์ทำความสะอาด	2	2	2	6	12	24	11.8	4.00
อุปกรณ์ทำครัว	3	1	6	2	12	24	11.8	3.79
เครื่องนอน	6	2	2	7	10	27	13.2	3.48
รูปภาพ	6	1	8	5	10	30	14.7	3.40
หนังสือ	3	6	8	13	18	48	23.5	3.77

ตารางที่ 5.35 ระยะเวลาที่มีอุปกรณ์เหลือใช้อยู่ในห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา (ต่อ)

ประเภทสิ่งของ/ ระยะเวลา	น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 3 ปี	3 ปี ขึ้นไป	จำนวน รวม(เหลือ ใช้)	ร้อยละ (เหลือ ใช้)	ค่าเฉลี่ย (เหลือ ใช้)
เสื้อผ้า	4	2	2	14	23	45	22.1	4.11
รองเท้า	4	2	4	10	24	44	21.6	4.09
รถจักรยาน	1	0	2	3	8	14	6.9	4.21
รถจักรยานยนต์	0	2	0	1	9	12	5.9	4.42
รถยนต์	7	0	0	2	12	21	10.3	3.57
เครื่องออกกำลังกาย	2	2	0	3	8	15	7.4	3.87
อุปกรณ์กีฬา	1	0	2	3	3	9	4.4	3.78
ของสะสม	3	0	3	2	2	10	4.9	3.00
อุปกรณ์อื่นๆ	1	1	0	1	4	7	3.4	3.86
<b>ระยะเวลาที่ใช้อุปกรณ์ โดยรวม</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>98</b>	<b>48.0</b>	<b>3.72</b>

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0 สำคัญมากที่สุด (3 ปี ขึ้นไป)

ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49 สำคัญมาก (2 - 3 ปี)

ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49 สำคัญปานกลาง (1 - 2 ปี)

ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49 สำคัญน้อย (6 เดือน - 1 ปี)

ค่าเฉลี่ย 1.0 – 1.49 สำคัญน้อยที่สุด (น้อยกว่า 6 เดือน)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีช่วงระยะเวลาที่มีอุปกรณ์เหลือใช้ประเภท รถจักรยานยนต์ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 5.9 มีค่าเฉลี่ย 4.42 มีระดับการเหลือใช้ 2 - 3 ปี และรองลงมาคือ อุปกรณ์เหลือใช้ประเภท รถจักรยาน คิดเป็นร้อยละ 6.9 มีค่าเฉลี่ย 4.21 มีระดับการเหลือใช้ 2 - 3 ปี ตามลำดับ

ตารางที่ 5.36 สิ่งที่ยากจะเก็บนอกห้องชุดของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เตียง	1	0.5
หนังสือ	16	7.8
กล่อง	6	2.9
ไม้กวาด	2	1.0
รถยนต์	4	2.0
ต้นคริสต์มาส	1	0.5
อุปกรณ์ทำความสะอาด	2	1.0
ตู้เสื้อผ้า	2	1.0
เสื้อผ้า	6	2.9
ของสะสม	1	0.5
คอมพิวเตอร์	1	0.5
ตุ๊กตา	1	0.5
กระเป๋าออลฟ์	2	1.0
กระเป๋าเดินทาง	2	1.0
ชั้น	1	0.5
รองเท้า	11	5.4
โซฟา	2	1.0
เครื่องเสียง	1	0.5
รถเข็นเด็ก	1	0.5
โต๊ะ	1	0.5
แทงค์	1	0.5
ของเล่น	1	0.5
ต้นไม้	3	1.5
เครื่องดูดฝุ่น	2	1.0
ตู้เสื้อผ้า	1	0.5

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีสิ่งที่ยากจะเก็บนอกห้องชุดคือ หนังสือ คิดเป็นร้อยละ 7.8 และรองลงมาคือ รองเท้า คิดเป็นร้อยละ 5.4 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.37 สิ่งที่ยอยากจะฝากไว้ที่อื่นของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ สิ่งที่ยอยากจะฝากไว้ที่อื่น	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชั้น/ตู้ วางหนังสือ	13	6.4
ชั้น/ตู้/กล่อง เก็บของ	8	3.9
ชั้น/ตู้/กล่อง วางรองเท้า	2	1.0
ชุด/ตู้ ครีว	2	1.0
อื่น ๆ	3	1.5

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีสิ่งที่ยอยากจะฝากไว้ที่อื่นคือ ชั้น/ตู้วางหนังสือ คิดเป็นร้อยละ 6.4 และรองลงมาคือ ชั้น/ตู้/กล่อง เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 3.9ตามลำดับ

ตารางที่ 5.38 ระยะเวลาที่ใช้เก็บสิ่งของของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ ระยะเวลาที่ใช้เก็บสิ่งของ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 เดือน	8	3.9
3 เดือน	25	12.3
6 เดือน	27	13.2
1 ปี	61	29.9
1 ปีขึ้นไป	83	40.7
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>204</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ใช้เก็บสิ่งของมากที่สุด 1ปี ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 40.7 และรองลงมาคือ 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 29.9 ตามลำดับ



ตารางที่ 5.39 วิธีการจัดการกับของใช้ที่เสียหายของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
วิธีการจัดการกับของใช้ที่เสียหาย		
เก็บ	5	2.5
ซ่อมแซม	74	36.3
บริจาค	54	26.5
ทิ้ง	65	31.9
อื่นๆ	6	2.9
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>204</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีวิธีการจัดการกับของใช้ที่เสียหาย โดยการ ซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 36.3 และรองลงมาคือ ทิ้ง คิดเป็นร้อยละ 31.9ตามลำดับ

ตารางที่ 5.40 การแก้ไขปัญหาพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
การแก้ไขปัญหาพื้นที่เก็บของ		
เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถเก็บของได้มากๆ	100	49.0
หาพื้นที่เช่าสำหรับเก็บของ	10	4.9
เปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น	12	5.9
ลดปริมาณการเก็บสะสมสิ่งของ	69	33.8
อื่นๆ	13	6.4
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>204</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีวิธีการแก้ไขปัญหาโดย เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถเก็บของได้มากๆ คิดเป็นร้อยละ 49.0 และรองลงมาแก้ไข้ปัญหาโดย ลดปริมาณการเก็บสะสมสิ่งของ คิดเป็นร้อยละ 33.8 ตามลำดับ

#### 5.4 ตอนที่ 4 สภาพการณ์เป็นอยู่ในปัจจุบัน

\*\*\* (จากข้อ 3.1 ผู้ที่มีปัญหาพื้นที่เก็บของมี 204 คนใช้วิเคราะห์ต่อ อีก 114 คนไม่มีปัญหาจบการสัมภาษณ์ไม่มีข้อมูลจึงตัดออกไป และจากข้อ 4.2 ก็จะมีลักษณะเช่นเดียวกัน)\*\*\*

ตารางที่ 5.41 สภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

สภาพการณ์ที่เป็นอยู่	ระดับความสำคัญ					รวม(มี ปัญหาพื้นที่ เก็บ)	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
มีของเหลือ/สะสม นานๆถึงจะได้ออกใช้	14	34	98	45	13	204	2.96
ขนาดสิ่งของมีขนาดใหญ่	11	29	106	42	16	204	2.89
ขนาดพื้นที่พักอาศัยมีจำกัด	32	65	83	21	3	204	3.50
ราคาที่พักอาศัยสูงขึ้น	34	79	67	21	3	204	3.59
ระดับปัญหา/สภาพการณ์ปัจจุบัน โดยรวม	7	68	115	14	0	204	3.33

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0 สำคัญมากที่สุด

ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49 สำคัญมาก

ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49 สำคัญปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49 สำคัญน้อย

ค่าเฉลี่ย 1.0 – 1.49 สำคัญมากที่สุด

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับระดับปัญหา/สภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในเรื่อง ราคาที่พักอาศัยสูงขึ้นมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3.59 อยู่ในระดับสำคัญมาก รองลงมาให้ความสำคัญในเรื่อง ขนาดพื้นที่พักอาศัยมีจำกัด มีค่าเฉลี่ย 3.50 อยู่ในระดับสำคัญมาก ตามลำดับ

#### 5.5 ตอนที่ 5 ความต้องการพื้นที่เก็บของ และปัจจัยในการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของ

ตารางที่ 5.42 ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ		
ต้องการ	65	31.86
ไม่ต้องการ	139	68.14
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>204</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ไม่ต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 68.14 และรองลงมาคือต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 31.86 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.43 ขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่เก็บของ		
1-5 ตรม.	15	23.1
5-10 ตรม.	24	36.9
10-15 ตรม.	18	27.7
15 ตรม.ขึ้นไป	8	12.3
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ ต้องการพื้นที่เก็บของขนาด 5-10 ตรม.คิดเป็นร้อยละ 36.9 รองลงมา ต้องการพื้นที่เก็บของขนาด 10-15 ตรม.คิดเป็นร้อยละ 27.7 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.44 ระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของที่ต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของ		
น้อยกว่า 1 กม.	40	61.5
1-3 กม.	16	24.6
3-5 กม.	6	9.2
อื่นๆ	3	4.6
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ ต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. คิดเป็นร้อยละ 61.5 รองลงมา ต้องการระยะทาง 1-3 กม. คิดเป็นร้อยละ 24.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.45 ระยะเวลาที่ต้องการเก็บของของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ระยะเวลาที่ต้องการเก็บของ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1 เดือน		9	13.8
3 เดือน		5	7.7
6 เดือน		8	12.3
1 ปี		17	26.2
1ปีขึ้นไป		26	40.0
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>65</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ ต้องการระยะเวลาที่จะเก็บของนาน 1 ปี ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 40.0 รองลงมาต้องการระยะเวลาที่จะเก็บของนาน 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 26.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.46 ราคาเช่าพื้นที่เก็บของที่ต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ราคาเช่าพื้นที่เก็บของ	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน		44	67.7
1,500 - 3,000 บาท/เดือน		15	23.1
3,000 - 4,500 บาท/เดือน		3	4.6
4,500 - 6,000 บาท/เดือน		2	3.1
อื่นๆ		1	1.5
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>65</b>	<b>100.0</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ ต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 67.7 รองลงมาต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของ 1,500 - 3,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 23.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.47 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ					รวม (ต้องการ เช่าพื้นที่ เก็บของ)	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
ความปลอดภัย	45	16	3	1	0	65	4.62
การคมนาคมขนส่งสะดวก	33	28	4	0	0	65	4.45
มีขนาดพื้นที่ให้เลือกใช้ ตามความต้องการ	23	25	17	0	0	65	4.09
มีราคาเช่าที่เหมาะสม	31	26	6	2	0	65	4.32
มีสิ่งอำนวยความสะดวก	24	24	15	2	0	65	4.08
มีการรับประกัน	37	21	7	0	0	65	4.46
สามารถเป็นตัวแทนในการรับของ	16	30	18	1	0	65	3.94
มีบริการจัดหีบห่อ	14	30	17	4	0	65	3.83
มีบริการขนวางของ	20	32	12	1	0	65	4.09
สามารถใช้บริการได้ 24 ชม.	29	22	11	3	0	65	4.18
สะอาด ปราศจากความชื้น	35	22	8	0	0	65	4.42
มีความสะดวกสบายในการชำระเงิน	25	30	9	0	1	65	4.20
ระดับปัญหา/สภาพการณ์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจโดยรวม	23	36	6	0	0	65	4.26

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0 สำคัญมากที่สุด

ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49 สำคัญปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49 สำคัญมาก

ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49 สำคัญน้อย

ค่าเฉลี่ย 1.0 – 1.49 สำคัญมากที่สุด

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ มีปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในเรื่อง ความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ย 4.62 อยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด รองลงมาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจคือเรื่อง มีการรับประกัน มีค่าเฉลี่ย 4.46 อยู่ในระดับสำคัญมาก ตามลำดับ

**ตารางที่ 5.48** สื่อโฆษณาที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษา

สื่อโฆษณาที่มีอิทธิพล	โครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ป้ายโฆษณา		25	38.5
หนังสือพิมพ์		17	26.2
โฆษณาทีวี		23	35.4
โฆษณาวิทยุ		2	3.1
แผ่นพับ		15	23.1
เว็บไซต์		34	52.3
ผู้แนะนำ		27	41.5
อื่น ๆ		2	3.1

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ ได้รับอิทธิพลจากสื่อโฆษณาเว็บไซต์ คิดเป็นร้อยละ 52.3 รองลงมาได้รับอิทธิพลจากผู้แนะนำ คิดเป็นร้อยละ 41.5ตามลำดับ

## บทที่ 6

### การสำรวจ ภาวะตลาดอาคารเก็บของ แบบ “City Storage” ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

วัตถุประสงค์สำคัญของการสำรวจนี้ คือเพื่อรวบรวมข้อมูลโครงการ อาคารเก็บของแบบ “City Storage” เพื่อทราบภาพรวม และทราบภาวะตลาดในปัจจุบัน ซึ่งในการสำรวจนี้ได้ศึกษาโครงการแบบ “City Storage” ใน กรุงเทพมหานคร จำนวนรวม 4 โครงการ คือ

ตารางที่ 6.1 ตารางโครงการที่สำรวจ

NO.	รายชื่อโครงการ	ที่ตั้งซอย	ที่ตั้ง(ถนน)
1	ซิตีส์โตเรจ (City Storage @ pratunam SELF STORAGE)	เพชรบุรี 35	เพชรบุรีตัดใหม่
2	บริษัท บางกอกเซลฟสตอเรจ จำกัด (Bangkok Self Storage)	ระหว่างพระราม4 26-36	พระราม4
3	อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์ (Chartered Square)	-	สุขุมวิท
4	จิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์ JEWELRY TRADE CENTER BANGKOK	-	สีลม



ภาพที่ 6.1 แสดงที่ตั้ง โครงการแบบ “City Storage” ในปัจจุบัน

ตารางที่ 6.2 แสดงจำนวนหน่วยของอาคารแบบ “City Storage” ในพื้นที่ที่ศึกษา

N O	รายชื่อ โครงการ	แบบ	เนื้อที่ เช่า (ตร.ม.)	Rental rate บาท/ ตร.ม.	จำนวนหน่วย			Occupancy Rate	มูลค่า พัฒนา (ลบ.)	PAY BACK PERIOD
					ทั้งหมด	ขายแล้ว	คงเหลือ			
1	ซีดีส์โตเรจ	อาคาร 7 ชั้น	1.5- 112 รวม 25,000	303- 752.5 เฉลี่ย 478.5	200	100	100	50%	837 ลบ. (ประมาณ)	N/A
2	บางกอก เซลฟส์โตเรจ	อาคาร 2 ชั้น	1.5-27 รวม 1,400	500- 1,467 เฉลี่ย 500	300	285	15	95%	50-60 ลบ.	N/A
3	อาคารชาร์ เตอร์ สแควร์	อาคาร สำนักงาน สูง 33 ชั้น	8-22 รวม 92	318-563 เฉลี่ย 446	8	4	4	50%	0.64 ลบ. (ประมาณ) ค่า ก่อสร้าง 7,000/ตร. ม.)	2 ปี 7 เดือน (ประมาณ)
4	จิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์	อาคาร สำนักงาน อาคารชุด และ ศูนย์การค้า สูง 56 ชั้น	30-34 รวม 392	400	12 (ประ มาณ)	6 (ประ มาณ)	6 (ประ มาณ)	50% (ประมาณ)	2.74 ลบ. (ประมาณ) ค่า ก่อสร้าง 7,000/ตร. ม.)	2 ปี 11 เดือน (ประมาณ)
รวม			1.5 - 112	303- 1,467	520	395	125	76%	0.644 - 837	2 ปี 7 เดือน - 2 ปี 11 เดือน



## ภาพรวมของตลาด

### 1.ภาพรวม

จากการสำรวจพบว่า มีโครงการแบบ City Storage ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 4 โครงการ เป็นโครงการประเภทโกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage) แบ่งการลงทุนเป็น 2 ลักษณะ คือ

ก. โครงการแบบ City Storage โดยเฉพาะ ได้แก่ โครงการซีดีเอสโตเรจ และโครงการ บางกอกเซลฟส์โตเรจ มีเนื้อที่ให้เช่ารวม 25,000 ตร.ม. และ 1,400 ตร.ม. ตามลำดับ มีขนาดห้องเก็บของใช้เช่าตั้งแต่ 1.5 – 112 ตร.ม. ค่าเช่าอยู่ที่ 303 – 1,465 บาทต่อตารางเมตร ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 400.5-500 บาท/ตร.ม.จำนวนหน่วยทั้งหมด 520 หน่วย มีผู้เช่า 395 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 77 Occupancy Rateร้อยละ 50 และ 95 ตามลำดับ มูลค่าการพัฒนาโครงการ โครงการซีดีเอสโตเรจ มูลค่าประมาณ 837 ล้านบาท และ โครงการ บางกอกเซลฟส์โตเรจ มูลค่าโครงการประมาณ 50-60 ล้านบาท

โครงการที่ประสบความสำเร็จคือ โครงการ บางกอกเซลฟส์โตเรจ เป็นอาคาร 2 ชั้น กั้นห้อง 1.5 – 27 ตร.ม. ประมาณร้อยละ 95 เป็นห้องขนาด 1.5 ตร.ม. ค่าเช่า 2,200 บาท/เดือน หรือ 1,467 บาท/ตร.ม./เดือน Occupancy Rate ร้อยละ 95

ข. โครงการที่นำพื้นที่เหลือใช้ มาพัฒนาเป็นห้องเก็บของใช้เช่า ได้แก่ โครงการอาคารชาเตอร์ สแควร์ และโครงการจิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์ มีเนื้อที่ให้เช่ารวม 92 ตร.ม. และ 392ตร.ม. ตามลำดับ มีขนาดห้องเก็บของใช้เช่าตั้งแต่ 8-34ตร.ม. ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 400-466 บาท/ตร.ม.จำนวนหน่วยทั้งหมด 20 หน่วย มีผู้เช่า 10 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 50 Occupancy Rateร้อยละ 50 มูลค่าการพัฒนาโครงการ\* โครงการอาคารชาเตอร์ สแควร์ มูลค่าประมาณ 640,000 บาท PAY BACK PERIOD ประมาณ 2 ปี 7 เดือน และ โครงการจิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์ มูลค่าการพัฒนาประมาณ 2,740,000 ล้านบาท PAY BACK PERIOD ประมาณ 2 ปี 11 เดือน

หมายเหตุ \*คิดเฉพาะค่าก่อสร้างที่ตารางเมตรละ 7,000 บาท

## 2. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ตารางที่ 6.3 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

NO.	รายชื่อโครงการ	รปภ.	CCTV	กล่อง	ลิฟต์	ไฟฟ้า	ชั้นวางของ	รถเข็น	ที่จอดรถ
1	ซิตีส์โตเรจ (City Storage @ pratumam SELF STORAGE)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	บริษัท บางกอกเซลฟสตอเรจ จำกัด (Bangkok Self Storage)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์ (Chartered Square)	✓	✓		✓	✓		✓	✓
4	จิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์ JEWELRY TRADE CENTER BANGKOK	✓	✓	✓	✓	✓			✓

## 3. จุดเด่นจุดด้อยของโครงการ

ตารางที่ 6.4 แสดงจุดเด่นจุดด้อยของโครงการ

NO.	รายชื่อโครงการ	จุดเด่น	จุดด้อย
1	ซิตีส์โตเรจ (City Storage @ pratumam SELF STORAGE)	ทำเลประตูน้ำ มีแหล่งธุรกิจ ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำนวนมาก มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ป้าย Bill Board, Website	สิ่งแวดล้อมภายในโครงการ ดูมีสภาพลักษณะไม่เหมือนในโฆษณา ขนาดห้องที่ใหญ่ทำให้เหลือห้องเช่า พนักงานให้ข้อมูลน้อย
2	บริษัท บางกอกเซลฟสตอเรจ จำกัด (Bangkok Self Storage)	ทำเลใจกลางเมือง มีสำนักงานจำนวนมาก ใกล้สุขุมวิท แหล่งที่อยู่อาศัยแนวสูง บริการ 2 ภาษา ขนาดห้องเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า เจ้าของโครงการมีความรู้ธุรกิจดีมาก	พื้นที่โครงการจำกัดในการพัฒนาเพิ่ม

ตารางที่ 6.4 แสดงจุดเด่นจุดด้อยของโครงการ(ต่อ)

NO.	รายชื่อโครงการ	จุดเด่น	จุดด้อย
3	อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์ (Chartered Square)	นำพื้นที่เหลือใช้ มาใช้ให้เกิดประโยชน์ สูงสุด	บริการเฉพาะผู้เช่าในอาคาร เท่านั้น
4	จิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์ JEWELRY TRADE CENTER BANGKOK	มีลูกค้าภายใน	การประชาสัมพันธ์น้อย

ตารางที่ 6.5 โครงการซิตีส์โตเรจ

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	ซิตีส์โตเรจ (City Storage @ pratunam SELF STORAGE)		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE ประมาณ 2 ปี	ประเภทโครงการ TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	องค์ประกอบ COMPONENTS คลังสินค้าทั่วไป (General Merchandise Warehouses) 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
	ภาพภายนอกอาคาร		
			

ตารางที่ 6.5 โครงการซิติสโตเรจ(ต่อ)

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	ซิติสโตเรจ (City Storage @ pratunam SELF STORAGE)		
<b>วันที่สำรวจ</b> SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	<b>วันที่เปิดตัว</b> OPEN DATE ประมาณ 2 ปี	<b>ประเภทโครงการ TYPE</b> โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	<b>องค์ประกอบ</b> COMPONENTS คลังสินค้าทั่วไป (General Merchandise Warehouses) 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
	ภาพถ่ายภายในอาคาร		
			
			
			

ตารางที่ 6.5 โครงการซิติสโตเรจ(ต่อ)

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	ซิติสโตเรจ (City Storage @ pratunam SELF STORAGE)		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE ประมาณ 2 ปี	ประเภทโครงการ TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	องค์ประกอบ COMPONENTS คลังสินค้าทั่วไป (General Merchandise Warehouses) 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
	ภาพถ่ายกิจกรรมทาง การตลาด		
<b>บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION</b>			
<p><b>ระดับการพัฒนาปัจจุบัน</b> เปิดบริการ สำนักงานเปิดทุกวันจันทร์-วันเสาร์ เวลา 9.00-18.00 น. ห้องเช่าบริการ 24 ชม.</p> <p><b>ผู้ประกอบการ</b> บริษัท ซิติลิงค์ สโตเรจ จำกัด 1091/241 เพชรบุรีตัดใหม่ 35, มักกะสัน, ราชเทวี, กรุงเทพฯ 10400</p> <p><b>ประธานกรรมการ</b> คุณสุนันทา กังวาลวัฒนา โทรศัพท์ 0-2255-5445, 086-800-4141 โทรสาร 0-2651-7771 <b>ที่ตั้งโครงการ</b> 1091/241 เพชรบุรีตัดใหม่ 35, มักกะสัน, ราชเทวี, กรุงเทพฯ 10400</p> <p style="text-align: center;">Website <a href="http://www.citystorage.co.th">www.citystorage.co.th</a> E-Mail <a href="mailto:da_nuda@hotmail.com">da_nuda@hotmail.com</a>, <a href="mailto:info@citystorage.co.th">info@citystorage.co.th</a></p>			

แผนที่ตั้งโครงการ LOCATION MAP	รูปแบบโครงการ
 	  
	<p>เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก, พื้นส่วนกลางเป็นคอนกรีตขัดมัน, พื้นภายในห้องเก็บของเป็นพื้นยาง ผนังเป็นผนังเบาความสูงจรดฝ้า 2.5 ม.</p>

ขนาดที่ดินโครงการ PROJECT LAND AREA(SQ.WAH)	ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง GROSS BLDG. AREA(SQ.METRES)	พื้นที่เช่าสุทธิ NET LETTABLE AREA(SQ.METRES)	จำนวนโดยรวม TOTAL UNITS(UNIT)	มูลค่าโครงการ PROJECT VALUE (MILLION BATH)
1,562.5	43,750 (โดยประมาณ)	25,000 (โดยประมาณ)	200	837,000,000 (โดยประมาณ)
<b>รายละเอียดและเงื่อนไขการเช่า PRICE AND CONDITION</b>				
<b>ขนาดพื้นที่</b> มีพื้นที่ขนาดขนาดเล็กสุด 1.5 ตรม. (16 ตารางฟุต) จนถึง 3,600 ตรม. (40,000 ตารางฟุต)				
จำนวนหน่วย	มีผู้เช่า	แบบห้อง	ขนาด (ตรม.)	ราคา/เดือน/ตร.ม. (บาท)
		ห้องแบบ S	1.50 ตร.ม.	
			2.25 ตร.ม.	
			4.00 ตร.ม.	3,010 / 752.5
		ห้องแบบ M	9.00 ตร.ม.	
		ห้องแบบ L	18.00 ตร.ม.	
			20.00 ตร.ม.	7,600 / 380
		ห้องแบบ XL	30.00 ตร.ม.	9,100 / 303.33
		ห้องแบบ จั๊มโบ้	89 ตร.ม.	
			112 ตร.ม.	

### เงื่อนไขการเช่า

สัญญาเช่ารายสัปดาห์, รายเดือน และรายปี

ประกัน 1 เดือน

ล่วงหน้า 1 เดือน

ค่าเช่าขั้นต่ำ 300 บาท/เดือน

## สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES

ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาไม่มี

ถนนผ่านหน้าโครงการ คือถนนซอยเพชรบุรี ซอย 35 เขตทางประมาณ 12 เมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก สามารถเข้าห้องเก็บของส่วนตัวได้ทุกวัน ระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรเปิด 24 ชั่วโมง ง่ายต่อการเข้าออก มีลิฟต์โดยสาร รถเข็น บริการจัดหีบห่อ (กล่อง, เทป, ฝาพลาสติก, แผ่นไม้รองพื้น) ชั้นวางของ กุญแจเพิ่มเติม คำแนะนำในการบรรจุหีบห่อให้เหมาะสมกับพื้นที่บริการขนส่ง

## ข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ INFORMATION FOR ANALYSIS

1.1 ทำเลที่ตั้งของโครงการ ทางเข้าออกโครงการ มีทางเข้าได้หลายเส้นทาง ได้แก่

- ทางเข้าถนนเพชรบุรีตัดใหม่ซอย 35 (ข้างธนาคารนครหลวงไทยสำนักงานใหญ่)
- ทางเข้าด้านถนนเลียบรถไฟมักกะสัน
- เส้นทาง Air Port Link
- ระยะห่างจากถนนสายหลักถนนเพชรบุรีตัดใหม่ 200 ม. จาก Airport Link สถานีมักกะสัน.

5 กม., จาก BTS ชิดลม 1 กม. จากทางขึ้น-ลงทางด่วน 400 เมตร

- ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองที่ธนาคารกรุงเทพ : สำนักงานใหญ่ (สีลม) ประมาณ 3.7 กม.
- สถานที่ใกล้เคียง : อาคารไบฮายก, เซ็นทรัลเวสต์, เซ็นทรัลชิดลม, มักกะสันคอมเพล็กซ์, แพลตฟอร์ม, พันทิพย์พลาซ่า, ธนาคารไทยพาณิชย์สาขาชิดลม, ธนาคารกสิกรไทยสาขาซอยจากรัตน์, ธนาคารนครหลวงไทยสำนักงานใหญ่, โรงแรมบางกอกพาเลซ, โรงแรมอีสติน กรุงเทพฯ, โรงแรมเดมาพาวิลเลียม เป็นต้น
- อาคารชุดที่อยู่ใกล้เคียงรัศมี 5 กม. : ดี แอดเดรส แอท ชิดลม, พญาไท เฟลส, บ้าน ปทุมวัน, โนเบิล เฮาส์, ปทุมวันริสอร์ท, ปทุมวัน โอเอซิส, บ้านกลางกรุงสยาม-ปทุมวัน, คอนโด วัน สยาม, ดี แอดเดรส แอท สยาม, วิลล่า ราชเทวี, เดอะ คอมพลีท ราชปรารภ, วิช แอท สยาม, ไอดีโอ คิว, ซีวาทัย, อนันตา รัชดา, ซาโตว์ อินทาวน, คอลลาจ, ซิติ โฮม รัชดา, กลางกรุง ริสอร์ท, พีจี พระราม 9, เดอะ พิค คอนโดมิเนียม, ซีนิธ เฟลส แอท ห้วยขวาง, เบ็ด แกรนด์ พระราม 9, แอทินี เรสซิเดนซ์, เดอะ พิค, สุขุมวิท ซิตี ริสอร์ท, เอพี ซิตีส์มาร์ท





### รูปภาพที่ 6.2 แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินโครงการซีทีเอสโตเรจ

ที่ทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า 50 x 100 ม. และ 25 x 50 ม. รวม 6,250 ตร.ม. หรือ 1,562.5 ตร.ว.(ประมาณ)

#### 1.2 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินภายในโครงการ ค่อนข้างมีความใกล้เคียงกับราคาตลาด และราคาประเมินคือมีราคา อยู่ประมาณ ตารางวาละ 200,000 บาท

#### 1.3 ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้าง

ผังเมืองรวม พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ที่ดินประเภท พ. 5-1

มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทาง ธุรกิจการค้าการบริการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้จำแนกเป็นบริเวณ พ. 5-1 ถึง พ. 5-7

#### 1.4 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในโครงการประกอบด้วย

- ที่จอดรถยนต์ประมาณ 400 คัน
- ที่ Load สินค้าและลิฟท์ขนของขนาดใหญ่ ยี่ห้อ KONE จากประเทศ ฟินแลนด์ จำนวน 4 ตัว
- มี Hand lift
- มีรถเข็นให้บริการ
- พนักงานทำความสะอาด

- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
  1. ระบบ CCTV กล้องวงจรปิดภายในอาคาร
  2. ระบบความปลอดภัยด้วยประตูที่ควบคุมรหัสผ่านประจำตัว เฉพาะลูกค้าเท่านั้นจึงจะเข้า-ออกได้
  3. พนักงานรักษาความปลอดภัย ตรวจตรา 24 ชั่วโมง
- บริการประกันสินค้าในวงเงินที่ต้องการ
- บริการอุปกรณ์แพ็คของ ได้แก่ กล่องกระดาษลูกฟูก, เทป, กระดาษห่อ, ฟิล์มพลาสติก, พลาสติกห่อ เป็นต้น
- บริการอื่นๆ สำนักงานให้เช่า มีห้องน้ำและลิฟต์โดยสารส่วนตัว
- บริการรับส่งสิ่งของ จากบ้านหรือสำนักงานหรือร้านค้า Hot Line : 02-255-3335

1.5 การตลาด โฆษณาประชาสัมพันธ์โดยใช้สื่อ ป้ายโฆษณาLED บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, ป้ายติดทำยรถสามล้อ, Website, ของชำร่วยพัด และใบปลิว

#### ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS

1. นิยามความหมายของธุรกิจ ซิตี้สโตร์เจจ คือ โกดังเก็บสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) รวมทั้งของใช้ส่วนตัวเป็นที่เก็บของใช้ส่วนตัว ที่ยังไม่ต้องการใช้ในวันนี้ และสามารถนำกลับมาใช้ในวันข้างหน้าได้อีกโดยเก็บไว้ในสถานที่ปลอดภัย สะอาด, สะดวก เช่น เสื้อผ้า , รองเท้า , กระเป๋า, อุปกรณ์คอมพิวเตอร์, ยา, เครื่องสำอาง, เปียโน, ของใช้ในบ้าน, กระเป๋าเดินทาง, สัมภาระที่ไม่จำเป็นต้องใช้ในขณะนี้, กรณีเตรียมการย้ายบ้าน เป็นต้น

#### 2. ประโยชน์สำหรับผู้ประกอบธุรกิจ

- ช่วยบริหารเวลาการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- ช่วยลดจำนวนพนักงานลูกจ้าง
- ช่วยเช็คสต็อกสินค้าได้ตลอดเวลา

**ตัวอย่างเช่น** ก่อนเปิดร้าน หรือสำนักงาน มาเบิกของที่ City Storage (ซิตีส์โตร์เจจ) ก่อน เพื่อไปเติมสต็อกสินค้าภายในร้าน ที่ได้ขายออกไปแล้วในวันก่อนหน้า เพื่อให้ปริมาณสินค้า (ของ) ภายในร้านตรวจสอบง่าย ในเรื่องยอดขายและสินค้าคงเหลือ

- สินค้าบางชิ้นมีการหมุนเวียนน้อยแต่จำเป็นต้องมีการขายภายในร้าน ก็สามารถนำสินค้านั้นบางส่วนมาเก็บไว้ที่ City Storage (ซิดีส์โตเรจ) ก่อน เพื่อจะได้มีพื้นที่สำหรับสินค้าที่ขายดี (หรือหมุนเวียนเร็ว) ได้มากขึ้นสามารถเข้า-ออกเพื่อเบิกสินค้าหรือสิ่งของ ได้ตลอด 24 ชั่วโมง คือ ก่อนเปิดร้านค้า หลังปิดร้านค้า หรือในระหว่างเปิดร้าน เป็นต้น

- สามารถปรับเปลี่ยนเนื้อที่ได้ตามต้องการ มีการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

### 3. ขั้นตอนในการรับบริการเก็บสินค้า 4 ขั้นตอน



### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย TARGET GROUP

1. เป็นคนไทย 90% เป็นต่างชาติ 10% ประเภทสิ่งของที่เก็บ
2. เป็นผู้ค้าบริเวณประตูน้ำร้อยละ 90 วัตถุประสงค์เก็บสินค้าเพื่อขาย เช่น รองเท้า, เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ
3. เป็นผู้อยู่อาศัยรอบโครงการร้อยละ 10 วัตถุประสงค์เพื่อเก็บเฟอร์นิเจอร์ ชุดเก่า เพราะซื้อชุดใหม่ และยังไม่อยากขาย มีการสร้างบ้านใหม่ต้องใช้เวลาคงบ้าน สิ่งที่เก็บ เช่น เฟอร์นิเจอร์บางชิ้น, เครื่องกีฬา, กระเป๋าเดินทาง, โซฟา, หนังสือ, เอกสารสำคัญ เป็นต้น


หมายเหตุ ได้รับทราบข่าวของโครงการจากมีผู้แนะนำ




จุดขาย (Selling point) คือ ความประหยัดเพราะสามารถเลือกและเปลี่ยนแปลงขนาดห้องได้ตามความต้องการ ช่วยในการบริหารสต็อกสินค้า และเก็บของที่ยังไม่ต้องการใช้

ตารางที่ 6.6 บางกอกเซลฟสตอเรจ

<b>ชื่อโครงการ</b> PROJECT NAME	<b>บริษัท บางกอกเซลฟสตอเรจ จำกัด (Bangkok Self Storage)</b>		
<b>วันที่สำรวจ</b> SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	<b>วันที่เปิดตัว</b> OPEN DATE พ.ศ. 2548	<b>ประเภทโครงการ</b> TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	<b>องค์ประกอบ COMPONENTS</b> คลังสินค้าทั่วไป (General Merchandise Warehouses) 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
			
<b>ภาพถ่ายภายนอก</b>			
<b>ภาพถ่ายภายใน</b>			

ตารางที่ 6.6 บางกอกเซฟสตอเรจ(ต่อ)

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	บริษัท บางกอกเซฟสตอเรจ จำกัด (Bangkok Self Storage)		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE พ.ศ. 2548	ประเภทโครงการ TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	องค์ประกอบ COMPONENTS คลังสินค้าทั่วไป (General Merchandise Warehouses) 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ภาพถ่ายภายในห้อง			
<b>บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION</b>			
<p><b>ระดับการพัฒนาปัจจุบัน</b> เวลาทำการ 8.00-18.00 น. ทุกวันห้องเช่าบริการ 24 ชม.</p> <p><b>ผู้ประกอบการ</b> บริษัท บางกอก เซฟ สตอเรจ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 3249 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพฯ 10110</p> <p><b>กรรมการผู้จัดการ</b> Mr.Darrel Lintott โทรศัพท์ 0-2261-1516-7 มือถือ 086 888 5121 โทรสาร 0-2661-3538</p> <p><b>ที่ตั้งโครงการ</b> 3249 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110</p> <p style="text-align: center;">Website <a href="http://www.bangkokselfstorage.com">www.bangkokselfstorage.com</a> E-Mail <a href="mailto:info@bangkokselfstorage.com">info@bangkokselfstorage.com</a></p>			

แผนที่ตั้งโครงการ LOCATION MAP		รูปแบบโครงการ		
 		 <p>อาคารโกดัง เก็บสินค้า พื้นยาง ความสูงจรดฝ้า 2.5 ม.</p>		
ขนาดที่ดิน โครงการ PROJECT LAND AREA(SQ.WAH)	ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง GROSS BLDG. AREA(SQ.METRES)	พื้นที่เช่าสุทธิ NET LETTABLE AREA(SQ.METRES)	จำนวนโดยรวม TOTAL UNITS(UNIT)	มูลค่าโครงการ PROJECT VALUE (MILLION BATH)
300	1,600 (โดยประมาณ)	1,400 (โดยประมาณ)	300	50-60 (โดยประมาณ)

รายละเอียดและเงื่อนไขการเช่า PRICE AND CONDITION				
จำนวนหน่วย	มีผู้เช่า	แบบห้อง	ขนาด (ตร.ม.)	ราคา/ตร.ม./เดือน (บาท)
300	285 คิดเป็น 95 %			
			1.5 ตร.ม.	2,200 / 1,467
			3.00 ตร.ม.	3,000 / 1,000
			6.00 ตร.ม.	5,000 / 833
			18 ตร.ม.	9,000 / 500
			27 ตร.ม.	

### เงื่อนไขการเช่า

1. สัญญาเช่ารายปี
2. เงินมัดจำ 1 เดือน
3. ล่วงหน้า 1 เดือน

### สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES

1. ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาไม่มี
2. ถนนผ่านหน้าโครงการ คือถนนพระราม 4 เขตทางประมาณ 22.5 เมตร
3. สิ่งอำนวยความสะดวก สามารถเข้าห้องเก็บของส่วนตัวได้ทุกวัน ระบบรักษาความปลอดภัย กล้อง

วงจรปิด 24 ชั่วโมง มีการประกันตามที่กำหนด

4. บริการจัดหีบห่อ (กล่อง, เทป, ฝาพลาสติก, แผ่นไม้อองพื้นๆ)
5. ชั้นวางของ
6. กุญแจเพิ่มเติม
7. ติดต่อประสานงานกับบริษัทขนส่ง
8. เป็นตัวแทนในการรับสินค้า

## ข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ INFORMATION FOR ANALYSIS

### 1.1 ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ทางเข้าออกโครงการ

- ทางเข้าถนนพระราม 4
- ระยะห่างจากถนนสายหลักถนนพระราม4 50 ม. จาก BTS พระโขนง 1.3 กม. จากทาง

ขึ้น-ลงทางด่วน 2.8 กม.

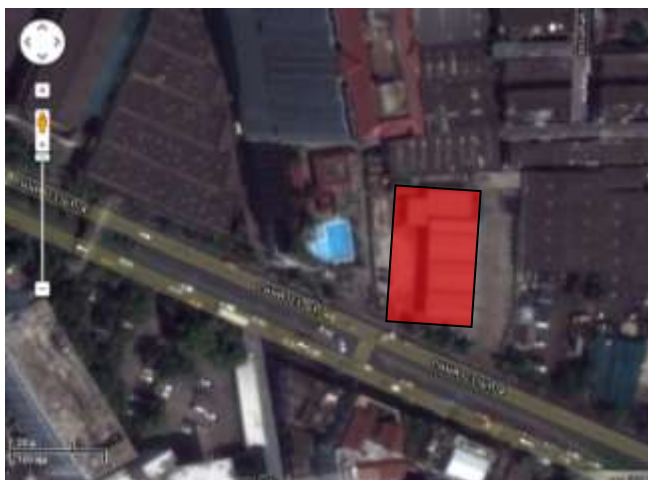
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองที่ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ (สีลม) ประมาณ 5.2 กม.

สถานที่ใกล้เคียง โรงพยาบาลเทพธารินทร์, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท

อาคารมาลิ้นนท์ประมาณ 500 เมตร, เอ็มโพเรียม 2 กม. Tesco Lotus สาขาพระราม 4, BIG C สาขาพระราม 4

ตึก เอสโซ่ (Esso) อาคารตั้งอยู่ระหว่างตึก บอส ทาวเวอร์ ( Boss Tower)และ บิมน้ำมันบีโตรนัส

อาคารชุดที่อยู่ใกล้เคียงรัศมี 5 กม.



### รูปภาพที่ 6.3 แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินโครงการบางกอกเซลล์ฟลตอเวท

ขนาดที่ดิน 30 x 40 ม. เนื้อที่รวม 1,200 ตร.ม. หรือ 300 ตร.ว. (ประมาณ)

#### 1.2 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินภายในโครงการ ค่อนข้างมีความใกล้เคียงกับราคาตลาด ราคาขายในปัจจุบันอยู่ที่

ตารางวาละ 400,000 บาท(ประมาณ)

#### 1.3 ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้าง



ผังเมืองรวม พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ที่ดินประเภท ย. 9-29มี  
วัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับการอยู่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของ  
ระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. 9-1 ถึง ย. 9-42

#### 1.4 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ภายในโครงการประกอบด้วย

- มีรถเข็นให้บริการ
- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
  1. ระบบ CCTV กล้องวงจรปิดภายในอาคาร
  2. พนักงานรักษาความปลอดภัย ตรวจตรา 24 ชั่วโมง
- บริการประกันสินค้าในวงเงินที่ต้องการ

#### 1.5 การตลาด โฆษณาประชาสัมพันธ์โดยใช้สื่อ Website และใบปลิว

### ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS

1. เป็นที่เก็บของใช้ส่วนตัว ที่ยังไม่ต้องการใช้ในวันนี้ และสามารถนำกลับมาใช้ในวันข้างหน้าได้อีก โดยเก็บไว้ในสถานที่ปลอดภัย สะอาด, สะดวก เช่น เสื้อผ้า , รองเท้า , กระเป๋า, อุปกรณ์คอมพิวเตอร์, ยา, เครื่องสำอาง, เปียโน, ของใช้ในบ้าน, กระเป๋าเดินทาง, สัมภาระที่ไม่จำเป็นต้องใช้ในขณะนี้, กรณีเตรียมการย้ายบ้าน เป็นต้น
2. สามารถเข้า-ออกเพื่อเบิกสินค้าหรือสิ่งของ ได้ตลอด 24 ชั่วโมง คือ ก่อนเปิดร้านค้า หลังปิดร้านค้า หรือในระหว่างเปิดร้าน เป็นต้น
3. สามารถปรับเปลี่ยนเนื้อที่ได้ตามต้องการ
4. มีการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย TARGET GROUP

1. เป็นคนไทย 20% เป็นต่างชาติ 80% วัตถุประสงค์ในการเก็บของ
  - เก็บสินค้าไว้เพื่อขาย
  - เก็บสินค้าก่อนส่งท่าเรือ
  - ผู้พักอาศัยบริเวณรอบ ๆ

2. ชาวต่างชาติที่อาศัย หรือผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ นักธุรกิจนำเข้าขนาดเล็กและขนาดกลาง  
ประเภทสิ่งของที่เก็บ ได้แก่ สินค้า, เฟอร์นิเจอร์ และเอกสาร

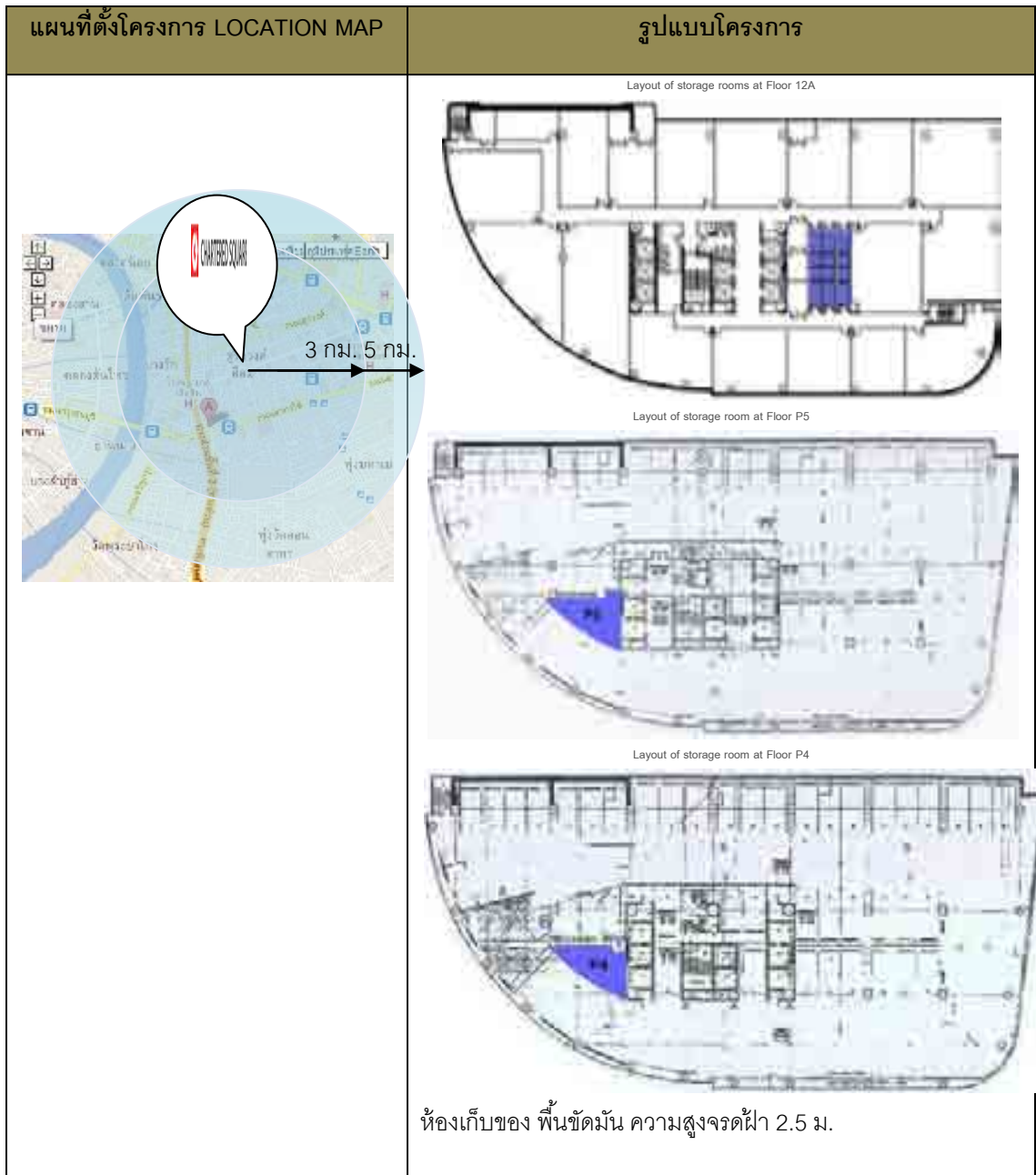
- หมายเหตุ
1. ธุรกิจร่วมทุน 51-49% Thai-Australian
  2. ได้รับทราบข่าวของโครงการจากเว็บไซต์
  3. บริการ 2 ภาษา ไทย/อังกฤษ

#### ตารางที่ 6.7 อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์ (Chartered Square)		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE พ.ศ. 2537	ประเภทโครงการ TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	องค์ประกอบ COMPONENTS คลังเก็บวัสดุ (Material Warehouse) 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
 <b>CHARTERED SQUARE</b>			
ภาพถ่ายภายนอก	 		

ตารางที่ 6.7 อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์(ต่อ)

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์ (Chartered Square)		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE พ.ศ. 2537	ประเภทโครงการ TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	องค์ประกอบ COMPONENTS คลังเก็บวัสดุ (Material Warehouse) 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ภาพถ่ายภายใน			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
<p><b>ระดับการพัฒนาปัจจุบัน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- วันจันทร์-วันศุกร์ 07.00-19.00 น.</li> <li>- วันเสาร์ 08.00-13.00 น.</li> <li>- วันอาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์ งดให้บริการ</li> </ul> <p><b>ผู้ประกอบการ</b> บริษัท ชาร์เตอร์ด์ สแควร์ จำกัด</p> <p><b>กรรมการผู้จัดการ</b> Mr. Narit Chai-apar โทรศัพท์ +66 2 637 8000 โทรสาร +66 2 637 8999</p> <p><b>ที่ตั้งโครงการ</b> 152 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500</p> <p>Website <a href="http://www.charteredsquare.com">http://www.charteredsquare.com</a> E-Mail <a href="mailto:marketing@charteredsquare.com">marketing@charteredsquare.com</a></p>			



ขนาดที่ดินโครงการ PROJECT LAND AREA(SQ.WAH)	ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง GROSS BLDG. AREA(SQ.METRES)	พื้นที่เช่าสุทธิ NET LETTABLE AREA(SQ.METRES)	จำนวนโดยรวม TOTAL UNITS(UNIT)	มูลค่าโครงการ PROJECT VALUE (MILLION BATH)
1,000 (โดยประมาณ)	33,000 (โดยประมาณ)	92 (โดยประมาณ)	8	N/A
<b>รายละเอียดและเงื่อนไขการเช่า PRICE AND CONDITION</b>				
<b>ขนาดพื้นที่</b> มีพื้นที่ขนาดขนาดเล็กสุด 8-22ตรม.				
จำนวนหน่วย	มีผู้เช่า	แบบห้อง	ขนาด (ตรม.)	ราคา/ตร.ม./เดือน (บาท)
6	4	1.00 x 8.00	8.00 ตร.ม.	4,500 / 562.5
2	-		22.00 ตร.ม.	7,000 / 318
รวม 8	4		92	445

### เงื่อนไขการเช่า

- สัญญาเช่าราย 3 ปี
- เงินมัดจำ 1 เดือน
- ล่วงหน้า 2 เดือน
- ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่เช่าทั้งหมดจะคิดในอัตรา 5.15 บาท/กิโลวัตต์

### สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES

- ถนนผ่านหน้าโครงการ คือถนน เขตทางประมาณ 12.5 เมตร
- ลิฟต์
- ระบบรักษาความปลอดภัย
- ระบบแจ้งสัญญาณและป้องกันเพลิงไหม้อัตโนมัติ
- ระบบไฟสำรองระบบอาคารอัตโนมัติ (BAS)

6. เครื่องปรับอากาศ
7. ร้านค้าต่างๆ
8. ลานจอดเฮลิคอปเตอร์

## ข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ INFORMATION FOR ANALYSIS

### 1.1 ท่าอากาศยานของโครงการ

ทางเข้าออกโครงการ

- ทางเข้าริมถนนสาทร
- ถนนสุขุมวิท จาก BTS สุขุมวิท 100 ม. จากทางขึ้น-ลงทางด่วน 100 ม.

ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองที่ธนาคารกรุงเทพ : สำนักงานใหญ่ (สีลม) ประมาณ 1.5 กม.

สถานที่ใกล้เคียง

- ตั้งอยู่ในแหล่งศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร
- เดินทางสู่ส่วนต่างๆของกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวกด้วยทางด่วน ด้านสาทรและสีลม

ซึ่งอยู่ใกล้กับอาคาร

- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สุขุมวิท ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารเพียง 100 เมตร ช่วยให้เดินทางสู่

สถานที่สำคัญทางธุรกิจได้อย่างรวดเร็ว

- มีรถโดยสารประจำทาง 22 สาย ผ่าน สำหรับการเดินทางแบบประหยัดของพนักงานทั่วไป
- นอกจากนี้ ท่านยังสามารถเดินทางโดยใช้บริการเรือโดยสารที่ทำเรือสาทร ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า

สะพานตากสิน ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากอาคาร

- สะดวกกับการติดต่อกับสถาบันการเงินชั้นนำของประเทศ อาทิ ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงไทย, ไทยธนาคาร, ธนาคารยูโอบี, ธนาคารซีทีแบงก์, ธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด เป็นต้น

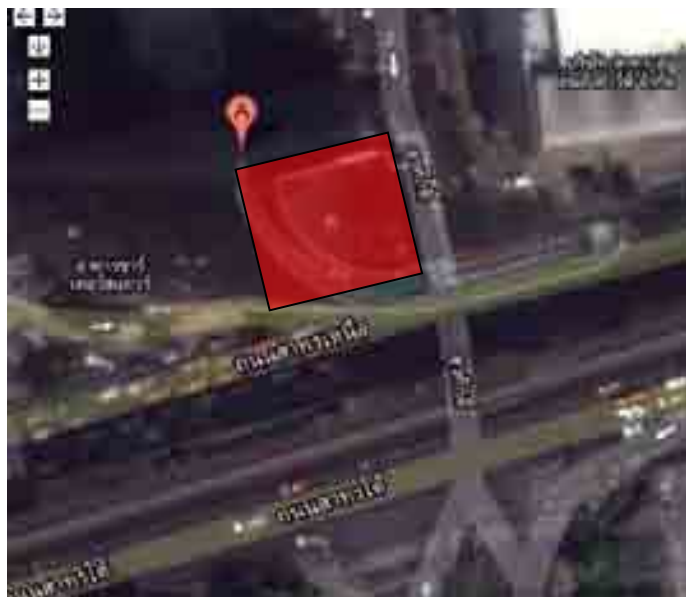
- ใกล้โรงแรมระดับ 5 ดาว เช่น มาริทัส สุท สเตท ทาวเวอร์, โอเรียนเต็ล, แชนกรีลา และ ฮอติ

เดย์ อินน์

- ใกล้ห้างสรรพสินค้าและแหล่งช้อปปิ้งชั้นนำต่างๆ เช่น โรบินสัน (บางรัก), เซ็นทรัล (สีลม)

และ สีลม แกลเลอรี

อาคารชุดที่อยู่ใกล้เคียงรัศมี 5 กม. สาทร พลับ, เดอะ บางกอก, เดอะ ลาโน, บ้าน สิริสีลม, ศุภา  
ลัย โอเรียนทัลเพลส, เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ เทอเรส, สีลม แกรนด์ เทอเรส, ลุมพินีเพลส สวนพหลุ, เดอะ สเตชั่น, ไลฟ์  
แอท สาทร, ไอวี, วิช แอท สามย่าน, สุรวงศ์ ซิตี้รีสอร์ท, ดี แอดเดรส สาทร



#### รูปภาพที่ 6.4 แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินอาคารชาร์เตอร์ สแควร์

ขนาดที่ดิน 50 x 80 ม. เนื้อที่รวม 4,000 ตร.ม. หรือ 1,000 ตร.ว. (ประมาณ)

##### 1.2 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินภายในโครงการ ค่อนข้างมีความใกล้เคียงกับราคาตลาด ราคาขายในปัจจุบันอยู่ที่ตารางวา  
ละ 600,000 บาท(ประมาณ)

##### 1.3 ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้าง

ผังเมืองรวม พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ที่ดินประเภท พ.5-6 มีวัตถุประสงค์ให้  
ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ การพาณิชย์กรรม

##### 1.4 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ภายในโครงการประกอบด้วย

- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

1. ระบบ CCTV กล้องวงจรปิดภายในอาคาร
  2. พนักงานรักษาความปลอดภัย ตรวจตรา 24 ชั่วโมง
- 1.5 การตลาด โฆษณา ประชาสัมพันธ์โดยใช้สื่อ Website , โบชัวร์

#### **ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS**

- ห้องเก็บของ มีขนาดตั้งแต่ 8 ถึง 22 ตร.ม. สำหรับเก็บสัมภาระ ทำให้พื้นที่เช่าดูกว้างขึ้น เพราะไม่ต้องเสียที่ไปโดยไม่จำเป็น
- มีการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

#### **กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย TARGET GROUP**

เจ้าของกิจการที่เช่าพื้นที่อยู่ในอาคาร

หมายเหตุ ได้รับทราบข่าวของโครงการจากเว็บไซต์



ตารางที่ 6.8 จิวเวลรี เทรด เซ็นเตอร์

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	จิวเวลรี เทรด เซ็นเตอร์ JEWELRY TRADE CENTER BANGKOK		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE	ประเภทโครงการ TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	องค์ประกอบ COMPONENTS อาคารรวม 56 ชั้น 1 อาคาร อยู่ที่ จตุจักรชั้น 5-8 (4 ชั้น) เป็นคลัง เก็บวัสดุ (Material Warehouse)
   	<p>เป็นอาคารสูง 56 ชั้น รวมพื้นที่มากกว่า 150,000 ตร.ม. และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดสำนักงานจำนวน 412 ยูนิต ห้องชุดพักอาศัย 215 ยูนิต และศูนย์การค้า โดยแบ่งพื้นที่ของอาคารออกเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรกจะอยู่ในส่วนที่เป็นฐานของ NORTH TOWER สูง 56 ชั้น มีลักษณะทอดยาว ตามสัดส่วนของพื้นที่ ส่วนที่สอง SOUTH TOWER สูง 18 ชั้น จะอยู่ในส่วนหลังโดยจะมี CENTER ATRIUM สูง 5 ชั้น เป็นตัวเชื่อมของพื้นที่ทั้งสองส่วน</p> <p>ซึ่งการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคาร มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ชั้นใต้ดินชั้นที่ 2 ชั้นที่ 3 ( B 2 , B 3 ) และชั้น 5 - 10 (SOUTH TOWER) เป็นที่จอดรถของอาคาร</li> <li>• ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 2 เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริหารอาคาร ( JTC Management )</li> <li>• ชั้น LG ถึงชั้น 4 เป็นส่วนของศูนย์การค้า เดอะแกลเลอรี พลาซ่า และ ธนาคารกรุงเทพ (มหาชน) จำกัด สาขา จิวเวลรี เทรด เซ็นเตอร์</li> <li>• ชั้น 5 (NORTH TOWER) เป็นสำนักงานบริการเพื่อธุรกิจภายในอาคาร เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข และอื่นๆ</li> </ul> <p>ชั้น 6 (NORTH TOWER) เป็นสำนักงานของห้องตรวจสอบคุณภาพอัญมณี (AIGS LAB), เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ และจุดแลกบัตร สำหรับผู้ที่มาติดต่อสำนักงาน ด้าน NORTH TOWER</p>		

ตารางที่ 6.8 จิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์(ต่อ)

<b>ชื่อโครงการ</b> PROJECT NAME	<b>จิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์</b> JEWELRY TRADE CENTER BANGKOK		
<b>วันที่สำรวจ</b> SURVEY DATE 18 กุมภาพันธ์ 2555	<b>วันที่เปิดตัว</b> OPEN DATE	<b>ประเภทโครงการ</b> TYPE โกดังเก็บของใช้ต่างๆ (Supplies Storage)	<b>องค์ประกอบ COMPONENTS</b> อาคารรวม 56 ชั้น 1 อาคาร อยู่ที่ จอดรถชั้น 5-8 (4 ชั้น) เป็นคลัง เก็บวัสดุ (Material Warehouse)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ชั้น 8 – 16 (NORTH TOWER) เป็นที่พักอาศัย เดอะ แกลเลอรี เรสซิเดนซ์</li> <li>• ชั้น 17 - 33 (NORTH TOWER) เป็นห้องชุดสำนักงาน LOW ZONE</li> <li>• ชั้น 34 - 55 (NORTH TOWER) เป็นห้องชุดสำนักงาน HIGH ZONE</li> <li>• ชั้น 56 (NORTH TOWER) เป็นดาดฟ้าของอาคาร มีลานจอดเฮลิคอปเตอร์</li> <li>• ชั้น 16 - 18 (SOUTH TOWER) เป็นที่ตั้งของ PARAGON FITNESS</li> </ul>  		

### บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION

ระดับการพัฒนาปัจจุบัน เปิดบริการทุกวันจันทร์ – วันศุกร์ เวลา 8.00 – 18.00 น.

ผู้ประกอบการ บริษัท เตียง จิวาธิวัฒน์ จำกัด (สาขาเจทีซี) ห้อง 215 ชั้น 2 919/1 ถนนสีลม แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

ผู้มีอำนาจ N/A โทรศัพท์ 0-2630-1000 โทรสาร 0-2630-0979

Website [www.Jewelrycenter.com](http://www.Jewelrycenter.com) E-Mail [jtc.fon@gmail.com](mailto:jtc.fon@gmail.com)

แผนที่ตั้งโครงการ LOCATION MAP		รูปแบบโครงการ		
				
<p>พื้นที่ปูนฉาบเรียบทาสี, ผนังก่ออิฐฉาบปูนทาสี, เพดานท้องพื้นที่ฉาบเรียบทาสี</p>				
ขนาดที่ดินโครงการ PROJECT LAND AREA(SQ.WAH)	ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง GROSS BLDG. AREA(SQ.METRES)	พื้นที่เช่าสุทธิ NET LETTABLE AREA(SQ.METRES)	จำนวน โดยรวม TOTAL UNITS(UNIT)	มูลค่าโครงการ PROJECT VALUE (MILLION BATH)
N/A	(โดยประมาณ) N/A	392 (โดยประมาณ)	16	2.74 (โดยประมาณ)

รายละเอียดและเงื่อนไขการเช่า PRICE AND CONDITION				
ขนาดพื้นที่				
จำนวนหน่วย	มีผู้เช่า	แบบห้อง	ขนาด (ตร.ม.)	ราคา/ตร.ม./เดือน (บาท)
12	6	ห้องเปล่า	30 – 34	12,000 – 13,600/ 400
			รวม 392	

### เงื่อนไขการเช่า

1. สัญญาเช่า 1-3 ปี
2. เงินประกันการเช่า ชำระค่าเช่าล่วงหน้า 4 เดือน
3. ค่าเช่าที่จอดรถ 2,000 บาท/เดือน (ยังไม่รวมVAT)
4. กระแสไฟฟ้าหน่วยละ 5 บาท
5. ค่าภาษีโรงเรือน 12.50 % / ค่าเช่า /ปี
6. ค่าเบี้ยประกันอาคาร 35 บาท/ตร.ม./ปี
7. ค่าอากรแสตมป์ ตามสัญญาเช่า (ค่าเช่า 1,000 บาท/ 1 บาท)
8. ค่าโทรศัพท์ ค่าเบอร์ตาม TATOT ค่าเดินสายโทรศัพท์ภายใน 3,000 บาท/เบอร์

### สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES

1. ถนนผ่านหน้าโครงการ คือถนนสีลม เขตทางประมาณ 27 เมตร
2. สิ่งอำนวยความสะดวก สามารถเข้าห้องเก็บของส่วนตัวได้ทุกวัน ระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด 24 ชั่วโมง ง่ายต่อการเข้าออก มีลิฟต์โดยสาร

### ข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ INFORMATION FOR ANALYSIS

#### 1.1 ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ทางเข้าออกโครงการ มีทางเข้าได้หลายเส้นทาง ได้แก่

- ถนนสีลมและตรอกเวทย์ (ซอยสีลม 19)
- ถนนสุรศักดิ์

- จาก BTS สุรศักดิ์ 500 กม. จากทางขึ้น-ลงทางด่วน 600 เมตร

ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองที่ธนาคารกรุงเทพ : สำนักงานใหญ่ (สีลม) ประมาณ 1 กม.

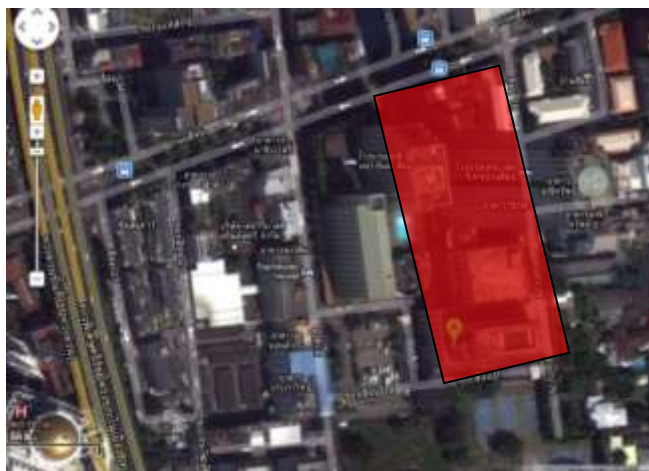
สถานที่ใกล้เคียง

- สะดวกกับการติดต่อกับสถาบันการเงินชั้นนำของประเทศ อาทิ ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกสิกรไทย, ไทยธนาคาร, ธนาคารยูโอบี, ธนาคารซีทีบีแบงก์, ธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด เป็นต้น

- ใกล้โรงแรมระดับ 5 ดาว เช่น มาริทัส สุข สเทท ทาวเวอร์, โอเรียนเต็ล, แชนกรีลา และ ฮอติเดย์ อินน์

- ใกล้ห้างสรรพสินค้าและแหล่งช้อปปิ้งชั้นนำต่างๆ เช่น โรบินสัน (บางรัก), เซ็นทรัล (สีลม) และ สีลม แกลเลอรี เป็นต้น

อาคารชุดที่อยู่ใกล้เคียงรัศมี 5 กม. สาทร พลัส, เดอะ บางกอก, เดอะ ลาโน, บ้าน สิริสีลม, ศุภาลัย โอเรียนทอล เฟลส, เซ็นทรัลลุยส์ แกรนด์ เทอเวส, สีลม แกรนด์ เทอเวส, ลุมพินี เฟลส สวอนพลู, เดอะ สเตชั่น, ไคฟี แอท สาทร, ไอวี, วิช แอท สามย่าน, สุรวงศ์ ซิตี้ รีสอร์ท, ดี แอดเดรส สาทร



รูปภาพที่ 6.5 แสดงขนาดรูปร่างของที่ดินจิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์

ขนาดที่ดิน 50 x 100 ม. รวม 5,000 ตร.ม. หรือ 1,250 ตร.ว.

1.2 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินภายในโครงการ ราคาขายในปัจจุบันอยู่ที่ 800,000 บาท

### 1.3 ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้าง

ผังเมืองรวม พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ที่ดินประเภท พ.5-6 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ การพาณิชย์กรรม

### 1.4 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ภายในโครงการประกอบด้วย

- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

1. ระบบ CCTV กล้องวงจรปิดภายในอาคาร

2. พนักงานรักษาความปลอดภัย ตรวจตรา 24 ชั่วโมง

1.5 การตลาด โฆษณาประชาสัมพันธ์โดยใช้สื่อ ป้ายโฆษณาภายในอาคาร , Website

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย TARGET GROUP

บริษัท ห้าง ร้าน วัตถุประสงค์ในการเก็บของ

- เก็บสินค้าไว้เพื่อขาย

- สำนักงานชั่วคราว

หมายเหตุ ได้รับทราบข่าวของโครงการจากคนแนะนำ

### สำรวจโครงการอาคารเก็บของ แบบ “City Storage”

ในต่างประเทศซึ่งในการสำรวจนี้ได้ศึกษาโครงการแบบ “City Storage” จำนวน 7 โครงการ ดังนี้

1. SMART Storage ประเทศอังกฤษ
2. Extra Space self storage ประเทศสิงคโปร์
3. Garage Town สหรัฐอเมริกา
4. Storage condo american สหรัฐอเมริกา
5. StorageCondos สหรัฐอเมริกา
6. Storageestates สหรัฐอเมริกา
7. St. Clair Storage Condos สหรัฐอเมริกา

## ตารางที่ 6.9 SMART Storage ประเทศอังกฤษ

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	SMART STORAGE		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE N/A	ประเภทโครงการ TYPE Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
Our Liverpool Store	Our Widnes Store		
			
Our Warrington Store	Our Wirral Store		
			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศอังกฤษ รวม 4 สาขา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	Smart Storage	Smart Storage Ltd 100 Derby Road, Bootle, Liverpool, L20 1BP	
	กรรมการผู้จัดการ :	Mr. Jon Wyles	โทรศัพท์ 0151 532 0129
ที่ตั้งโครงการ	Liverpool, Warrington, Widnes, Wirral		โทรสาร 0151 955 6788
Website	<a href="http://www.smart-storage.co.uk">www.smart-storage.co.uk</a>		E-Mail

ตารางที่ 6.9 SMART Storage ประเทศอังกฤษ(ต่อ)

<b>สาธาณูปโภคและบริการ SERVICE &amp; FACILITIES</b>
<p>1.ที่เก็บเอกสาร, ที่เก็บของสำหรับธุรกิจ, ที่เก็บของใช้ในบ้าน, ที่เก็บของสำหรับนักเรียน นักศึกษา และกล่อง</p> <p>2.กล่องวงจรปิด และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.</p> <p>3.บริการให้ความช่วยเหลือ</p> <p>4.บริการ DHL SERVICE POINT</p>
<b>ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS</b>
<p>การตลาด : เว็บไซต์ , Live Chat</p> <p>Online,<a href="http://www.youtube.com/v/oSU8AceNijE&amp;hl=en&amp;fs=1&amp;rel=0&amp;autoplay=1">http://www.youtube.com/v/oSU8AceNijE&amp;hl=en&amp;fs=1&amp;rel=0&amp;autoplay=1</a></p> <p>ลดสูงสุด 50 % สำหรับผู้เช่าตั้งแต่ 2 เดือนขึ้นไป ตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด</p>
<b>หมายเหตุ</b>
<p>อยู่ในสมาคม SSA Self storage association United Kingdom</p>



ตารางที่ 6.10 Extra Space self storage ประเทศสิงคโปร์

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	Extra Space self storage		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE N/A	ประเภทโครงการ TYPE  Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศสิงคโปร์ รวม 5 สาขา และเกาหลีใต้ 1 สาขา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	Extra Space Self Storage กรรมการผู้จัดการ : N/A	โทรศัพท์	N/A
ที่ตั้งโครงการ	Boon Keng Road, Marymount Road, IMM Building, Eunos Link และ West Coast	โทรสาร	N/A
Website	<a href="http://www.extraspace.com.sg">www.extraspace.com.sg</a>	E-Mail	N/A

ตารางที่ 6.10 Extra Space self storage ประเทศสิงคโปร์ (ต่อ)

<b>สาธารถุณูปโภคและบริการ SERVICE &amp; FACILITIES</b>
<p>1.ที่ที่เก็บของส่วนบุคคล, ที่เก็บของสำหรับธุรกิจ, ที่เก็บไวท์</p> <p>2.กล่องวงจรปิด และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.</p>
<b>ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS</b>
<p>การตลาด : ขยายสาขาในต่างประเทศ, เว็บไซต์</p>
<b>หมายเหตุ</b>
<p>-</p>

## ตารางที่ 6.11 Garage Town สหรัฐอเมริกา

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	Garage Town		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE N/A	ประเภทโครงการ TYPE Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
   			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศสหรัฐอเมริกา 7 สาขา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	กรรมการผู้จัดการ :	โทรศัพท์	907-244-3785
ที่ตั้งโครงการ	1900 W. Northern Lights, Ste 200 Anchorage, AK 99517	โทรสาร	907-344-1976
Website	www.garagetown.com	E-Mail	spinellhomes@gci.net

ตารางที่ 6.11 Garage Town สหรัฐอเมริกา(ต่อ)

สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES
1. ที่เก็บของส่วนบุคคล และธุรกิจ 2. สามารถเก็บรถยนต์ เรือ หรือเครื่องบินเล็กได้
ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS
การตลาด : เว็บไซต์, การขยายสาขาในประเทศ
หมายเหตุ
เป็นการซื้อ-ขาย Fee Hold มีการให้สินเชื่อ


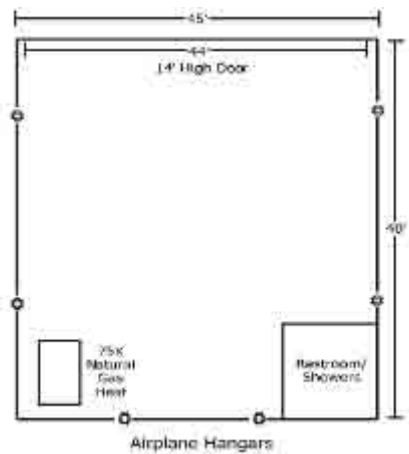

ตารางที่ 6.12 Storage condo american สหรัฐอเมริกา

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	Storage condo american		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE N/A	ประเภทโครงการ TYPE Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
			
			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศสหรัฐอเมริกา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	กรรมการผู้จัดการ : N/A	โทรศัพท์	1-800-851-9319
ที่ตั้งโครงการ	right off Rt. 20, in the Old County Circle area	โทรสาร	
Website	www.storagecondoamerican.com	E-Mail	

ตารางที่ 6.12 Storage condo american สหรัฐอเมริกา (ต่อ)

สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES
1.เป็นพื้นที่ทำงาน, เป็นโรงเก็บรถ, เป็นที่เก็บของ
ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS
การตลาด : เว็บไซต์
หมายเหตุ
เป็นการซื้อ-ขาย Fee Hold

ตารางที่ 6.13 StorageCondos สหรัฐอเมริกา




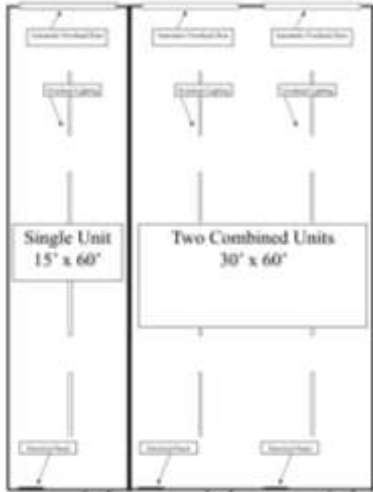
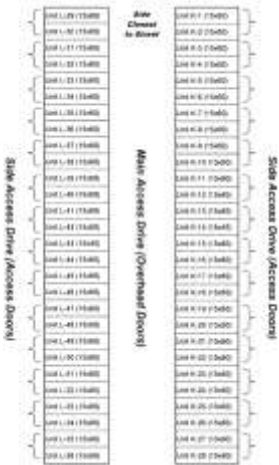

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	StorageCondos		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE 2539	ประเภทโครงการ TYPE Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
			
			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศสหรัฐอเมริกา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	Storage Condominiums Inc กรรมการผู้จัดการ : Dave Winters      โทรศัพท์ 1-86699STORAGE.		
ที่ตั้งโครงการ	3514 Cleveland Road West Huron, OH 44839 419-734-3455      E-Mail <a href="mailto:consulting@storagecondos.com">consulting@stor agecondos.com</a>		
Website	<a href="http://www.storagecondos.com">www.storagecondos.com</a>		

ตารางที่ 6.13 StorageCondos สหรัฐอเมริกา(ต่อ)

<p style="text-align: center;"><b>สาธาณูปโภคและบริการ SERVICE &amp; FACILITIES</b></p>
<p>1. ที่เก็บของส่วนบุคคล และธุรกิจ</p> <p>2. สามารถเก็บรถยนต์ เรือ หรือเครื่องบินเล็กได้</p>
<p style="text-align: center;"><b>ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS</b></p>
<p>การตลาด : เว็บไซต์</p> <p>Why Choose StorageCondos</p> <p><a href="http://www.youtube.com/watch?v=ZV6hrO0aYqY&amp;feature=player_embedded#!">http://www.youtube.com/watch?v=ZV6hrO0aYqY&amp;feature=player_embedded#!</a></p> <p>Moving a Tiara to StorageCondos</p> <p><a href="http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&amp;v=2d9SwVo0zs8">http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&amp;v=2d9SwVo0zs8</a></p> <p>Why Own Your Storage ?</p> <p><a href="http://www.youtube.com/watch?v=7P1C0a1X7I8&amp;feature=related">http://www.youtube.com/watch?v=7P1C0a1X7I8&amp;feature=related</a></p> <div data-bbox="313 1003 690 1339" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">Moving a Tiara to StorageCondos</p>  </div>
<p style="text-align: center;"><b>หมายเหตุ</b></p>
<p>เป็นการซื้อ-ขาย Fee Hold</p> <p>มีการให้สินเชื่</p>



ตารางที่ 6.14 Storageestates สหรัฐอเมริกา

ชื่อโครงการ PROJECT NAME		Storageestates สหรัฐอเมริกา	
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE N/A	ประเภทโครงการ TYPE Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
     			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศสหรัฐอเมริกา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	กรรมการผู้จัดการ : Richard, Scott		โทรศัพท์ (781) 272 2899
ที่ตั้งโครงการ	55 Cambridge Street Burlington, Massachusetts 01803		โทรสาร (781) 273 2075
Website	www.storageestates.com		E-Mail

ตารางที่ 6.14 Storagestates สหรัฐอเมริกา(ต่อ)

สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES
<p>1. ที่เก็บของส่วนบุคคล และธุรกิจ ขนาด กว้าง 15 ฟุต ยาว 60 ฟุต สูง 18 ฟุต</p> <p>2. สามารถเก็บรถยนต์ เรือ หรือเครื่องบินเล็กได้</p>
ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS
<p>การตลาด : เวปไซท์</p>
หมายเหตุ
<p>เป็นทั้งการซื้อ-ขาย Fee Hold และให้เช่า Lease Hold</p> <p>มีการให้สินเชื่</p>

## ตารางที่ 6.15 St. Clair Storage Condos สหรัฐอเมริกา

ชื่อโครงการ PROJECT NAME	St. Clair Storage Condos สหรัฐอเมริกา		
วันที่สำรวจ SURVEY DATE 28 กุมภาพันธ์ 2555	วันที่เปิดตัว OPEN DATE N/A	ประเภทโครงการ TYPE Suppliers Storage	องค์ประกอบ COMPONENTS General Merchandise Warehouses
เกี่ยวกับโครงการ PHOTO OF PROJECT			
      			
บรรยายสภาพโครงการโดยรวม GENERAL DESCRIPTION			
ระดับการพัฒนา ปัจจุบัน	เปิดกิจการในประเทศสหรัฐอเมริกา		
ผู้ประกอบการ (DEVELOPER)	St. Clair Storage Condominium กรรมการผู้จัดการ :		โทรศัพท์ (586) 216-8894
ที่ตั้งโครงการ	9304 Marine City Hwy. Casco Township, MI 48064		โทรสาร
Website	www.stclairstoragecondos.com		info@stclairstorageco ndos.com

ตารางที่ 6.15 St. Clair Storage Condos สหรัฐอเมริกา (ต่อ)

สาธารณูปโภคและบริการ SERVICE & FACILITIES
1. ที่เก็บของส่วนบุคคล และธุรกิจ 2. ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. 3. แก๊สธรรมชาติ 4. ไฟฟ้า 100 แอมป์ 5. ห้องน้ำในตัว
ความคิดเห็นทั่วไป GENERAL COMMENTS
การตลาด : เว็บไซต์
หมายเหตุ
เป็นทั้งการซื้อ-ขาย Fee Hold และให้เช่า Lease Hold มีการให้สินเชื่

## บทที่ 7

### สรุปอภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

#### 7.1 สรุปอภิปรายผลการศึกษา

ปัญหาและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด

สมมติฐานการศึกษา

**สมมติฐานที่ 1** ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดเนื้อที่ 30 – 40 ตรม. และชื่อห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรก มีปัญหาการเก็บของมากที่สุด \*\*\* (สมมติฐานอีกแบบคือ ขนาดห้องชุดที่แตกต่างกัน มีปัญหาการเก็บของแตกต่างกัน) \*\*\*  
จากการศึกษาพบว่า

ตารางที่ 7.1 ปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด

ขนาดห้องชุด	ปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ		รวม
	ใช่	ไม่ใช่	
น้อยกว่า 30 ตรม.	7 (43.8)	9 (56.3)	16 (100.0)
31– 40 ตรม.	82 (65.1)	44 (34.9)	126 (100.0)
41 – 50 ตรม.	22 (61.1)	14 (38.9)	36 (100.0)
51 – 60 ตรม.	12 (57.1)	9 (42.9)	21 (100.0)
61 – 70 ตรม.	49 (79.0)	13 (21.0)	62 (100.0)
71 – 80 ตรม.	13 (65.0)	7 (35.0)	20 (100.0)
81 – 100 ตรม.	19 (51.4)	18 (48.9)	37 (100.0)
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>204 (64.2)</b>	<b>114 (35.8)</b>	<b>318 (100.0)</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีขนาดห้องชุด 61 – 70 ตรม. มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 79.0 แต่กลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31– 40 ตรม. จากการวิจัยที่ได้ทำให้ได้ผลต่างจากที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31– 40 ตรม. มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 65.1 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริงมีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้

นอกจากนี้จากการศึกษาวิจัยพบอีกว่า

**ตารางที่ 7.2** ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด

ขนาดห้องชุด	ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ		รวม
	ต้องการ	ไม่ต้องการ	
น้อยกว่า 30 ตรม.	2 (28.6)	5 (71.4)	7 (100)
31– 40 ตรม.	26 (31.7)	56 (68.3)	82 (100)
41 – 50 ตรม.	8 (36.4)	14 (63.6)	22 (100)
51 – 60 ตรม.	4 (33.3)	8 (66.7)	12 (100)
61 – 70 ตรม.	17 (34.7)	32 (65.3)	49 (100)
71 – 80 ตรม.	3 (23.1)	10 (76.9)	13 (100)
81 – 100 ตรม.	5 (26.3)	14 (73.7)	19 (100)
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>65 (31.9)</b>	<b>139 (68.1)</b>	<b>204 (100)</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของและมีขนาดห้องชุด 41 – 50 ตรม. มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.4 รองลงมาคือห้องชุดขนาด 61 – 70 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 34.7 โดยกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31– 40 ตรม. มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 31.7 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริงมีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้

ตารางที่ 7.3 ลักษณะความความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด

ลักษณะความต้องการ พื้นที่เก็บของ		ขนาดห้องชุด							รวม ทั้งหมด
		น้อยกว่า 30 ตร.ม.	31- 40 ตร.ม.	41 - 50 ตร.ม.	51 - 60 ตร.ม.	61 - 70 ตร.ม.	71 - 80 ตร.ม.	81 - 100 ตร.ม.	
ขนาด พื้นที่ เก็บ ของที่ ต้องการ	1-5 ตร.ม.	0 (0)	8 (30.8)	1 (12.5)	1 (25)	4 (23.5)	1 (33.3)	0 (0)	15 (23.1)
	5-10 ตร.ม.	0 (0)	10 (38.5)	4 (50)	3 (75)	3 (17.6)	0 (0)	4 (80)	24 (36.9)
	10-15 ตร.ม.	2 (100)	2 (7.7)	2 (25)	0 (0)	9 (52.9)	2 (66.7)	1 (20)	18 (27.7)
	15 ตร.ม.ขึ้นไป	0 (0)	6 (23.1)	1 (12.5)	0 (0)	1 (5.9)	0 (0)	0 (0)	8 (12.3)
รวม		2 (100)	26 (100)	8 (100)	4 (100)	17 (100)	3 (100)	5 (100)	65 (100)
ระยะ ทาง ระหว่าง ที่อยู่ และ พื้นที่ เก็บ ของ	น้อยกว่า 1 กม.	0 (0)	21 (80.8)	5 (62.5)	3 (75)	5 (29.4)	2 (66.7)	4 (80)	40 (61.5)
	1-3 กม.	2 (100)	1 (3.8)	3 (37.5)	0 (0)	9 (52.9)	1 (33.3)	0 (0)	16 (24.6)
	3-5 กม.	0 (0)	3 (11.5)	0 (0)	0 (0)	2 (11.8)	0 (0)	1 (20)	6 (9.2)
	อื่นๆ	0 (0)	1 (3.8)	0 (0)	1 (25)	1 (5.9)	0 (0)	0 (0)	3 (4.6)
รวม		2 (100)	26 (100)	8 (100)	4 (100)	17 (100)	3 (100)	5 (100)	65 (100)
ระยะ เวลาที่ ต้อง เก็บ	1 เดือน	0 (0)	6 (23.1)	1 (12.5)	0 (0)	2 (11.8)	0 (0)	0 (0)	9 (13.8)
	3 เดือน	2 (100)	1 (3.8)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (40)	5 (7.7)
	6 เดือน	0 (0)	5 (19.2)	0 (0)	0 (0)	2 (11.8)	0 (0)	1 (20)	8 (12.3)
	1 ปี	0 (0)	6 (23.1)	0 (0)	1 (25)	7 (41.2)	3 (100)	0 (0)	17 (26.2)
	1ปีขึ้นไป	0 (0)	8 (30.8)	7 (87.5)	3 (75)	6 (35.3)	0 (0)	2 (40)	26 (40)
รวม		2 (100)	26 (100)	8 (100)	4 (100)	17 (100)	3 (100)	5 (100)	65 (100)

ตารางที่ 7.3 ลักษณะความความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามขนาดห้องชุด (ต่อ)

ลักษณะความต้องการพื้นที่เก็บของ		ขนาดห้องชุด							รวมทั้งหมด
		น้อยกว่า 30 ตร.ม.	31- 40 ตร.ม.	41 – 50 ตร.ม.	51 – 60 ตร.ม.	61 – 70 ตร.ม.	71 – 80 ตร.ม.	81 – 100 ตร.ม.	
ราคาเช่าพื้นที่เก็บของ	น้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน	0 (0)	20 (76.9)	6 (75)	4 (100)	8 (47.1)	3 (100)	3 (60)	44 (67.7)
	1,500 - 3,000 บาท/เดือน	2 (100)	3 (11.5)	2 (25)	0 (0)	8 (47.1)	0 (0)	0 (0)	15 (23.1)
	3,000 – 4,500 บาท/เดือน	0 (0)	1 (3.8)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (40)	3 (4.6)
	4,500 - 6,000 บาท/เดือน	0 (0)	2 (7.7)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (3.1)
	อื่นๆ	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (5.9)	0 (0)	0 (0)	1 (1.5)
รวม		2 (100)	26 (100)	8 (100)	4 (100)	17 (100)	3 (100)	5 (100)	65 (100)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีความต้องการพื้นที่เก็บของโดยรวมขนาด 5-10 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 36.9 โดยเมื่อจำแนกตามขนาดห้องพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ที่มีห้องชุดขนาด 81 – 100 ตรม. มีความต้องการขนาดพื้นที่เก็บของ 5-10 ตรม.มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 80.0 รองลงมาคือห้องชุดขนาด 71 – 80 ตรม.มีความต้องการขนาดพื้นที่เก็บของ 10-15 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 66.7 ตามลำดับ โดยกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของโดยรวมขนาด 1-5 ตรม.คิดเป็นร้อยละ 23.1 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริงมีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมีขนาดพื้นที่ไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้

จากการสำรวจยังพบอีกว่ากลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีความต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของโดยรวม น้อยกว่า 1 กม. คิดเป็นร้อยละ 61.5 โดยเมื่อจำแนกตามขนาดห้องพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ที่มีห้องชุดขนาดน้อยกว่า 30 ตรม. มีความต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของ 1-3 กม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 100.0 รองลงมาคือห้องชุดขนาด 31- 40 ตรม. มีความต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. คิดเป็นร้อยละ 80.8 ตามลำดับ โดยกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้มีความต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของโดยรวมน้อยกว่า 1 กม. ซึ่งตรงกับกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริง



จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ต้องการเก็บ โดยรวม 1 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 40.0 โดยเมื่อจำแนกตามขนาดห้องพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ที่มีห้องชุดขนาด น้อยกว่า 30 ตรม. และ 71 – 80 ตรม. มีระยะเวลาที่ต้องการเก็บ 3 เดือน และ 1 ปี ตามลำดับมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 100.0 รองลงมาคือห้องชุดขนาด 41 – 50 ตรม. มีระยะเวลาที่ต้องการเก็บ 1 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 87.5

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีความต้องการราคาค่าเช่าพื้นที่เก็บของโดยรวมน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 67.7 โดยเมื่อจำแนกตามขนาดห้องพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ที่มีห้องชุดขนาดน้อยกว่า 30 ตรม. มีความต้องการราคาค่าเช่าพื้นที่เก็บของ 1,500 - 3,000 บาท/เดือน ห้องชุดขนาด 51 – 60 ตรม. และ 71 – 80 ตรม. มีความต้องการราคาค่าเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 100.0 ตามลำดับ รองลงมาคือห้องชุดขนาด 31– 40 ตรม. มีความต้องการราคา ค่าเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 76.9 โดยกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้มีความ ต้องการราคาค่าเช่าพื้นที่เก็บของโดยรวมน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน ซึ่งตรงกับกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยจริง

**สมมติฐานที่ 2** ความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ และขนาดเนื้อที่แปรผันตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย และระดับรายได้ของกลุ่มประชากร (พิจารณารายได้ 30,000 – 90,000 บาท)

**ตารางที่ 7.4** ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย

ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ		ระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการ						รวมทั้งหมด
		น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน- 1 ปี	1-2 ปี	2-3 ปี	3-4 ปี	4 ปีขึ้นไป	
ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ	ต้องการ	7 (50)	11 (52.4)	10 (33.3)	13 (28.9)	11 (24.4)	13 (26.5)	65 (31.9)
	ไม่ต้องการ	7 (50)	10 (47.6)	20 (66.7)	32 (71.1)	34 (75.6)	36 (73.5)	139 (68.1)
<b>รวม</b>		<b>14</b> (100)	<b>21</b> (100)	<b>30</b> (100)	<b>45</b> (100)	<b>45</b> (100)	<b>49</b> (100)	<b>204</b> (100)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของและมีระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการ 6 เดือน - 1 ปี มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.4 รองลงมาคือมีระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยน้อยกว่า 6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 50.0

ตารางที่ 7.4 ลักษณะความความต้องการที่จะเข้าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย (ต่อ)

ความต้องการที่จะเข้าพื้นที่เก็บของ		ระยะเวลาเข้าอยู่อาศัยในโครงการ						รวมทั้งหมด
		น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน-1 ปี	1-2 ปี	2-3 ปี	3-4 ปี	4 ปีขึ้นไป	
ขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการ	1-5 ตรม.	4 (57.1)	0 (0)	0 (0)	1 (7.7)	4 (36.4)	6 (46.2)	15 (23.1)
	5-10 ตรม.	1 (14.3)	7 (63.6)	6 (60)	4 (30.8)	3 (27.3)	3 (23.1)	24 (36.9)
	10-15 ตรม.	1 (14.3)	2 (18.2)	3 (30)	6 (46.2)	4 (36.4)	2 (15.4)	18 (27.7)
	15 ตรม.ขึ้นไป	1 (14.3)	2 (18.2)	1 (10)	2 (15.4)	0 (0)	2 (15.4)	8 (12.3)
<b>รวม</b>		<b>7 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>10 (100)</b>	<b>13 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>13 (100)</b>	<b>65 (100)</b>
ระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของ	น้อยกว่า 1 กม.	4 (57.1)	5 (45.5)	10 (100)	7 (53.8)	7 (63.6)	7 (53.8)	40 (61.5)
	1-3 กม.	2 (28.6)	4 (36.4)	0 (0)	2 (15.4)	4 (36.4)	4 (30.8)	16 (24.6)
	3-5 กม.	0 (0)	2 (18.2)	0 (0)	3 (23.1)	0 (0)	1 (7.7)	6 (9.2)
	อื่นๆ	1 (14.3)	0 (0)	0 (0)	1 (7.7)	0 (0)	1 (7.7)	3 (4.6)
<b>รวม</b>		<b>7 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>10 (100)</b>	<b>13 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>13 (100)</b>	<b>65 (100)</b>
ระยะเวลาที่ต้องการเก็บ	1 เดือน	2 (28.6)	1 (9.1)	1 (10)	1 (7.7)	3 (27.3)	1 (7.7)	9 (13.8)
	3 เดือน	0 (0)	0 (0)	1 (10)	4 (30.8)	0 (0)	0 (0)	5 (7.7)
	6 เดือน	0 (0)	2 (28.6)	0 (0)	2 (28.6)	1 (12.5)	3 (33.3)	8 (18.2)
	1 ปี	4 (57.1)	0 (0)	4 (40)	4 (30.8)	4 (36.4)	1 (7.7)	17 (26.2)
	1 ปีขึ้นไป	1 (14.3)	8 (72.7)	4 (40)	2 (15.4)	3 (27.3)	8 (61.5)	26 (40)
<b>รวม</b>		<b>7 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>10 (100)</b>	<b>13 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>13 (100)</b>	<b>65 (100)</b>

ตารางที่ 7.4 ลักษณะความความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย (ต่อ)

ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ		ระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการ						รวมทั้งหมด
		น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน- 1 ปี	1-2 ปี	2-3 ปี	3-4 ปี	4 ปีขึ้นไป	
ราคาเช่าพื้นที่เก็บของ	น้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน	5 (71.4)	7 (63.6)	8 (80)	7 (53.8)	8 (72.7)	9 (69.2)	44 (67.7)
	1,500 - 3,000 บาท/เดือน	2 (28.6)	2 (18.2)	2 (20)	4 (30.8)	3 (27.3)	2 (15.4)	15 (23.1)
	3,000 - 4,500 บาท/เดือน	0 (0)	2 (18.2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (7.7)	3 (4.6)
	4,500 - 6,000 บาท/เดือน	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (7.7)	0 (0)	1 (7.7)	2 (3.1)
	อื่นๆ	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (7.7)	0 (0)	0 (0)	1 (1.5)
รวม		7 (100)	11 (100)	10 (100)	13 (100)	11 (100)	13 (100)	65 (100)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่เมื่อเริ่มต้นเช่าอยู่อาศัยจนถึง 6 เดือนจะมีความต้องการพื้นที่เก็บของ 1-5 ม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปความต้องการพื้นที่เก็บของมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นคือ ระยะเวลา 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี และ 3-4 ปี มีความต้องการพื้นที่เก็บของ 5-10 ตรม. และ 10-15 ตรม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 63.6, 60.0, 46.2 และ 36.4 ตามลำดับ ดังนั้นขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการเช่าแปรผันตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยซึ่งตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

นอกจากนี้ยังพบอีกว่ากลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. มากที่สุด แม้ระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะมากขึ้น ดังนี้ ระยะเวลา น้อยกว่า 6 เดือน, 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี, 3-4 ปี และ 4 ปีขึ้นไป ต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1, 45.5, 100, 53.8, 63.6 และ 53.8 ตามลำดับ ดังนั้นความต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของจะคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีช่วงระยะเวลาที่ต้องการเก็บของไม่ขึ้นกับระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการ เพราะช่วงระยะเวลาที่ต้องการเก็บมากที่สุดกระจายตัวแต่มีแนวโน้มต้องการช่วงระยะเวลาที่จะเก็บของ 1 ปี มากที่สุด แม้ช่วงระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะมากขึ้น

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน มากที่สุด แม้ระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะมากขึ้น ดังนี้ ระยะเวลาน้อยกว่า 6 เดือน, 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี, 3-4 ปี และ 4 ปีขึ้นไป ต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71.4, 63.6, 80.0, 53.8, 72.7 และ 69.2 ตามลำดับ ดังนั้นความต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของจะคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาที่เช่าพักอาศัย

**ตารางที่ 7.5** ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามรายได้ต่อเดือน (พิจารณารายได้ 30,000 – 90,000 บาท)

ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ		รายได้ต่อเดือน					รวมทั้งหมด
		30,001-40,000 บาท	40,001-50,000 บาท	50,001-60,000 บาท	60,001-70,000 บาท	70,001-90,000 บาท	
ความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ	ต้องการ	6 (35.3)	5 (21.7)	11 (55)	5 (41.7)	0 (0)	27 (32.5)
	ไม่ต้องการ	11 (64.7)	18 (78.3)	9 (45)	7 (58.3)	11 (100)	56 (67.5)
<b>รวม</b>		17 (100)	23 (100)	20 (100)	12 (100)	11 (100)	83 (100)

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของและมีรายได้ต่อเดือน 50,001-60,000 บาท มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.0 รองลงมาคือมีรายได้ต่อเดือน 60,001-70,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 ตามลำดับ

ตารางที่ 7.5 ลักษณะความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามรายได้ต่อเดือน (พิจารณารายได้ 30,000 – 90,000 บาท) (ต่อ)

ความต้องการพื้นที่เก็บของ		รายได้ต่อเดือน				รวมทั้งหมด
		30,001-40,000 บาท	40,001-50,000 บาท	50,001-60,000 บาท	60,001-70,000 บาท	
ขนาดพื้นที่เก็บ ของที่ต้องการ	1-5 ตรม.	0 (0)	1 (20)	1 (9.1)	2 (40)	4 (14.8)
	5-10 ตรม.	2 (33.3)	3 (60)	7 (63.6)	0 (0)	12 (44.4)
	10-15 ตรม.	4 (66.7)	1 (20)	2 (18.2)	2 (40)	9 (33.3)
	15 ตรม.ขึ้นไป	0 (0)	0 (0)	1 (9.1)	1 (20)	2 (7.4)
รวม		6 (100)	5 (100)	11 (100)	5 (100)	27 (100)
ระยะทาง ระหว่างที่อยู่และ พื้นที่เก็บของ	น้อยกว่า 1 กม.	5 (83.3)	3 (60)	9 (81.8)	3 (60)	20 (74.1)
	1-3 กม.	0 (0)	2 (40)	0 (0)	2 (40)	4 (14.8)
	3-5 กม.	0 (0)	0 (0)	2 (18.2)	0 (0)	2 (7.4)
	อื่นๆ	1 (16.7)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (3.7)
รวม		6 (100)	5 (100)	11 (100)	5 (100)	27 (100)
ระยะเวลาที่ ต้องการเก็บ	1 เดือน	1 (16.7)	1 (20)	3 (27.3)	0 (0)	5 (18.5)
	3 เดือน	1 (16.7)	0 (0)	0 (0)	2 (40)	3 (11.1)
	6 เดือน	0 (0)	0 (0)	1 (9.1)	0 (0)	1 (3.7)
	1 ปี	1 (16.7)	0 (0)	6 (54.5)	0 (0)	7 (25.9)
	1ปีขึ้นไป	3 (50)	4 (80)	1 (9.1)	3 (60)	11 (40.7)
รวม		6 (100)	5 (100)	11 (100)	5 (100)	27 (100)

ตารางที่ 7.5 ลักษณะความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการที่ศึกษาจำแนกตามรายได้ต่อเดือน (พิจารณารายได้ 30,000 – 90,000 บาท) (ต่อ)

ความต้องการพื้นที่เก็บของ		รายได้ต่อเดือน				รวมทั้งหมด
		30,001-40,000 บาท	40,001-50,000 บาท	50,001-60,000 บาท	60,001-70,000 บาท	
ระยะเวลาที่ ต้องการ	1 เดือน	1 (16.7)	1 (20)	3 (27.3)	0 (0)	5 (18.5)
	3 เดือน	1 (16.7)	0 (0)	0 (0)	2 (40)	3 (11.1)
	6 เดือน	0 (0)	0 (0)	1 (9.1)	0 (0)	1 (3.7)
	1 ปี	1 (16.7)	0 (0)	6 (54.5)	0 (0)	7 (25.9)
	1ปีขึ้นไป	3 (50)	4 (80)	1 (9.1)	3 (60)	11 (40.7)
<b>รวม</b>		<b>6 (100)</b>	<b>5 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>5 (100)</b>	<b>27 (100)</b>
ราคาค่าเช่าพื้นที่ เก็บของ	น้อยกว่า 1,500 บาท/ เดือน	6 (100)	4 (80)	7 (63.6)	2 (40)	19 (70.4)
	1,500 - 3,000 บาท/เดือน	0 (0)	1 (20)	4 (36.4)	3 (60)	8 (29.6)
	3,000 – 4,500 บาท/ เดือน	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	4,500 - 6,000 บาท/เดือน	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	อื่นๆ	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
<b>รวม</b>		<b>6 (100)</b>	<b>5 (100)</b>	<b>11 (100)</b>	<b>5 (100)</b>	<b>27 (100)</b>

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่เมื่อมีรายได้ต่อเดือน 30,001 - 40,000 บาท จะต้องการพื้นที่เก็บของขนาด 10 - 15 ตรม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.7 เมื่อรายได้เพิ่มขึ้น ความต้องการพื้นที่เก็บของจะมีขนาดเล็กลงคือ เมื่อมีรายได้ 40,001 - 50,000 บาท, 50,001 - 60,000 บาท และ 60,001 - 70,000 บาท จะมีความต้องการพื้นที่เก็บของลดลงเป็นขนาด 5-10 ตรม. และ 1-5 ตรม.มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.0, 63.6 และ 40.0 ตามลำดับ ดังนั้นขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการเช่าแปรผกผันกับรายได้ต่อเดือน

นอกจากนี้ยังพบอีกว่ากลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ต้องการมีระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของคงที่คือน้อยกว่า 1 กม. ถึงแม้รายได้ต่อเดือนจะเพิ่มขึ้น คือรายได้ต่อเดือน 30,001-40,000 บาท 40,001 - 50,000 บาท, 50,001 - 60,000 บาท และ 60,001 - 70,000 บาท ต้องการระยะทางน้อยกว่า 1 กม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 83.3, 60.0, 81.8 และ 60.0 ตามลำดับ

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นยังคงต้องการระยะเวลาเก็บของ 1 ปี ขึ้นไป คือ รายได้ต่อเดือน 30,001-40,000 บาท 40,001 - 50,000 บาท และ 60,001 - 70,000 บาท ต้องการระยะเวลาเก็บของ 1 ปี ขึ้นไปมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.0, 80.0 และ 60.0 ตามลำดับ

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นยังคงต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของ น้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน คือ รายได้ต่อเดือน 30,001-40,000 บาท 40,001 - 50,000 บาท และ 50,001-60,000 บาท ต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของ น้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 100.0, 80.0 และ 63.6 ตามลำดับ

## 7.2 ข้อค้นพบ

1. จากกลุ่มประชากร 318 คน กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ประสบปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ 204 คน คิดเป็นร้อยละ 64.2 และรองลงมาคือไม่มีปัญหาเรื่องพื้นที่เก็บของ 114 คน คิดเป็นร้อยละ 35.8 ตามลำดับ กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ประสบปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของ 204 คน ไม่ต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ 139 คน คิดเป็นร้อยละ 68.14 และรองลงมาคือต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ 65 คน คิดเป็นร้อยละ 31.86 ตามลำดับ หรือ คิดเป็นร้อยละ 20.44 ของประชากรทั้งหมด

กลุ่มประชากรที่มีขนาดห้องชุด 61 - 70 ตรม. มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 79.0 จากการวิจัยที่ได้ทำให้ได้ผลต่างจากที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31- 40 ตรม. มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 65.1 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่ย้ายอยู่จริงมีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้

ส่วนใหญ่มีช่วงระยะเวลาที่มีเฟอร์นิเจอร์เหลือใช้ประเภท เบาะนั่งพื้นเสื่อ มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 14.7 มีค่าเฉลี่ย 3.73 มีระดับการเหลือใช้ 2 - 3 ปี และรองลงมาคือเฟอร์นิเจอร์ประเภท ชั้น/ตู้ วางหนังสือ คิดเป็นร้อยละ 14.2 มีค่าเฉลี่ย 3.52 มีระดับการเหลือใช้ 2 - 3 ปี ตามลำดับมีสิ่งที่ยากจะเก็บนอกห้องชุดคือ หนังสือ

คิดเป็นร้อยละ 7.8 และรองลงมาคือ รองเท้า คิดเป็นร้อยละ 5.4 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าสิ่งของที่เหลือใช้และต้องการเก็บเป็นสิ่งของขนาดเล็ก ส่วนวิธีการจัดการกับของใช้ที่เสียหายโดยการ ซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 36.3 และรองลงมาคือ ทิ้ง คิดเป็นร้อยละ 31.9ตามลำดับ

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของและมีขนาดห้องชุด 41 – 50 ตรม. มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.4 รองลงมาคือห้องชุดขนาด 61 – 70 ตรม.คิดเป็นร้อยละ 34.7 โดยกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้คือ ขนาดห้องชุด 31– 40 ตรม. มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของ คิดเป็นร้อยละ 31.7 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่จริงมีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้ตั้งเอาไว้

2. ความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ และขนาดเนื้อที่แปรผันตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยและระดับรายได้ของกลุ่มประชากร (พิจารณารายได้ 30,000 – 90,000 บาท)

กลุ่มประชากรที่มีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของและมีระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการ 6 เดือน - 1 ปี มีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.4 รองลงมาคือมีระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยน้อยกว่า 6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 50.0

ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่เมื่อเริ่มต้นเช่าอยู่อาศัยจนถึง 6 เดือนจะมีความต้องการพื้นที่เก็บของ 1-5 ตร.ม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปความต้องการพื้นที่เก็บของมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นคือ ระยะเวลา 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี และ3-4 ปี มีความต้องการพื้นที่เก็บของ 5-10 ตรม. และ10-15 ตรม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 63.6, 60.0, 46.2 และ 36.4 ตามลำดับ ดังนั้นขนาดพื้นที่เก็บของที่ต้องการเช่าแปรผันตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยซึ่งตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้

นอกจากนี้ยังพบอีกว่ากลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. มากที่สุด แม้ระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะมากขึ้น ดังนี้ ระยะเวลาน้อยกว่า 6 เดือน, 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี, 3-4 ปี และ 4 ปีขึ้นไป ต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1 กม. มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 ,45.5, 100, 53.8, 63.6 และ 53.8 ตามลำดับ ดังนั้นความต้องการระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของจะคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่มีช่วงระยะเวลาที่ต้องการเก็บของไม่ขึ้นกับระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการ เพราะช่วงระยะเวลาที่ต้องการเก็บมากที่สุดกระจายตัวแต่มีแนวโน้มต้องการช่วงระยะเวลาที่จะเก็บของ 1 ปี มากที่สุด แม้ช่วงระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะมากขึ้น

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรที่ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน มากที่สุด แม้ระยะเวลาเช่าอยู่อาศัยในโครงการจะมากขึ้น ดังนี้ ระยะเวลาน้อยกว่า 6 เดือน, 6 เดือน-1 ปี, 1-2 ปี, 2-3 ปี, 3-4 ปี และ 4 ปีขึ้นไป ต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของน้อยกว่า 1,500 บาท/เดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71.4, 63.6, 80.0, 53.8, 72.7 และ69.2 ตามลำดับ ดังนั้นความต้องการราคาเช่าพื้นที่เก็บของจะคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัย



ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในเรื่อง ความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ย 4.62 อยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด รองลงมาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจคือเรื่อง มีการรับประกัน มีค่าเฉลี่ย 4.46 อยู่ในระดับสำคัญมาก ตามลำดับ โดยได้รับอิทธิพลจากสื่อโฆษณา เว็บไซต์ คิดเป็นร้อยละ 52.3 รองลงมาได้รับอิทธิพลจากผู้แนะนำ คิดเป็นร้อยละ 41.5ตามลำดับ

3. โครงการแบบ City Storage ที่ประสบความสำเร็จคือ โครงการ บางกอกเซลฟิสโตเรจ เป็นอาคาร 2 ชั้น กั้นห้อง 1.5 – 27 ตร.ม. ประมาณร้อยละ 95 เป็นห้องขนาด 1.5 ตร.ม. ค่าเช่า 2,200 บาท/เดือน หรือ 1,467 บาท/ตร.ม./เดือน Occupancy Rate ร้อยละ 100 เป็นลักษณะโครงการที่น่าสนใจในการลงทุนมากที่สุด

**Segmentation :** เป็นห้องเก็บของให้เช่า ขนาด 1.5 ตร.ม. วัตถุประสงค์ในการเก็บของคือ เก็บสินค้าไว้เพื่อขาย และเก็บของใช้ต่างๆ

**Target Group :** เป็นคนไทยร้อยละ 20 เป็นชาวต่างชาติร้อยละ 80 (ประมาณ) จากการวิจัยพบว่ากลุ่ม ประชากรหรือกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการเช่าห้องเก็บของจำนวน 65 คน สามารถเปรียบเทียบลักษณะทาง สังคมและเศรษฐกิจได้ดังนี้

ตารางที่ 7.6 เพศของลูกค้าเป้าหมาย

เพศ	โครงการ		รวม
	กลุ่มพีนีเพลส	ดี แอดเดรส	
ชาย	18 36.0%	7 46.7%	25 38.5%
หญิง	32 64.0%	8 53.3%	40 61.5%
รวม	50 100.0%	15 100.0%	65 100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 61.5 รองลงมาเป็นเพศชายคิด เป็นร้อยละ 38.5

ตารางที่ 7.7 อายุของลูกค้าเป้าหมาย

อายุ	โครงการ		รวม
	ลุมพินีเพลส	ดิแอดเดรส	
20-29 ปี	6 12.0%	9 60.0%	15 23.1%
30-39 ปี	24 48.0%	3 20.0%	27 41.5%
40-49 ปี	12 24.0%	3 20.0%	15 23.1%
50-59 ปี	8 16.0%	0 0.0%	8 12.3%
รวม	50 100.0%	15 100.0%	65 100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 30-39 ปีคิดเป็นร้อยละ 41.5 รองลงมาเป็นอายุระหว่าง 20-29 ปีและ 40-49 ปีคิดเป็นร้อยละ 23.1

ตารางที่ 7.8 สถานภาพของลูกค้าเป้าหมาย

สถานภาพ	โครงการ		รวม
	ลุมพินีเพลส	ดิแอดเดรส	
โสด	23 46.0%	10 66.7%	33 50.8%
สมรส	21 42.0%	4 26.7%	25 38.5%
หม้าย หย่า แยก	6 12.0%	1 6.7%	7 10.8%
รวม	50 100.0%	15 100.0%	65 100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่เป็นโสด คิดเป็นร้อยละ 50.8 รองลงมาสมรสคิดเป็นร้อยละ

ตารางที่ 7.9 ระดับการศึกษาของลูกค้าเป้าหมาย

ระดับการศึกษา	โครงการ		รวม
	ลุ่มพีนีเพลส	ดิแอดเดรส	
ต่ำกว่าปริญญาตรี	5 10.0%	4 26.7%	9 13.8%
ปริญญาตรี	32 64.0%	7 46.7%	39 60.0%
ปริญญาโท	13 26.0%	4 26.7%	17 26.2%
รวม	50 100.0%	15 100.0%	65 100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 60.0 รองลงมา  
ศึกษาระดับปริญญาโทคิดเป็นร้อยละ 26.2

ตารางที่ 7.10 อาชีพของลูกค้าเป้าหมาย

อาชีพ	โครงการ		รวม
	ลุ่มพีนีเพลส	ดิแอดเดรส	
นักศึกษา	2 4.0%	8 53.3%	10 15.4%
พนักงานเอกชน	27 54.0%	5 33.3%	32 49.2%
ข้าราชการ	0 0.0%	1 6.7%	1 1.5%
รัฐวิสาหกิจ	1 2.0%	0 0.0%	1 1.5%
ธุรกิจส่วนตัว	17 34.0%	1 6.7%	18 27.7%
อื่นๆ	3 6.0%	0 0.0%	3 4.6%
รวม	50 100.0%	15 100.0%	65 100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานเอกชน คิดเป็นร้อยละ 49.2 รองลงมาคือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 27.7

ตารางที่ 7.11 ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของลูกค้ำเป้าหมาย

ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม	โครงการ		รวม
	ลุมพินีเพลส	ดิแอดเดรส	
บ้านเดี่ยว	18	11	29
	36.0%	73.3%	44.6%
บ้านแฝด	4	0	4
	8.0%	0.0%	6.2%
ทาวน์เฮาส์	8	1	9
	16.0%	6.7%	13.8%
อาคารชุด	9	0	9
	18.0%	0.0%	13.8%
อาคารพาณิชย์	5	2	7
	10.0%	13.3%	10.8%
อพาร์ทเมนต์	2	0	2
	4.0%	0.0%	3.1%
อื่นๆ	4	1	5
	8.0%	6.7%	7.7%
รวม	50	15	65
	100.0%	100.0%	100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่เดิมอยู่บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 44.6 รองลงมาเคยอยู่ทาวน์เฮาส์และห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 13.8

ตารางที่ 7.12 รายได้ของลูกค้าเป้าหมาย

รายได้ต่อเดือน	โครงการ		รวม
	ลุ่มพีนีเพลส	ดีแอดเดรส	
น้อยกว่า 10,000 บาท	0	3	3
10,001-20,000 บาท	5	5	10
20,001-30,000 บาท	6	0	6
30,001-40,000 บาท	6	0	6
40,001-50,000 บาท	4	1	5
50,001-60,000 บาท	10	1	11
60,001-70,000 บาท	4	1	5
90,001 บาทขึ้นไป	15	4	19
รวม	50	15	65
	100.0%	100.0%	100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่มีรายได้ 90,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 29.3 มีรายได้ระหว่าง 50,001-60,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 16.9

ตารางที่ 7.13 รูปแบบห้องชุดของลูกค้าเป้าหมาย

รูปแบบห้องชุดที่ครอบครอง	โครงการ		รวม
	ลุมพินี	ดิ	
	เฟลส	แอดเดรส	
สตูดิโอ	13	3	16
	26.0%	20.0%	24.6%
1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	19	2	21
	38.0%	13.3%	32.3%
2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	2	5	7
	4.0%	33.3%	10.8%
3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3	2	5
	6.0%	13.3%	7.7%
อื่น ๆ	13	3	16
	26.0%	20.0%	24.6%
รวม	50	15	65
	100.0%	100.0%	100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่ครอบครองห้องแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ คิดเป็นร้อยละ

32.3 รองลงมาครอบครองห้องแบบสตูดิโอคิดเป็นร้อยละ 24.6

ตารางที่ 7.14 จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในห้องพักของลูกค้าเป้าหมาย

จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในห้องพัก	โครงการ		รวม
	ลุมพินีเฟลส	ดิแอดเดรส	
1 คน	11	3	14
	22.0%	20.0%	21.5%
2 คน	28	8	36
	56.0%	53.3%	55.4%
3 คน	6	2	8
	12.0%	13.3%	12.3%
3 คนขึ้นไป	5	2	7
	10.0%	13.3%	10.8%
รวม	50	15	65
	100.0%	100.0%	100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่อยู่กัน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 55.4 รองลงมาอยู่คนเดียวคิดเป็นร้อยละ 21.5

ตารางที่ 7.15 ลักษณะการครอบครองห้องชุดของลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะการครอบครองห้องชุด	โครงการ		รวม
	ลุมพินีเพลส	ดิแอดเดรส	
ซื้อ	38	12	50
	76.0%	80.0%	76.9%
เช่า	9	2	11
	18.0%	13.3%	16.9%
ร่วมอาศัย	3	1	4
	6.0%	6.7%	6.2%
รวม	50	15	65
	100.0%	100.0%	100.0%

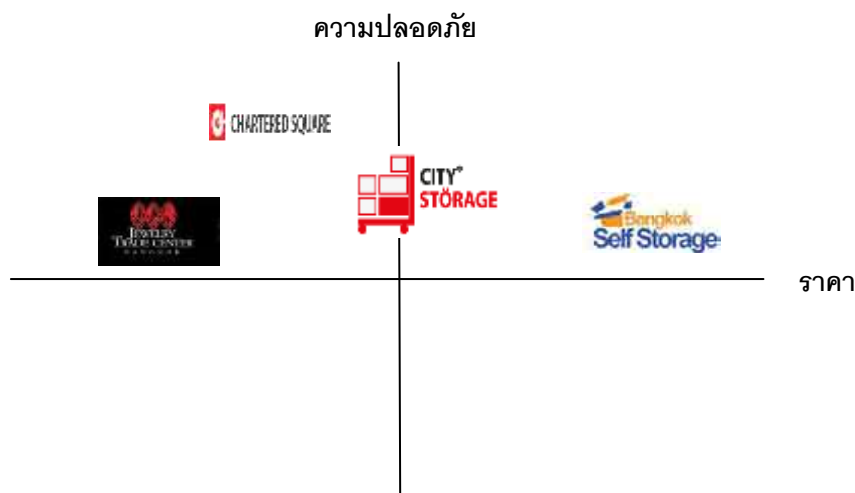
จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่ซื้อ คิดเป็นร้อยละ 76.9 รองลงมาเช่าคิดเป็นร้อยละ 16.9

ตารางที่ 7.16 ระยะเวลาเข้าอยู่อาศัยในโครงการของลูกค้าเป้าหมาย

ระยะเวลาเข้าอยู่อาศัยในโครงการ	โครงการ		รวม
	ลุมพินีเพลส	ดิแอดเดรส	
น้อยกว่า 6 เดือน	7	0	7
	14.0%	0.0%	10.8%
6 เดือน-1 ปี	9	2	11
	18.0%	13.3%	16.9%
1-2 ปี	7	3	10
	14.0%	20.0%	15.4%
2-3 ปี	9	4	13
	18.0%	26.7%	20.0%
3-4 ปี	7	4	11
	14.0%	26.7%	16.9%
4 ปีขึ้นไป	11	2	13
	22.0%	13.3%	20.0%
รวม	50	15	65
	100.0%	100.0%	100.0%

จากการวิจัยพบว่ากลุ่มประชากรส่วนใหญ่เข้าอยู่ในโครงการระหว่าง 2-3 ปีและ 4 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 20.0 รองลงมาอยู่ในโครงการระหว่าง 6 เดือน-1 ปี และ 3-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.9

Positioning :



ภาพที่ 7.1 Positioning ของCity Storage

ด้านอุปทาน  ด้านอุปสงค์จากงานวิจัย

Product	ห้องเก็บของให้เช่า	ขนาด 1.5 ตร.ม.	ขนาด 1-5 ตร.ม.
Price		ค่าเช่า 2,200 บาท/เดือน หรือ 1,467 บาท/ตร.ม./เดือน	ค่าเช่า 1,500 บาท/เดือน หรือ 300 – 1,500 บาท/ตร.ม.
Promotion		เว็บไซต์	เว็บไซต์, ผู้แนะนำ

### 7.3 ข้อเสนอแนะ

สำหรับผู้อยู่อาศัย มีวิธีการแก้ไขปัญหาโดย เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถเก็บของได้มากๆ คิดเป็นร้อยละ 49.0 และรองลงมาแก้ไขปัญหาโดย ลดปริมาณการเก็บสะสมสิ่งของ คิดเป็นร้อยละ 33.8 ตามลำดับ



### แผนภูมิที่ 7.1 วิธีการแก้ไข้ปัญหา



ที่มา : ตารางที่ 5.40

7.3.1 การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถเก็บของได้มากๆ ผลที่ได้จากการวิจัยนี้ตรงกับข้อเสนอแนะในงานวิจัยของคุณชุตติมาและคุณณัฐชา ตัวอย่างโครงการที่ใช้เฟอร์นิเจอร์ในการแก้ไข้ปัญหา อาทิ โครงการไอดีไอ โมบี พระราม9 ที่ใช้เฟอร์นิเจอร์แนวตั้ง ในการแก้ไข้ปัญหาการเก็บของในห้องชุดที่มีพื้นที่จำกัด



ภาพที่ 7.2 ภาพโครงการไอดีไอ โมบี



ภาพที่ 7.3 ภาพห้องชุดขนาด 21 ตารางเมตร โครงการไอดีโอ โมบี

พื้นที่ขนาด 21 ตารางเมตร IDEO Mobi ทำห้องเล็กขนาด เล็กกว่ายูนิตเล็กที่สุดของ LPN ที่ 22.5 ตารางเมตร หรือ The Tree ของพฤษาที่ 22 ตารางเมตรเสียอีก แต่ในขณะเดียวกันทำเลกลับดีกว่ามาก คืออยู่ใจกลางเมือง จับตลาดกลุ่ม UPPER CLASS ต่างกับ LPN, PS ที่เน้นห้องเล็กเพราะจับตลาด ECONOMY CLASS และ MAIN CLASS ตามลำดับ

พอลองเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านที่เจริญกว่าเรา เช่นฮ่องกง ญี่ปุ่น สิงคโปร์หรือแม้แต่เกาหลีใต้ ก็พบว่าขนาดห้อง 21 ตารางเมตรยังไม่ใช่นาฬิกาเล็กที่สุดของเขาซะครับ ด้วยเหตุผลที่ว่าที่ดินในประเทศเหล่านี้ ทำเล Prime / Premium แทบจะหาไม่ได้แล้ว การสร้าง Apartment หรือ Condominium ภายใต้อาคารเหล่านี้จึงมีพื้นที่ขายที่จำกัด ราคาต่อตารางเมตรสูง ซึ่งแน่นอนว่าเมืองไทยก็กำลังเดินตามรอยนั้นๆไปอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

2-3 ปีก่อนราคาคอนโดยังไม่แพงขนาดนี้ สมมุติขายที่ราคา 70,000 บาทต่อตารางเมตร ถ้าห้องขนาด 30 ตารางเมตรก็ต้องจ่าย 2.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ลูกค้ากลุ่ม 20 ปลายๆ 30 ต้นๆสามารถผ่อนได้ ด้วยเงินเดือน 30,000 – 40,000 บาท

ปัจจุบันราคาทุกอย่างขึ้นตั้งแต่ ที่ดิน วัสดุ ค่าแรง ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น จำเป็นต้องขายที่ราคา 100,000 บาทต่อตารางเมตร แต่รายได้ของลูกค้ากลุ่มเดิมกลับไม่ได้ขึ้นสูงตามปัจจัยต้นทุน ถ้าอยากจะทำห้องราคาเท่าเดิมคือ 2.1 ล้านบาท (เพราะลูกค้าผ่อนได้เท่านี้) ก็จำเป็นต้องลดขนาดพื้นที่ใช้สอยลง ให้เหลือ 21 ตารางเมตร IDEO Mobi ตั้งราคาต่อตารางเมตรขึ้นไปถึง 120,000 – 140,000 บาท (ขึ้นอยู่กับทำเล) โดยคงขนาดของห้องเอาไว้ที่ 21 ตารางเมตร ทำให้เกิดสินค้าราคา ห้อง Studio ราวๆ 2.5 – 3 ล้านบาท ซึ่งอาจมองได้ว่าเป็นการทำ

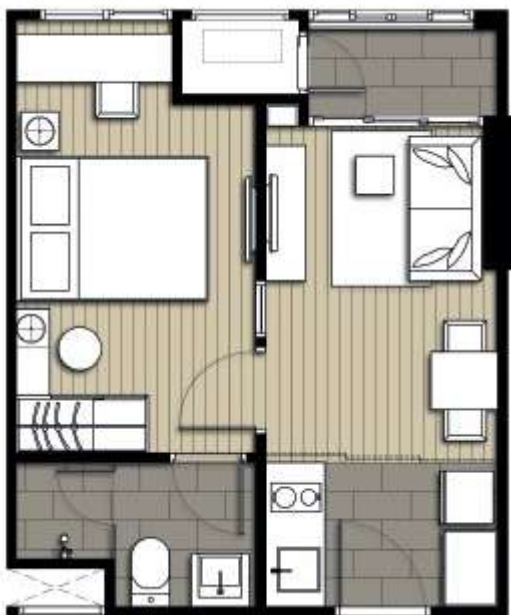
ตลาดที่แปลก ลูกค้าจะยอมจ่ายเงิน 2.5 – 3 ล้านบาทเพื่อพื้นที่ 21 ตารางเมตรจริงหรือ? และมีผลกับ “Life Style” และปัจจัยการใช้ชีวิตมากขนาดไหน ขนาดที่ลดลงสามารถอยู่จริงได้ไหม?



ภาพที่ 7.4 Type A – Studio – พื้นที่ใช้สอยประมาณ 21 ตารางเมตร โครงการไอดีโอ โมบิ

21 ตารางเมตรเป็นขนาดที่ต้องบอกว่า IDEO Mobi “กล้ามาก” ที่จะทำห้องขนาดนี้ แต่ยังคงฟังก์ชันการใช้สอยได้อย่างดี โดยมีห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำและครัวอยู่ครบ 4 ฟังก์ชันใช้สอยหลัก ซึ่งแน่นอนฟังก์ชันรองๆ ต้องถูกตัดออกไปบ้างตามขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เล็กลง

- **ห้องนอน** ขนาดแทบจะพอดีเตียง วางโต๊ะข้างเตียงได้ฝั่งเดียว อีกฝั่งเหลือพื้นที่ให้ติดตั้งฉากกั้นห้อง ไม่มีโต๊ะเครื่องแป้ง
- **ห้องรับแขก** วางโซฟาขนาด 2 ที่นั่งได้พอดี ที่วีลอบไปวางหลังบานประตู ที่วีวางเอียงๆ โต๊ะกลางแทบวางไม่ได้ต้องใช้โต๊ะเล็กๆแทน มีโต๊ะแบบ 1 ที่นั่งสำหรับทานข้าวหรือทำงานได้คนเดียว
- **ห้องครัว** เป็นทางเดินแล้วก็มีครัวขนาดกะทัดรัดที่สุด มีพื้นที่ให้ติดตั้งบานประตู สามารถกั้นทำเป็นครัวปิดได้ ระบายวาง Compressor เครื่องปรับอากาศ
- **ห้องน้ำ** อยู่ติดกับห้องครัว มี Shower Room

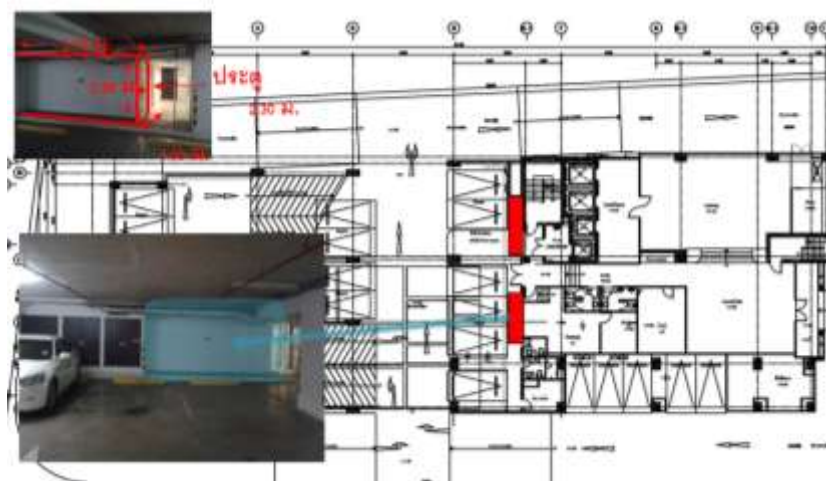


ภาพที่ 7.5 Type B - 1 Bedroom – พื้นที่ใช้สอยประมาณ 30 ตารางเมตร โครงการไอดีโอ โมบิ

ขนาด 30 ตารางเมตรเป็นขนาดที่ IDEO เชี่ยวชาญอยู่แล้ว มีฟังก์ชันที่เพิ่มเข้ามาจากห้อง 21 ตารางเมตรคือโต๊ะรับประทานอาหาร โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน ที่วาง Compressor เครื่องปรับอากาศ ระเบียงที่ใช้สอยได้ และตู้วางรองเท้า จะเห็นว่างตัวกว่าขนาด 21 ตารางเมตร

- **ห้องนอน** ขนาดกำลังดีมีโต๊ะเครื่องแป้งเพิ่มขึ้นมา ผังที่ติดกระจกมีโต๊ะทำงานตั้งได้อีกตัว
- **ห้องรับแขก** วางอยู่ติดระเบียง ใช้เป็นระเบียง 2 ชั้นตามมาตรฐาน IDEO สามารถเอาพื้นที่ระเบียงมาเป็นพื้นที่ภายในได้ด้วย
- **ห้องครัว** อยู่บริเวณประตูทางเข้า เป็นครัวเปิด ถ้าอยากปิดต้องติดตั้งฉากกั้นห้องเอง ทางขวามีพื้นที่เหลือทำตู้วางรองเท้าได้ข้างๆตู้เย็น
- **ห้องน้ำ** อยู่ในห้องนอน

สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิติบุคคล สามารถนำพื้นที่เหลือใช้กันเป็นห้องเก็บของสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เพราะผลวิจัยพบว่าทุกกลุ่มรายได้ต้องการจะเช่าพื้นที่เก็บของส่วนใหญ่ต้องการมีระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของคงที่คือน้อยกว่า 1 กม.



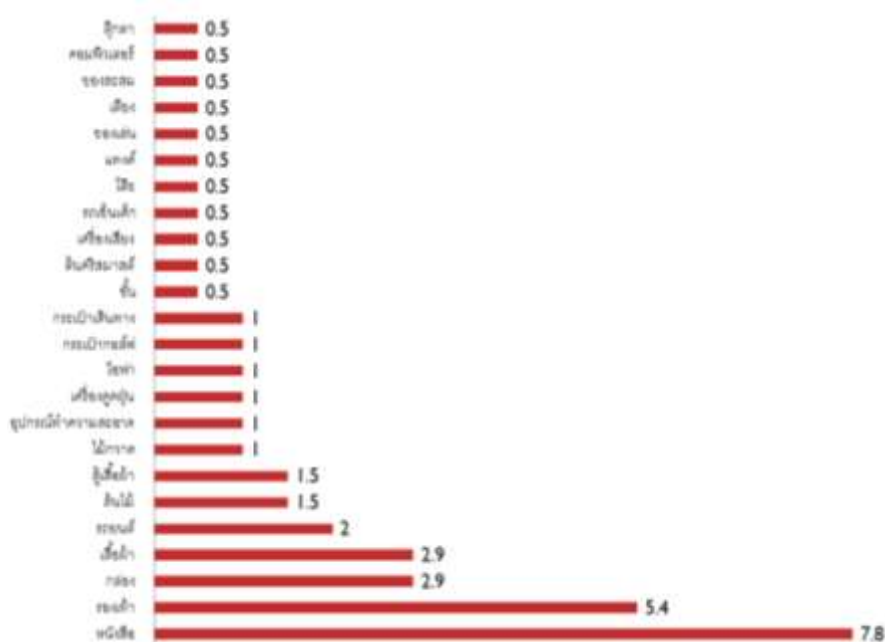
ภาพที่ 7.6 การนำพื้นที่เหลือใช้กันเป็นห้องเก็บของสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

7.3.2 ลดปริมาณการเก็บสะสมสิ่งของ แนวทางนี้ตรงกับแนวคิด 5 ส. และ 3 R ซึ่งเป็นวิธีปฏิบัติที่ง่าย และสิ่งเปลืองค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด อาจใช้วิธีการรณรงค์หรือปฏิบัติให้เป็นกิจวัตร เช่น ทำทุกวัน ทำสัปดาห์ละครั้ง หรือทำเดือนละครั้ง เป็นต้น

7.3.3 เปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เป็นแนวทางที่ปฏิบัติได้ยากมากขึ้นอยู่กับฐานะของแต่ละบุคคล

7.3.4 หาพื้นที่เช่าสำหรับเก็บของ จากผลการวิจัย สามารถแบ่งสิ่งของที่ต้องตามเก็บตามขนาดได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 7.2 สิ่งของที่ต้องการเก็บนอกห้องชุด



ที่มา : ตารางที่ 5.36

- **สิ่งของที่มีขนาดเล็ก (ใช้พื้นที่เก็บ 1-5 ตร.ม.)** ได้แก่ หนังสือ, รองเท้า, กล้อง, เสื้อผ้า, ไม้กวาด, อุปกรณ์ทำความสะอาด, เครื่องดูดฝุ่น, กระจ่างอล์ฟ, กระจ่างเดินทาง, เครื่องเสียง, รถเข็นเด็ก, ของเล่น, ของสะสม, คอมพิวเตอร์ และตุ๊กตา เป็นต้น
- **สิ่งของที่มีขนาดกลาง (ใช้พื้นที่เก็บ 5-10 ตร.ม.)** ได้แก่ ต้นไม้, ตู้เสื้อผ้า, โซฟา, ชั้น, ต้นคริสต์มาส, โต๊ะ, แทงค์ และเตียง เป็นต้น
- **สิ่งของที่มีขนาดใหญ่ (ใช้พื้นที่เก็บ 10 - 15 ตร.ม.)** ได้แก่ รถยนต์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามระยะเวลาในการเก็บสิ่งของขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ของสิ่งของนั้นๆ เป็นสิ่งของที่มีความต้องการใช้ทุกวัน ใช้ทุกเดือน ใช้ทุกสามเดือน ใช้ทุกหกเดือน หรือใช้ทุกหนึ่งปี สิ่งของที่ชำรุดเสียหรือนานๆ ใช้ครั้งก็จะถูกซ่อมแซม ทิ้ง หรือบริจาคไปแล้วแต่โอกาส

ในต่างประเทศมีการพัฒนาห้องเก็บของที่เรียกว่า Storage Condo เพื่อให้เช่าและขายกรรมสิทธิ์ แต่ผลของการศึกษาในกรุงเทพมหานคร ยังไม่มีนักพัฒนาธุรกิจประเภทนี้เพื่อขายกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามปริมาณอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นสะสม และราคาห้องชุดที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดที่มีปัญหาไม่มีที่เก็บของมีความต้องการพื้นที่เก็บของเพิ่มขึ้น อุปสงค์ในผลิตภัณฑ์ดังกล่าวจึงเพิ่มขึ้นเช่นกัน



ภาพที่ 7.7 Storage Condo

จากการวิจัยพบว่า ธุรกิจให้เช่าห้องเก็บของมีความเหมาะสมกับตลาดมากกว่าการขายกรรมสิทธิ์ ด้วยเหตุที่ว่าผู้บริโภคยินดีที่จะจ่ายค่าเช่าสำหรับเก็บของเดือนละ 2,200 บาท ขนาดของห้องเก็บของ 1.5 ตร.ม. หรือ 1,466 บาท/ตร.ม. ซึ่งเท่ากับค่าผ่อนอสังหาริมทรัพย์มูลค่า 314,286 บาท(โดยประมาณการผ่อนที่ล้านละ 7,000

บาทระยะเวลา 25 ปี) เมื่อนำมาคิดด้วยขนาดห้องชุดที่เล็กที่สุดตามกฎหมายคือ 20 ตร.ม. คิดเป็นราคาขาย 15,714 บาทต่อตารางเมตร รูปแบบการพัฒนาเพื่อขายจึงเป็นไปได้ทางการเงิน เพราะค่าก่อสร้างอาคารชุด 8 ชั้น ปัจจุบันราคา 15,000 – 20,000 บาท/ตร.ม. และถ้าหากจะพัฒนาเป็นเรือนแถวชั้นเดียว เนื้อที่ดิน 18 ตร.ว. ราคาขายที่ดิน 50,000 บาท/ตร.ว. (ขึ้นอยู่กับทำเล) คิดเป็นค่าที่ดิน 900,000 บาท และค่าก่อสร้าง 72 ตร.ม. ค่าก่อสร้าง 7,500 บาท/ตร.ม. รวมกำไรร้อยละ 30 คิดเป็นค่าก่อสร้าง 702,000 บาท คิดเป็นราคาขายรวม 1,602,000 บาท/หน่วย จะมีราคาขายใกล้เคียงกับราคาทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นทำเลชานเมือง จึงทำให้ไม่เหมาะสมกับการพัฒนาเพราะมีความเป็นไปได้ทางการตลาดน้อย เนื่องจากมีสินค้าทดแทนและเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ที่คนไทยยังไม่รู้จัก

#### 7.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ควรจะมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการแบบ City Storage และจากการสังเกตของผู้วิจัยพบว่าปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีอาคารพาณิชย์ริมถนน ที่เดิมใช้ประโยชน์เพื่อการค้าบริเวณชั้น 1 แต่ชั้น 2-4 ใช้เป็นที่พักอาศัยของเจ้าของบ้าง ซึ่งต่อมาเมื่อเจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์จากการอยู่อาศัย ก็พัฒนาเป็นหอพักบ้าง ปล่อยให้ว่างไม่ได้เกิดประโยชน์บ้าง จึงมีความน่าสนใจศึกษาความเป็นไปได้ในการนำมาพัฒนาเป็น City Storage

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. ทิศทางตลาดคอนโดฯ ปี 54 สะท้อนปัจจัยบวก-ลบ. วารสารสมาคมอาคารชุดไทย 7, 36 (มีนาคม- เมษายน 2554) : 2.

ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. ขอบเขตและวิธีการจัดทำดัชนี. วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (มกราคม-มีนาคม 2554) : 24.

มานพ พงศทัต. Basic concept in real estate development in Thailand. เอกสารสำเนาประกอบการบรรยาย ,คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

พิมพ์รา เสนาพลสิทธิ์. ศึกษาพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาสูงของกลุ่มยuppiesบริเวณสุขุมวิท เขต วัฒนา, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2553.

ชุติมา ธนิสสรานนท์ . ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กและระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล. การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา :โครงการสินธร นาแมนชั่น กทม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

ณัฐชา พชรชวลกร. ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา : โครงการออกเคอาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

พันธุ์หญิง ลาวลัย จุลพัลลภ, การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดใน พื้นที่กรมสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

สมาคมอาคารชุดไทย. ฉบับกระแสแก้พ.ร.บ. อาคารชุดใหม่. วารสารสมาคมอาคารชุดไทย\_36 (มีนาคม-เมษายน 2554) : 10.

ชัยนนท์ ศรีสุภินานนท์. การออกแบบผังโรงงาน : โกดังหรือคลังเก็บวัสดุ/สินค้า. กรุงเทพมหานคร : ไกรรูป เพรส , 2552.

ศ.ดร. วิทย์ เทียนบูรณธรรม. พจนานุกรมอังกฤษ-ไทย SE-ED'S MODERN ENGLISH-THAIDICTIONARY (COMPLETE & UPDATED) SUPER-MINI EDITION, หน้า 842.กรุงเทพมหานคร : ซีเอ็ดยูเคชั่น, 2541.

ควบคุมมลพิษกรม, รายงานสถานการณ์มลพิษของประเทศไทยปี 2550. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท.,2551.

ชัยนนท์ ศรีสุภินานนท์. การออกแบบผังโรงงาน : โกดังหรือคลังเก็บวัสดุ/สินค้า. ฉบับปรับปรุง. กรุงเทพมหานคร



: ไอกรูป เพรส, 2552. : 85.

ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. "ทิศทางตลาดคอนโดฯ ปี 54 สะท้อนปัจจัยบวก-ลบ, "วารสารสมาคมอาคารชุดไทย  
7, 36 (มีนาคม- เมษายน 2554) : 2

A Quick Look at Housing in Japan. แปลโดย ฝ่ายโครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : การ  
เคหะแห่งชาติ. 2543.

ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการ  
มาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด. กรุงเทพมหานคร : สถาบันวิจัย  
วิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.

[ออนไลน์]. 25 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.safety10.org/doc/5sall.doc](http://www.safety10.org/doc/5sall.doc)

[ออนไลน์]. 25 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.pantown.com](http://www.pantown.com)

Open-plan design. [ออนไลน์]. 8 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.bareo-isyss.com](http://www.bareo-isyss.com)

การใช้ผนังกันแบบปรับเปลี่ยนได้. [ออนไลน์]. 8 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.softbizplus.com](http://www.softbizplus.com)

อ.เชี่ยว ชอบช่วย.วิธีการเก็บของ. [ออนไลน์]. 12 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.homeloverthai.com](http://www.homeloverthai.com)

ปัญหาการเก็บของ. [ออนไลน์]. 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.pantip.com](http://www.pantip.com)

Smart Storage. [ออนไลน์]. 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.smart-storage.co.uk](http://www.smart-storage.co.uk)

City Storage. [ออนไลน์]. 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.citystorage.co.th](http://www.citystorage.co.th) และการสังเกต:ผู้วิจัย

Super Storage. [ออนไลน์]. 4 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.supermansupermove.com/superstorage](http://www.supermansupermove.com/superstorage)

ประเภทของห้องเก็บของ. [ออนไลน์]. 12 มิถุนายน 2554. แหล่งที่มา [www.bareo-](http://www.bareo-isyss.com/did_u_storeroom.htm)

[isyss.com/did\\_u\\_storeroom.htm](http://www.bareo-isyss.com/did_u_storeroom.htm)

ภาคผนวก

## แบบสอบถามวิทยานิพนธ์

### เรื่อง

การศึกษาปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด  
กรณีศึกษาโครงการลุมพินีเพลส นราธิวาส-เจ้าพระยา และโครงการ ดิแอตเตรส สยาม

### แบบสอบถามโดย นายวรยุทธ ช่อมงคลชัย

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำชี้แจง : กรุณาทำเครื่องหมาย  ลงใน  ตามความเป็นจริง

ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับนักวิจัย โดยผู้วิจัยจะทำการเก็บรวบรวมในลักษณะข้อมูลเชิง

รวม

ไม่มีการเปิดเผยข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามแต่อย่างใด

**\*\* ขอขอบคุณที่กรุณาให้ความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง \*\***

แบบสอบถามเลขที่.....

คุณ.....เบอร์ติดต่อ.....

พักอยู่ที่.....ห้องเลขที่..... ชั้นที่.....

ห้องพักแบบ.....ขนาด.....ตรม.

อนุญาตให้เก็บภาพได้ ว.ด.ป.....เวลาที่สะดวก.....

## ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

### 1.เพศ

- ชาย  หญิง

### 2.อายุ.....ปี

- 20-29 ปี  30-39 ปี  40-49 ปี  
 50-59 ปี

### 3.สถานภาพ

- โสด  สมรส  หม้าย หย่า แยก

### 4.ระดับการศึกษา

- ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  ปริญญาโท  
 ปริญญาเอก

### 5.อาชีพ

- นักศึกษา  พนักงานเอกชน  ข้าราชการ  
 รัฐวิสาหกิจ  ธุรกิจส่วนตัว  อื่นๆ

### 6.ภูมิลำเนาเดิม

เขต..... จังหวัด

.....

### 7.ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม

- บ้านเดี่ยว  บ้านแฝด  ทาวน์เฮาส์  
 อาคารชุด  อาคารพาณิชย์  อพาร์ทเมนต์  
 อื่นๆ (ระบุ).....

### 8.รายได้ของท่านต่อเดือน.....บาท

- น้อยกว่า 10,000 บาท  10,001-20,000 บาท  
 20,001-30,000 บาท  30,001-40,000 บาท  
 40,001-50,000 บาท  50,001-60,000 บาท  
 60,001-70,000 บาท  70,001-90,000 บาท  
 90,001 บาทขึ้นไป



## 3. มีห้องเก็บของหรือไม่

มี  ไม่มี

## 4. ลักษณะการครอบครองห้องชุดของท่าน

ซื้อ  เช่า  ร่วมอาศัย

## 5. ราคาซื้อห้องชุดของท่านมูลค่า.....บาท

ซื้อโดยจ่ายเงินสดเต็มจำนวน

ผ่อนชำระกับธนาคาร ชำระเงินดาวน์.....บาท

## 6. จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในห้องพักโครงการ รวมทั้งท่านมีจำนวนกี่

คน.....คน

1คน  2 คน  3 คน  3 คนขึ้นไป

## 7. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่กับใคร

คนเดียว  คู่รัก  สามี/ภรรยา  บิดามารดา

ญาติพี่น้อง  เพื่อน  บุตร  อื่นๆ (ระบุ).....

## 8. สถานะในบ้านของท่าน

หัวหน้าครอบครัว  บุตรของหัวหน้าครอบครัว

ผู้อาศัย (ญาติ - เพื่อน)

## 9. ผู้อยู่อาศัยในห้องท่านมียานพาหนะที่จอดไว้ที่โครงการนี้ หรือไม่ เป็นชนิดใด

ไม่มี

มี จำนวน.....คัน เป็นพาหนะชนิด

รถยนต์  รถจักรยานยนต์  รถจักรยาน  อื่นๆ(ระบุ).....

## 10. ท่านเดินทางไปทำงาน หรือ สถานศึกษาด้วยวิธีใด

เดิน  รถประจำทาง  รถประจำทางด่วนพิเศษBRT

มอเตอร์ไซด์รับจ้าง  รถตู้สาธารณะ  รถยนต์ส่วนตัว

รถไฟฟ้าBTS  รถไฟฟ้าใต้ดินMRT  รถตู้สาธารณะ

รถตู้โครงการ  อื่นๆ(ระบุ).....

11.ระยะเวลาที่ใช้ระหว่างที่พักไปทำงาน หรือ สถานศึกษาประมาณ.....นาทื

- ไม่เกิน 15 นาที     15-30 นาที     30-45 นาที  
 45 นาที – 1 ชม.     มากกว่า 1 ชม.

12.ท่านเข้าอยู่อาศัยในโครงการ เป็นระยะเวลา.....ปี

- น้อยกว่า 6 เดือน     6 เดือน-1 ปี     1-2 ปี     2-3 ปี  
 3-4 ปี     4 ปีขึ้นไป

13.ระยะเวลาที่ท่านคาดว่าจะอยู่อาศัยที่ โครงการนี้ (นับตั้งแต่วันแรกที่เข้าพัก อาศัย).....ปี

- น้อยกว่า 1 ปี     1-3 ปี     4-6 ปี     7-10 ปี  
 11-15 ปี     16-19 ปี     20 ปีขึ้นไป

14.กิจกรรมยามว่าง หรือ เสาร์-อาทิตย์ ที่ท่านชอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- .....ดูทีวี / ฟังเพลง    .....อ่านหนังสือ    .....ชอบปิ้ง    .....ดูภาพยนตร์  
.....จ่ายตลาด    .....ทำอาหาร    .....เสริมสวย    .....เล่นกีฬา  
.....เล่นเกมส์ / คอมพิวเตอร์.....ท่องเที่ยว    .....ปลูกต้นไม้    .....สังสรรค์  
.....ทานอาหารนอกบ้าน    .....ปฏิบัติธรรม    .....ทำความสะอาดห้อง.....อื่นๆ(ระบุ).....

15.ส่วนใหญ่ท่านรับประทานอาหารอย่างไร เมื่อพักอาศัยในห้องชุด

- .....ปรุงอาหารทานเอง    .....ซื้ออาหารปรุงเสร็จ  
.....ทานอาหารสำเร็จรูป    .....ทานอาหารนอกบ้าน  
.....สั่งอาหารมาทาน    .....อื่นๆ (ระบุ).....

16.ท่านทำงานบ้านอะไรด้วยตัวเอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- .....ซักผ้า    .....รีดผ้า    .....ทำอาหาร  
.....ทำความสะอาดห้อง    .....ซ่อมแซมวัสดุอุปกรณ์เล็กๆน้อยๆ  
.....อื่นๆ (ระบุ).....

17. เหตุผลในการซื้ออาคารชุดของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- .....แยก / ขยายครอบครัว      .....ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม  
 .....ใกล้ที่ทำงาน / ที่เรียน      .....ต้องการพื้นที่มากขึ้น  
 .....ต้องการสิ่งแวดล้อมที่ดี      .....ต้องการเป็นเจ้าของ  
 .....ซื้อเก็บไว้ในอนาคต      .....ซื้อเพื่อลงทุน  
 .....อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ปัญหาการเก็บของของอยู่อาศัย และความต้องการพื้นที่เก็บของของผู้  
 ที่อยู่อาศัย

1. ท่านมีปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของใช่หรือไม่

- ใช่       ไม่ใช่ (จบการสัมภาษณ์)

2. ในห้องชุดมีเฟอร์นิเจอร์อะไรบ้าง

- ชุดโซฟา       โต๊ะกลาง/โต๊ะญี่ปุ่น       เบาะนั่งพื้น/เสื่อ  
 ที่นอน/เตียง/พูก       ตู้เสื้อผ้า/ราวตากผ้า       โต๊ะ  
 คอมพิวเตอร์/โต๊ะทำงาน  
 โต๊ะทานอาหาร       เก้าอี้/สตูล       โต๊ะแต่งตัว  
 ชั้น/ตู้ วางหนังสือ       โต๊ะ/ชั้น/ตู้วางเครื่องเสียง       ชั้น/ตู้/กล่อง

เก็บของ

- ชั้น/ตู้/กล่อง ใส่วางรองเท้า       ชุด/ตู้ ครีว  
 อื่นๆ (ระบุ).....



## 3.ปัจจุบันท่านเก็บสิ่งของอะไรบ้าง

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง แบ่งตามช่วงเวลาดังนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ลำดับ ที่	เฟอร์นิเจอร์						ลำดับ ที่	อุปกรณ์					
	ประเภทสิ่งของ / ระยะเวลา	1 ปี ใช้	6 เดือน ใช้	3 เดือน ใช้	1 เดือน ใช้	ใช้ทุกวัน		ประเภทสิ่งของ / ระยะเวลา	1 ปี ใช้	6 เดือน ใช้	3 เดือน ใช้	1 เดือน ใช้	ใช้ทุกวัน
1	ชุดโซฟา						1	พัดลม					
2	โต๊ะกลาง/โต๊ะญี่ปุ่น						2	เครื่องปรับอากาศ					
3	เบาะนั่งพื้น/เสื่อ						3	คอมพิวเตอร์/โน้ตบุ๊ก					
4	ที่นอน/เตียง/พูก						4	ทีวี/ชุดโคมเธียร์เตอร์					
5	ตู้เสื้อผ้า/ราวตากผ้า						5	วิทยุ/เครื่องเสียง					
6	โต๊ะคอมพิวเตอร์/โต๊ะทำงาน						6	เครื่องทำน้ำอุ่น					
7	โต๊ะทานอาหาร						7	ชั้นวางของในห้องน้ำ					
8	เก้าอี้/สตูล						8	ฉาก/ม่านกันอาบน้ำ					
9	โต๊ะแต่งตัว						9	เตาไฟฟ้า					
10	โต๊ะ/ชั้น/ตู้วางเครื่องเสียง						10	เครื่องดูดควัน					
11	ชั้น/ตู้ วางหนังสือ						11	ไมโครเวฟ					
12	ชั้น/ตู้/กล่อง เก็บของ						12	ตู้เย็น					
13	ชั้น/ตู้/กล่อง ใส่วางรองเท้า						13	เครื่องปั่นขนมปัง					
14	ชุด/ตู้ครัว						14	หม้อไฟฟ้า					
15	อื่นๆ(ระบุ).....						15	กระติกน้ำร้อน					
							16	เครื่องดูดฝุ่น					
							17	ผ้าปูที่นอน					
							18	เครื่องซักผ้า					
							19	อุปกรณ์ทำความสะอาด					
							20	อุปกรณ์ทำครัว					
							21	เครื่องนอน					
							22	รูปภาพ					
							23	หนังสือ					
							24	เสื้อผ้า					
							25	รองเท้า					
							26	รถจักรยาน					
							27	รถจักรยานยนต์					
							28	รถยนต์					
							29	เครื่องออกกำลังกาย					
							30	อุปกรณ์กีฬา(ระบุ).....					
							31	ของสะสม(ระบุ).....					
							32	อุปกรณ์อื่นๆ(ระบุ).....					
							33						
							34						
							35						

4.ภายในห้องชุดของท่านมีเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ที่เหลือใช้อะไรบ้าง

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง แบ่งตามช่วงเวลาดังนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ลำดับที่	เฟอร์นิเจอร์						ลำดับที่	อุปกรณ์					
	ประเภทสิ่งของ / ระยะเวลา	น้อยกว่า 6 เดือน	6 เดือน- 1 ปี	1-2 ปี	2-3 ปี	3 ปีขึ้นไป		ประเภทสิ่งของ / ระยะเวลา	น้อยกว่า 6 เดือน	6เดือน- 1 ปี	1-2 ปี	2-3 ปี	3 ปี ขึ้นไป
1	ชุดโซฟา						1	พัดลม					
2	โต๊ะกลาง/โต๊ะญี่ปุ่น						2	เครื่องปรับอากาศ					
3	เบาะนั่งพื้น/เสื่อ						3	คอมพิวเตอร์/โน้ตบุ๊ก					
4	ที่นอน/เตียง/พูก						4	ทีวี/ชุดโฮมเธียเตอร์					
5	ตู้เสื้อผ้า/ราวตากผ้า						5	วิทยุ/เครื่องเสียง					
6	โต๊ะคอมพิวเตอร์/โต๊ะทำงาน						6	เครื่องทำน้ำอุ่น					
7	โต๊ะทานอาหาร						7	ชั้นวางของในห้องน้ำ					
8	เก้าอี้/สตูล						8	ฉาก/ม่านกันอาบน้ำ					
9	โต๊ะแต่งตัว						9	เตาไฟฟ้า					
10	โต๊ะ/ชั้น/ตู้วางเครื่องเสียง						10	เครื่องดูดควัน					
11	ชั้น/ตู้ วางหนังสือ						11	ไมโครเวฟ					
12	ชั้น/ตู้/กล่อง เก็บของ						12	ตู้เย็น					
13	ชั้น/ตู้/กล่อง ใส,วางรองเท้า						13	เครื่องปั่นขนมปัง					
14	ชุด/ตู้ ครีว						14	หม้อไฟฟ้า					
15	อื่นๆ(ระบุ).....						15	กระติกน้ำร้อน					
							16	เครื่องดูดฝุ่น					
							17	ผ้าปูโต๊ะ					
							18	เครื่องซักผ้า					
							19	อุปกรณ์ทำความสะอาด					
							20	อุปกรณ์ทำครัว					
							21	เครื่องนอน					
							22	รูปภาพ					
							23	หนังสือ					
							24	เสื้อผ้า					
							25	รองเท้า					
							26	รถจักรยาน					
							27	รถจักรยานยนต์					
							28	รถยนต์					
							29	เครื่องออกกำลังกาย					
							30	อุปกรณ์กีฬา (ระบุ).....					
							31	ของสะสม (ระบุ).....					
							32	อุปกรณ์อื่นๆ(ระบุ).....					
							33						

5. มีอะไรบ้างที่อยากจะได้บนอกห้องชุด(ระบุ)

(1)..... (2).....

(3).....

6. จะฝากไว้ที่อื่น (ระบุ)..... หรือ  เช่า

7. ระยะเวลาที่เก็บนาน.....(เดือน/ปี)

1 เดือน     3 เดือน     6 เดือน     1 ปี     1ปีขึ้นไป

8. ของใช้ที่เสียหายทำอะไร

เก็บ     ซ่อมแซม     บริจาค     ทิ้ง

อื่นๆ (ระบุ).....

9. ท่านมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาพื้นที่เก็บของในห้องชุดของท่านอย่างไร

เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่สามารถเก็บของได้มากๆ

หาพื้นที่เช่าสำหรับเก็บของ

เปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น

ลดปริมาณการเก็บสะสมสิ่งของ

อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 4 สภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.1 ให้ท่านทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องว่างที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

ที่สุด

รายการ	ระดับปัญหา/สภาพการณ์				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.มีของเหลือ/สะสม นานๆถึงจะได้อใช้					
2.ขนาดสิ่งของมีขนาดใหญ่					
3.ขนาดพื้นที่พักอาศัยมีจำกัด					
4.ราคาที่พักอาศัยสูงขึ้น					

4.2 ท่านมีความต้องการที่จะเช่าพื้นที่เก็บของหรือไม่

ต้องการ     ไม่ต้องการ(จบการสัมภาษณ์)

ตอนที่ 5 ท่านมีความต้องการพื้นที่เก็บของอย่างไร

5.1 ขนาดพื้นที่เก็บของที่ท่านต้องการ.....ตรม.

1-5 ตรม.     5-10 ตรม.     10-15 ตรม.     15 ตรม.ขึ้นไป     อื่นๆ(ระบุ).....

5.2 ระยะทางระหว่างที่อยู่และพื้นที่เก็บของที่ท่านต้องการ.....กม.

น้อยกว่า 1 กม.     1-3 กม.     3-5 กม.     อื่นๆ (ระบุ).....

5.3 ระยะเวลาที่ต้องการเก็บนาน.....(เดือน/ปี)

1 เดือน     3 เดือน     6 เดือน     1 ปี     1ปีขึ้นไป

5.4 ราคาเช่าพื้นที่เก็บของที่ท่านต้องการ.....บาท/เดือน

น้อยกว่า 1,500 บาท/เดือน     1,500 - 3,000 บาท/เดือน     3,000 - 4,500 บาท/เดือน     4,500 - 6,000 บาท/เดือน     อื่นๆ (ระบุ).....

5.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่เก็บของ

ให้ท่านทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องว่างที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

รายการ	ระดับปัญหา/สภาพการณ์				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.ความปลอดภัย					
2.การคมนาคมขนส่งสะดวก					
3.มีขนาดพื้นที่ให้เลือกใช้ ตามความต้องการ					
4.มีราคาค่าเช่าที่เหมาะสม					
5.มีสิ่งอำนวยความสะดวก					
6.มีการรับประกัน					
7.สามารถเป็นตัวแทนในการรับของ					
8.มีบริการจัดหีบห่อ					
9.มีบริการขนวางของ					
10.สามารถให้บริการได้ 24 ชม.					
11.สะอาด ปราศจากความชื้น					
12.มีความสะดวกสบายในการชำระเงิน					

5.6 สื่อโฆษณาที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อการตัดสินใจของท่านคืออะไร

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ป้ายโฆษณา          | <input type="checkbox"/> หนังสือพิมพ์ (ระบุ)..... |
| <input type="checkbox"/> โฆษณาทีวีช่อง..... | <input type="checkbox"/> โฆษณาวิทยุคลื่น.....     |
| <input type="checkbox"/> แผ่นพับ            | <input type="checkbox"/> เว็บไซต์                 |
| <input type="checkbox"/> ผู้แนะนำ           | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (โปรดระบุ).....   |

ขอขอบพระคุณสำหรับความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

ระดับความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม

ลักษณะประชากร	ค่าความเชื่อมั่น
เพศ	0.563
อายุ	0.510
สถานภาพ	0.557
ระดับการศึกษา	0.524
อาชีพ	0.481
ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม	0.591
รายได้ต่อเดือน	0.384
รายจ่ายต่อเดือน	0.362

Cronbach's Alpha จำแนกตามลักษณะประชากร

0.544

การครอบครองห้องชุด

ค่าความเชื่อมั่น

ลักษณะการครอบครองห้องชุด	0.508
ราคาซื้อห้องชุด	0.550
มีห้องเก็บของ	0.542
จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในห้องพักโครงการ	0.498
พักอาศัยอยู่กับใคร	0.519
ฐานะในบ้าน	0.479
รูปแบบห้องชุดที่ครอบครอง	0.338
ขนาดห้องชุด	0.351

Cronbach's Alpha จำแนกตามการครอบครองห้องชุด

0.519

ขนาดและราคาที่พักอาศัย	ค่าความเชื่อมั่น
มีของเหลือ/สะสม นานๆถึงจะได้ใช้	0.703
ขนาดสิ่งของมีขนาดใหญ่	0.582
ขนาดพื้นที่พักอาศัยมีจำกัด	0.736
ราคาที่พักอาศัยสูงขึ้น	0.764
ระดับปัญหา/สภาพการณ์ปัจจุบันโดยรวม	0.536

Cronbach's Alpha จำแนกตามขนาดและราคาที่พักอาศัย

0.719

ความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ	ค่าความเชื่อมั่น
ความปลอดภัย	0.887
การคมนาคมขนส่งสะดวก	0.870
มีขนาดพื้นที่ให้เลือกใช้ ตามความต้องการ	0.873
มีราคาค่าเช่าที่เหมาะสม	0.866
มีสิ่งอำนวยความสะดวก	0.876
มีการรับประกัน	0.872
สามารถเป็นตัวแทนในการรับของ	0.882
มีบริการจัดหีบห่อ	0.878
มีบริการชั้นวางของ	0.894
สามารถใช้บริการได้ 24 ชม.	0.886
สะอาด ปราศจากความชื้น	0.866
มีความสะดวกสบายในการชำระเงิน	0.880
ระดับปัญหา/สภาพการณ์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจโดยรวม	0.865

Cronbach's Alpha จำแนกตามความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ-สกุล	นายวรยุทธ ช่อมงคลชัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	98/23 หมู่บ้านพฤษดาซอย2 ถนนบางรักใหญ่-บ้านใหม่ ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140
สถานที่ทำงาน	บริษัท ริชีเพลซ 2002 จำกัด 667/15 อาคารอรรถบูรณ์ชั้น 5 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอรรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700
ตำแหน่ง	ผู้จัดการแผนกการตลาด
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ วิชาเอกการตลาด มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร วิทยาเขตพณิชยการพระนคร เกียรตินิยมอันดับ 2 มัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนเซนต์คาเบรียล