

พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร



นายณัฏฐวิวัฒน์ พงษ์เจริญ

ศูนย์วิทยพัชการ
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย
สาขาวิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2535

ISBN 974 - 583 - 094 - 1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย

019108 1111111111

BEHAVIOR AND ACCEPTANCE OF HIGH INCOME CONDOMINIUM RESIDENTS
IN BANGKOK METROPOLIS

MR. NUNTIWAT PONGJARERN

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS

FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT

DEPARTMENT OF HOUSING DEVELOPMENT

GRADUATE SCHOOL


CHULALONGKORN UNIVERSITY

1992

ISBN 974 - 583 - 094 - 1


หัวข้อวิทยานิพนธ์	พฤติกรรมและการยอมรับของผู้ใช้อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง ในกรุงเทพมหานคร
โดย	นายณัฏวิวัฒน์ พงษ์เจริญ
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศ์ทัด
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	นายถนอม อังคะวัฒนา

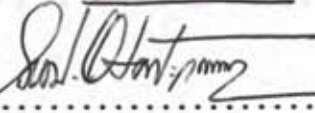
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

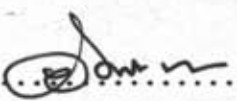

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิขราภัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุภรีชา หิรัญ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศ์ทัด)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(นายถนอม อังคะวัฒนา)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัสวิน พิษณุโยธิน)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



นักนิเวศน์ พงษ์เจริญ : พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงใน
กรุงเทพมหานคร (BEHAVIOR AND ACCEPTANCE OF HIGH INCOME CONDOMINIUM
RESIDENTS IN BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศ์ทัต อ.ที่ปรึกษา
อ.ที่ปรึกษาร่วม : นายถนอม อังคะวัฒนา, 225 หน้า. ISBN 974-583-094-1

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อคอนโดมิเนียมระดับสูง ซึ่งมีที่ตั้ง
ในเขตกรุงเทพมหานครจากสภาพทั่วไปของแหล่งที่ตั้งและการใช้ประโยชน์แห่งที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม
โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของแหล่งที่ตั้ง ข้อมูลทางสังคมศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย เช่น สถานภาพทาง
สังคม สถานภาพทางเศรษฐกิจ พฤติกรรมการอยู่อาศัย เป็นต้น

ผลการศึกษาจากการวิเคราะห์ชี้ให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม เป็นพัฒนาการของที่อยู่อาศัย
สำหรับเมืองขนาดใหญ่เช่นกรุงเทพมหานคร ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตเมือง ในขณะที่ที่ดินมีจำกัด
และหายาก โดยเฉพาะที่ดินบริเวณใจกลางเมืองซึ่งมีราคาสูง แต่ด้วยความสมบูรณ์ พร้อมด้วยสาธารณูปโภค
สาธารณูปการของแหล่งที่ตั้งบริเวณใจกลางเมือง ความสัมพันธ์ระหว่างการพักอาศัยและสถานที่ทำงาน หรือย่าน
การค้าพาณิชยกรรมต่าง ๆ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้ชุมชนมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

คอนโดมิเนียมระดับสูงมีการกระจุกตัวอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มี
รายได้สูงในบริเวณถนนสุขุมวิท บริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงามอย่างพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นบริเวณที่ได้รับการ
พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมมีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการเลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เป็นเหตุผลสำคัญ
ประการหนึ่งในการตัดสินใจ นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นข้อคำนึงที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญอย่างยิ่ง
โดยเฉพาะระบบรักษาความปลอดภัย

การใช้ประโยชน์ที่พักรักษาจากข้อมูลการสัมภาษณ์นำมาชี้ได้ว่าผู้อยู่อาศัยมีความเป็นอยู่ที่ประสงค์
จะใช้คอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยแบบถาวร และเนื่องจากความสะดวกสบายของแหล่งที่ตั้ง ผู้อยู่อาศัยจำนวน
หนึ่งยังใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อน หรือการใช้ประโยชน์ในการทำงานส่วนหนึ่งด้วย

สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการพักผ่อน การออกกำลังกาย ตลอดจนการบริการอื่น ๆ ซึ่งเป็น
องค์ประกอบที่มีอยู่ในคอนโดมิเนียมเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสนใจ และเป็นสิ่งที่สนองตอบความต้องการ
ได้ประโยชน์อย่างยิ่ง

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....
สาขาวิชา.....เคหพัฒนาศาสตร์.....
ปีการศึกษา.....2535.....

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

C135131 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT
KEY WORD:

: BEHAVIOR / ACCEPTANCE / HIGH INCOME CONDOMINIUM / BANGKOK

NUNTIWAT PONGJARERN : BEHAVIOR AND ACCEPTANCE OF HIGH INCOME

CONDOMINIUM RESIDENTS IN BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSO.

MANOP BONGSADADT. 225 pp. ISBN 974-583-094-1



The purpose of this research is to study the behavior of high-income residential condominium that located in Bangkok Metropolis. The focus of the study are location and pattern of living by analising physical location; social behavior of residents such as social status, economic status and living behavior.

The result of study point out that residential condominium is the development of living place in Bangkok Metropolis because of housing demand, limitation of land and the land price. In addition to availability of Infrastructure and relation between living-place, work-place and market-place are the composition of the good society.

The fast growing of high-income condominium is clustered along Sukhumvit area, and along Chao-Praya River.

Besides facilities such as securities system, the distance from living-place and work-place are the important reasons to desire of living place.

From the questioniare point out that most of the condominium are used as permanant residence, some condominium used as weekend-house or temporary office.

All the sport facilities and service are appreciated by the residents.

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

สาขาวิชา.....เคหพัฒนาศาสตร์.....

ปีการศึกษา.....2535.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
สารบัญแผนที่.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	3
1.5 แหล่งข้อมูล.....	4
1.6 ข้อจำกัดทางการศึกษา.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.8 คำจำกัดความ.....	5
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1.1 แนวความคิดในเรื่องค่าเช่าที่ดิน.....	8
2.1.2 แนวความคิดในเรื่องตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง.....	10
2.1.3 แนวความคิดในเรื่องการใช้ที่ดินในเมือง.....	12
2.1.4 แนวความคิดในเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง.....	19

2.1.5 แนวความคิดในเรื่องการอยู่รวมกัน.....	25
2.1.6 แนวความคิดการจัดพฤติกรรมในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....	25
2.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	30
2.3 สมมุติฐานในการศึกษา.....	34
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานครและพัฒนาการที่อยู่อาศัย.....	35
3.1 พัฒนาการของกรุงเทพมหานคร.....	35
3.1.1 รูปแบบการขยายตัวของเมือง.....	35
3.1.2 การขยายตัวเมืองในแนวราบ.....	37
3.1.3 การขยายตัวเมืองในแนวสูง.....	39
3.2 การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร.....	40
3.2.1 ย่านพาณิชยกรรมและการบริการ.....	40
3.2.2 ย่านธุรกิจ.....	41
3.2.3 ย่านที่อยู่อาศัย.....	41
3.2.4 ย่านอุตสาหกรรม.....	49
3.3 บทบาทของเอกชนในการพัฒนาเมือง.....	49
3.3.1 ดึงแถวและตลาด.....	50
3.3.2 ที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรร.....	50
3.3.3 คอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย.....	51
3.3.4 ที่อยู่อาศัยให้เช่า.....	51
3.3.5 ศูนย์การค้า.....	52
3.3.6 อาคารสำนักงาน.....	52
3.3.7 เมืองใหม่.....	52
3.4 การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคต.....	53
3.5 การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร.....	54
3.6 ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด.....	57

3.6.1 ประเภทของอาคารชุด.....	57
3.6.2 วิวัฒนาการอาคารชุดในประเทศไทย.....	58
3.7 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 และปัจจุบัน	61
3.7.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534)..	61
3.7.2 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2535.....	69
3.8 สถานการณ์ของธุรกิจอาคารชุด.....	78
บทที่ 4 วิเคราะห์ศักยภาพแหล่งที่ตั้ง.....	86
4.1 พัฒนาการแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูง.....	86
4.1.1 การกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูง พ.ศ.2524-2534.	86
4.1.2 การกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูง พ.ศ.2535-2536.	89
4.2 ศักยภาพของแหล่งที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม.....	97
4.2.1 ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ย่านการค้าสีลม, สุรวงศ์, สาทร เขตบางรัก).....	97
4.2.2 ย่านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงของกรุงเทพมหานคร (ถนนสุขุมวิท)...	114
4.2.3 พื้นที่เมืองริมน้ำ (แม่น้ำเจ้าพระยา).....	126
บทที่ 5 บทวิเคราะห์พฤติกรรม.....	143
5.1 จำนวนการสูมตัวอย่าง.....	143
5.2 ผลการวิเคราะห์.....	144
5.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปทางด้านสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยและ ครอบครัว.....	144
5.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับแหล่งที่ตั้ง.....	156
5.2.3 การวิเคราะห์องค์ประกอบที่พักอาศัยและองค์ประกอบเพื่อการพักอาศัย..	169
บทที่ 6 บทสรุป.....	192
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	
ประวัติผู้เขียน	

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม.และปริมณฑล พ.ศ.2530-2534.....	64
ตารางที่ 3.2 แสดงการจดทะเบียนขออนุญาตที่อยู่อาศัยในเขต กทม.และปริมณฑล แยกตามรายเขต พ.ศ.2530-2534.....	66
ตารางที่ 3.3 แสดงโครงการอาคารชุดทั่วประเทศ ปี พ.ศ.2532-2534.....	68
ตารางที่ 3.4 แสดงสถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ พ.ศ.2532-2535...	70
ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใน กทม.และปริมณฑล แยกตามลักษณะ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.2530-2535.....	73
ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม.และปริมณฑล ตั้งแต่เดือนมกราคม-พฤษภาคม 2535 จำแนกรายเขต/อำเภอ และ ประเภทที่อยู่อาศัย.....	77
ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว ตั้งแต่ ปี 2524-ก.ย. 2535...	79
ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว จำแนกตามขนาด ปี 2524-ส.ค.2535.....	81
ตารางที่ 4.1 แสดงโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมระดับสูงในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2524-2535 และพ.ศ.2535-2536.....	91
ตารางที่ 4.2 แสดงการวิเคราะห์ประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดินบริเวณย่านธุรกิจการค้า ใจกลางเมือง.....	102
ตารางที่ 4.3 แสดงการวิเคราะห์ประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่ต่าง ๆ ของ กรุงเทพมหานคร.....	103
ตารางที่ 4.4 แสดงพื้นที่ปลูกสร้างอาคารเขตบางรัก จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ ทางเศรษฐกิจ พ.ศ.2529-2534.....	111
ตารางที่ 4.5 แสดงพื้นที่อาคารสูงย่านสุขุมวิท.....	115

สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 3.1	จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม.และปริมณฑล 2530-2534.....	63
แผนภูมิที่ 3.2	รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขต กทม.และปริมณฑล 2530-2534.....	63
แผนภูมิที่ 3.3	รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม.และปริมณฑล 2534.....	64
แผนภูมิที่ 3.4	ประเภทของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม.และปริมณฑล 2530-2534.....	64
แผนภูมิที่ 3.5	แสดงสัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล พ.ศ.2530-2534.....	65
แผนภูมิที่ 3.6	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม.และปริมณฑล จำแนกตามพื้นที่ก่อสร้าง พ.ศ.2534.....	65
แผนภูมิที่ 3.7	สถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน กทม. พ.ศ.2532-2535.....	71
แผนภูมิที่ 3.8	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใน กทม.และปริมณฑล พ.ศ.2530-2535.....	74
แผนภูมิที่ 3.9	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใน กทม.และ ปริมณฑล แยกตามลักษณะที่อยู่อาศัย พ.ศ.2530-2535.....	75
แผนภูมิที่ 3.10	แสดงจำนวนโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วในเขต กทม. ตั้งแต่ปี พ.ศ.2524-เดือนกันยายน พ.ศ.2535.....	80
แผนภูมิที่ 3.11	แสดงจำนวนห้องชุดทั้งหมดที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ.2524- เดือนกันยายน พ.ศ.2535.....	80
แผนภูมิที่ 3.12	แสดงสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย พ.ศ.2513-2538..	83
แผนภูมิที่ 3.13	แสดงภาวะการผลิตและการลงทุนที่อยู่อาศัยที่กำลังเสนอขายในปี 2535....	84

แผนภูมิที่ 4.1	แสดงจำนวนและร้อยละของโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.	
	พ.ศ. 2524-2534.....	92
แผนภูมิที่ 4.2	แสดงจำนวนและร้อยละของห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.	
	พ.ศ. 2524-2534.....	92
แผนภูมิที่ 4.3	แสดงจำนวนและร้อยละของโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.	
	พ.ศ. 2535-2536.....	93
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงจำนวนและร้อยละของห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.	
	พ.ศ. 2535-2536.....	93
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงจำนวนและร้อยละของโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.	
	พ.ศ. 2524-2536.....	94
แผนภูมิที่ 4.6	แสดงจำนวนและร้อยละของห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.	
	พ.ศ. 2524-2536.....	94
แผนภูมิที่ 4.7	แสดงการเปรียบเทียบจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมตามพื้นที่	
	พ.ศ. 2524-2536.....	95
แผนภูมิที่ 4.8	แสดงการเปรียบเทียบจำนวนห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมตามพื้นที่	
	พ.ศ. 2524-2536.....	96
แผนภูมิที่ 4.9	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่สีลม.....	104
แผนภูมิที่ 4.10	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่เพลินจิต.....	105
แผนภูมิที่ 4.11	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่สุขุมวิท.....	105
แผนภูมิที่ 4.12	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่พญาไท.....	106
แผนภูมิที่ 4.13	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่รัชดา-พระราม 9.....	106
แผนภูมิที่ 4.14	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่พหลโยธิน-วิภาวดี.....	107
แผนภูมิที่ 4.15	แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่เยาวราช.....	107

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ที่ 3.1 แสดงการขยายตัวบริ เวณถนนรัชดาภิเษก, วิภาวดี-รังสิต, ถนนพหลโยธิน....	42
แผนที่ที่ 3.2 แสดงการขยายตัวบริ เวณถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี.....	43
แผนที่ที่ 3.3 แสดงการขยายตัวบริ เวณถนนแจ้งวัฒนะ.....	44
แผนที่ที่ 3.4 แสดงการขยายตัวบริ เวณถนนศรีนครินทร์.....	45
แผนที่ที่ 3.5 แสดงการขยายตัวบริ เวณถนนบางนา-ตราด.....	46
แผนที่ที่ 3.6 แสดงพื้นที่ขยายตัวและย่านการไร้ที่ดิน.....	47
แผนที่ที่ 3.7 แสดงศูนย์กลางการค้าและศูนย์กลางย่อย.....	48
แผนที่ที่ 4.1 แสดงการกระจายตัวที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูง.....	87
แผนที่ที่ 4.2 แสดงการกระจายตัวที่ตั้งอาคารสำนักงาน.....	98
แผนที่ที่ 4.3 แสดงการไร้ชั้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมบริ เวณศูนย์กลางเมือง.....	99

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย