

# การศึกษาลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา

## The Characteristics Study of Condominium in Nakhon Ratchasima

ธีระเดช จินจะโปะ\*

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการสำรวจลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมา ผ่านกลุ่มตัวอย่างโครงการที่เปิดตัวในปี 2556 – 2559 ทั้งหมด 4 โครงการโดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลผ่านสถิติเชิงพรรณนา ผลการศึกษาพบลักษณะ (Characteristics) ทางด้านราคาต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในจังหวัดนครราชสีมาอยู่ที่ 47,442 บาทต่อตารางเมตร รูปแบบห้องที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) นิยมพัฒนาคือขนาดห้องหนึ่งห้องนอน โดยมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยที่ 39.6 ตารางเมตร ส่วนห้องสองห้องนอนมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยที่ 76.1 ตารางเมตร คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีการบริการส่วนกลางได้แก่ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ผลการศึกษานี้ให้เห็นลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมาในปัจจุบันเพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมที่มีความสัมพันธ์กับวิถีชีวิตและบริบทเมืองในอนาคต

### Abstract

The objective of the research is to observe the characteristics of the condominium project in Nakhon Ratchasima by analyzing the data of 4 projects that were debuted during 2013 – 2016 through the descriptive statistics analysis. The analysis shows that 47,442/square meter is the major characteristic of pricing for the condominiums in Nakhon Ratchasima. In terms of popularity, the type of rooms that is mostly chosen and, later on, developed by the developers is the 1 bedrooms, with the average area of 39.6 square meters for each bedroom. While the rooms with 2 bedrooms (average size of 76.1 square meters) of the condominiums mostly provide certain services, including the areas for fitness and swimming pool. The result of the research indicates that the studies on the characteristics of condominiums in the present Nakhon Ratchasima can lead to improving the design of condominium in relations to both the present local life and the future urban context.

**คำสำคัญ:** ลักษณะ, คอนโดมิเนียม, อำเภอเมืองนครราชสีมา, บริบทเมือง

**Keyword:** Characteristics, Condominium, Nakhon Ratchasima's urban, Urban context

### บทนำ

จังหวัดนครราชสีมามีการลงทุนทั้งของภาครัฐและเอกชนหลายโครงการ ในส่วนของภาครัฐมีโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น โครงการรถไฟคู่ขนาน โครงการรถไฟความเร็วปานกลาง โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง เป็นต้น ในส่วนของภาคเอกชนได้มีการลงทุนในส่วนของโครงการโมเดิร์นเทรด ซึ่งเป็นผลให้ที่ดินในจังหวัดมีราคาสูงขึ้น จากปัจจัยข้างต้นส่งผลทำให้โครงสร้างทางกายภาพเมืองและ สังคมมีความเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น

ในช่วงปี พ.ศ.2556-2559 เป็นช่วงเวลาที่โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเกิดมากขึ้นในจังหวัดนครราชสีมา มากกว่า 33 โครงการ (สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนครราชสีมา, 2558) การเกิดขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภท “คอนโดมิเนียม” เป็นอาคารพักอาศัยที่ตอบสนองเมืองที่มีพื้นที่จำกัด สะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ “สังคมเมือง” โดยประชากรย้ายเข้ามาอยู่ในเขตเมืองมากขึ้น

\* คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล

ขนาดครอบครัวในเขตเมืองเล็กลง วิธีชีวิตที่สัมพันธ์กับโครงสร้างพื้นฐานที่ระบบขนส่งเป็นตัวยึดโยงขอบเขตเมืองให้เป็นเนื้อเดียวกัน ภูมิทัศน์การบริโภคนิยมใช้ห้างสรรพสินค้า ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดและราคาสูง ซึ่งเป็นผลปัจจัยที่ก่อให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม (Robert E Park, Ernest Watson Burgess, 1968:49-57)

ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ถือเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่เกิดขึ้นมากในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาของจังหวัดนครราชสีมาและยังมีข้อมูลทางวิชาการน้อย ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) และสถาปนิก ยังขาดข้อมูลในประเด็นต่าง ๆ เพื่อต่อยอดในงานออกแบบอาคาร การศึกษางานวิจัยจึงมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อที่จะสำรวจลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมาในช่วงปี พ.ศ.2556-2559 ซึ่งถือเป็นช่วงที่มีโครงการเกิดขึ้นมากที่สุด และนำมาวิเคราะห์ในประเด็นด้านรูปแบบ ประเภทโครงการ ระดับราคา การจัดวางผังพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาคอนโดมิเนียมในจังหวัดนครราชสีมาในอนาคต

## วัตถุประสงค์ของบทความ

1. เพื่อสำรวจข้อมูลลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ด้านรูปแบบผังพื้นที่ ขนาด ราคา ในเขตอำเภอเมืองนครราชสีมาที่เปิดตัวระหว่างปี พ.ศ.2556 - 2559
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะรวมทั้งที่เกิดขึ้นของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และแนวทางในการพัฒนาในอนาคต

## แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

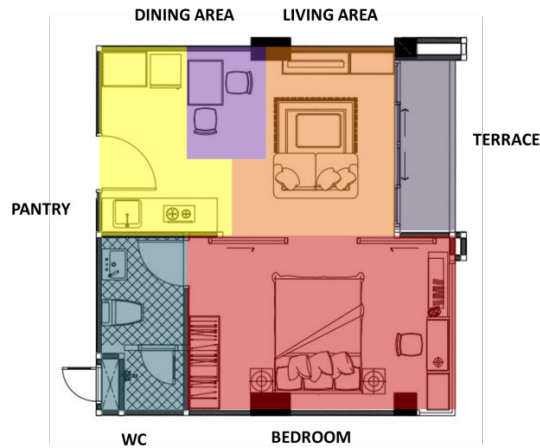
### 1. ปัจจัยที่มีผลต่อลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

จากงานศึกษาที่ผ่านมาของ (เสรีชัย,บุษรา,ธีระเดช,2559) มาตรฐานทางขนาดของพื้นที่อาคารชุดที่กฎหมายกำหนดจากพระราชบัญญัติ เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 5 เรื่องส่วนต่าง ๆ ของอาคาร กล่าวว่าคอนโดมิเนียมไม่สามารถสร้างขนาดห้องต่ำกว่า 20 ตารางเมตรได้ และในส่วนของพื้นที่ที่เป็นห้องนอนต้องมีด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

จากการศึกษาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าข้อจำกัดในการออกแบบอาคารอยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมนั้นมีข้อกำหนดทางการออกแบบที่กำหนดไว้ชัดเจนทางด้านขนาดของพื้นที่ ซึ่งยังมีในส่วนของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารและการป้องกันอัคคีภัย กฎหมายว่าด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น แต่ปัจจัยที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ให้ความสำคัญคือราคาของทรัพย์สิน (Price of the property) ซึ่งราคาของทรัพย์สินมีตัวแปรหลักคือ คุณลักษณะของทำเล (Location Attributes) คุณลักษณะของโครงสร้าง (Structural Attributes) คุณลักษณะของย่าน (Neighborhood Attributes) (SOON LAM TATT, 2015) ปัจจัยต่างๆเหล่านี้ส่งผลต่อรูปแบบลักษณะของโครงการคอนโดมิเนียม

### 2. องค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยสำหรับห้องชุด

คอนโดมิเนียม เป็นอาคารที่มีพื้นที่จำกัด ดังนั้นห้องชุดจำต้องถูกออกแบบให้ตอบสนองต่อวิถีชีวิตได้ในหนึ่งหน่วยพักอาศัยโดยกิจกรรมทุกอย่างจะถูกบีบอัดให้สามารถเกิดขึ้นได้ในพื้นที่ขนาดเล็ก ซึ่งเป็นสิ่งที่สถาปนิกจำต้องวิเคราะห์พฤติกรรมทางการใช้งานและ ออกแบบพื้นที่ให้ตอบสนองต่อการใช้งานของบุคคลและกลุ่มผู้ใช้งานที่แตกต่างกัน จากงานศึกษาที่ผ่านมาของ (เสรีชัย, บุษรา, ธีระเดช, 2559) ได้วิเคราะห์รูปแบบการจัดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดโครงการในกรุงเทพมหานครซึ่งสามารถจัดองค์ประกอบพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดได้ 6 ส่วนหลักได้แก่ 1) พื้นที่นั่งเล่น 2) ห้องนอน 3) ห้องน้ำ 4) พื้นที่เตรียมอาหาร 5) พื้นที่รับประทานอาหาร และ 6) พื้นที



ภาพที่ 1 : แสดงตัวอย่างการแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในห้องประเภทหนึ่งห้องนอนโครงการในจังหวัดนครราชสีมา  
ที่มาของรูปภาพ: เข้าถึงได้จาก <http://www.klangcasa.co.th/citylink/> (8 ธันวาคม 2559.)

จากการศึกษา ข้างต้นเมื่อนำรูปแบบการจัดองค์ประกอบของพื้นที่ทั้ง 6 ส่วนของโครงการในกรุงเทพมหานครมาวิเคราะห์ร่วมกับผังห้องของโครงการในจังหวัดนครราชสีมาพบว่า สามารถแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 6 ส่วนได้เหมือนกันคือ ห้องนอน พื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง ซึ่งสื่อให้เห็นว่าการจัดวางห้องชุดในจังหวัดนครราชสีมาที่มีความคล้ายคลึงกับการจัดวางผังห้องชุดของโครงการในกรุงเทพมหานคร

### 3. คุณภาพชีวิตของความเป็นเมืองและการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันคุณภาพชีวิตถือเป็นสิ่งที่บุคคลในสังคมแบบเมืองให้ความสำคัญ ดังนั้นคอนโดมิเนียมที่ก่อเกิดจากสังคมแบบเมืองย่อมต้องตอบสนองต่อคุณภาพชีวิตที่ดีด้วย Anderson 1971 : 8-21 กระบวนการกลายเป็นเมืองได้ส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อสภาพความเป็นอยู่ของประชาชน ในหลายลักษณะเช่น การแบ่งแยกแรงงาน (Division of Labor) การอาศัยอยู่ในสภาพแวดล้อมที่สร้างสรรค์โดยมนุษย์ (Man - Made Environment) การดำเนินชีวิตประจำวันผูกพันกับเวลา (Implications of the clock) มีความผูกพันกับเทคโนโลยี (Commitment to Superlatives) เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในการออกแบบคอนโดมิเนียมเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตแบบเมือง

ที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมมีส่วนสำคัญต่อคุณภาพชีวิตเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์ การมีที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงพื้นที่สีเขียว อากาศที่บริสุทธิ์ มีความปลอดภัย การเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน ส่งเสริมสุขภาพทั้งทางกายและจิต เป็นองค์ประกอบที่สำคัญต่อการดำเนินชีวิตในเมืองของมนุษย์ (Thomas Panagopoulos, 2016 : 16-27)

#### ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มีการเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เปิดโครงการในระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556-2559 ผ่านกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงในปี พ.ศ. 2556 มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา ทั้งหมด 4 แห่งได้แก่ บริษัทคิวซีเอสเตทจำกัด บริษัทคลังคาซ่าจำกัด บริษัทไทยเมโทรแคปปิตอลจำกัด บริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้จำกัด โดยลำดับในการศึกษามีดังนี้

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล ใช้การค้นคว้าทางอินเทอร์เน็ตจากเว็บไซต์ของแต่ละบริษัท โดยกำหนดตัวแปรในการเก็บข้อมูล ดังนี้ ราคาเริ่มต้น (บาทต่อตารางเมตร) ขนาดพื้นที่ใช้สอย 6 พื้นที่ (หน่วยเป็นตารางเมตร) ได้แก่ ขนาดรวมของห้อง พื้นที่นั่งเล่น ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร และระเบียง สิ่งอำนวยความสะดวก

2) การวิเคราะห์ข้อมูล โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาประมวลผลหาความสัมพันธ์ด้วยวิธีวิเคราะห์ค่าทางสถิติ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เพื่ออธิบายข้อมูลจากการสำรวจได้แก่ ขนาดของพื้นที่ส่วนต่างๆ ระดับของราคาจากนั้นนำผลการวิเคราะห์มา อภิปรายและสรุปผลการศึกษา



ตัวอย่างโครงการของบริษัทไทยเมโทรแคปิตอลจำกัด  
ที่มาของรูปภาพ:  
เข้าถึงได้จาก <http://www.thechange.co.th>  
(1 พฤษภาคม 2560.)



ตัวอย่างโครงการของบริษัททิวซีเอสเตทจำกัด  
ที่มาของรูปภาพ:  
เข้าถึงได้จาก <http://www.thespacecondo.com>  
(1 พฤษภาคม 2560.)



ตัวอย่างโครงการของบริษัทดินทองพร็อพเพอร์ตี้จำกัด  
ที่มาของรูปภาพ:  
เข้าถึงได้จาก <http://www.ppt-property.com/>  
(1 พฤษภาคม 2560.)



ตัวอย่างโครงการของบริษัทคลังคาซ่าจำกัด  
ที่มาของรูปภาพ:  
เข้าถึงได้จาก <http://www.klangcasa.co.th/citylink/>  
(1 พฤษภาคม 2560.)

ภาพที่ 2 : แสดงกลุ่มตัวอย่าง โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

## ผลการศึกษา

### 1. ลักษณะด้านราคา

ราคาห้องชุดผู้วิจัยได้นำข้อมูลราคาต่อตารางเมตรทั้งหมด 4 โครงการตัวอย่าง มาหาราคาเฉลี่ย ราคาสูงสุด และ ราคาต่ำสุด พบว่า ราคาเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 51,724 บาทต่อตารางเมตร ราคาเฉลี่ยต่ำสุดอยู่ที่ 45,455 บาทต่อตารางเมตร และราคากลางเฉลี่ยที่ 47,442 บาทต่อตารางเมตร ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1: ลักษณะด้านราคาต่อตารางเมตรโครงการกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	ราคาต่อตารางเมตร
โครงการที่ 1	51,724
โครงการที่ 2	45,872
โครงการที่ 3	46,718
โครงการที่ 4	45,455
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	47,442

### 2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด

จากการสำรวจขนาดห้องของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 4 โครงการ พบว่ารูปแบบหนึ่งห้องนอนเป็นรูปแบบที่มีมากที่สุด ลำดับถัดมาเป็นแบบห้องสองห้องนอน แบบห้องสตูดิโอ และแบบห้องชุดดูเพล็กซ์ โดยผู้วิจัยได้เลือกศึกษาเฉพาะห้องแบบหนึ่งห้องนอน และสองห้องนอนเป็นหลัก เนื่องจากห้องแบบสตูดิโอ และแบบห้องชุดดูเพล็กซ์ บางโครงการไม่มีห้องประเภทดังกล่าว

## 2.1 ห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอน

มีขนาดเฉลี่ย 39.6 ตารางเมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1,876,525 บาท เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ กับขนาดรวมของห้อง พบว่า ห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุด 39% รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่น 23% ห้องน้ำ 12% พื้นที่เตรียมอาหาร 11% พื้นที่รับประทานอาหาร 9% พื้นที่ระเบียง 7% ตามลำดับ จากการศึกษาพบว่า ห้องชุดประเภทหนึ่งห้องนอนในกลุ่มตัวอย่างบางส่วนไม่มีพื้นที่รับประทานอาหารโดยใช้พื้นที่ส่วนนั่งเล่นในการทำกิจกรรมดังกล่าวทดแทน ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 : แสดงลักษณะห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอน

กลุ่มตัวอย่าง	หนึ่งห้องนอน	Living Room	Bed Room	WC	Pantry	Dining Area	Terrace	Room Size	ราคา
โครงการที่ 1	แบบที่ 1	10.5	14.7	4.8	4	4	2	40	2,068,965
โครงการที่ 2	แบบที่ 1	6	13.2	4.5	3.5	3.5	2	32.7	1,500,000
โครงการที่ 3	แบบที่ 1	9.8	13.5	5.6	5.6	5.4	3.3	43.2	2,018,218
	แบบที่ 2	7	14	5	5.4	5.25	2.9	39.55	1,847,697
โครงการที่ 4	แบบที่ 1	12	21	3.25	3	0	3.6	42.85	1,947,747
เฉลี่ย		9.06	15.3	4.6	4.3	3.6	2.8	39.66	1,876,525
ร้อยละ		23%	39%	12%	11%	9%	7%	100%	

## 2.2 ห้องชุดแบบสองห้องนอน

มีขนาดเฉลี่ย 76.1 ตารางเมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3,683,215 บาท เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ กับขนาดรวมของห้อง พบว่า ห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุด 47% รองลงมาคือ พื้นที่นั่งเล่น 18% ห้องน้ำ 11% พื้นที่เตรียมอาหาร 10% พื้นที่รับประทานอาหาร 9% พื้นที่ระเบียง 6% ตามลำดับ จากการศึกษาพบว่า ห้องชุดประเภทสองห้องนอนในกลุ่มตัวอย่างบางส่วนไม่มีพื้นที่รับประทานอาหารโดยใช้พื้นที่ส่วนนั่งเล่นในการทำกิจกรรมดังกล่าวทดแทน ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 : ลักษณะห้องชุดแบบสองห้องนอน

กลุ่มตัวอย่าง	สองห้องนอน	Living Room	Bed Room	WC	Pantry	Dining Area	Terrace	Room Size	ราคา
โครงการที่ 1	แบบที่ 1	17	27	6.4	6.6	9.6	2.4	69	3,568,965
	แบบที่ 2	11	31.2	7	6	11.2	3.6	70	3,620,690
	แบบที่ 3	7.5	34.6	15	10	6	5.4	78.5	4,060,345
โครงการที่ 2	แบบที่ 1	18	63.5	13	13.5	6	6	120	5,504,587
โครงการที่ 3	แบบที่ 2	12	24	4.2	4.2	7.5	3.6	55.5	2,592,849
	แบบที่ 1	15.75	34.8	5.7	5.5	6.75	6	74.5	3,480,491
โครงการที่ 4	แบบที่ 1	16	33.75	6.25	5.4	0	3.6	65	2,954,575
เฉลี่ย		13.9	35.6	8.2	7.3	6.7	4.4	76.1	3,683,215
ร้อยละ		18%	47%	11%	10%	9%	6%	100%	

## 2.3 สิ่งอำนวยความสะดวก

คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะมีการบริการส่วนกลางได้แก่ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องรับรอง เป็นหลัก มีเพียงหนึ่งโครงการที่มีสนามสควอช ภายในโครงการ



## อภิปรายผลข้อเสนอแนะ

ลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา จากการศึกษาพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2556 – 2559 มีลักษณะทางด้านรูปแบบผังพื้นที่ ขนาด ราคา สิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

1. ลักษณะอาคารภาพรวม คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) มีหน่วยพักอาศัยในโครงการเฉลี่ยที่ 334 หน่วยรูปแบบหนึ่งห้องนอนเป็นรูปแบบที่มีมากที่สุด ลำดับถัดมาเป็นรูปแบบห้องสองห้องนอน แบบห้องสตูดิโอ และแบบห้องชุดคูเปล็กซ์ ตามลำดับ

2. ลักษณะทางการแบ่งสัดส่วนผังพื้นที่ การแบ่งสัดส่วนของขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ กับขนาดรวมของห้อง พบว่าห้องนอนมีส่วนมากที่สุด รองลงมาคือพื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่ระเบียง ตามลำดับ

3. ลักษณะด้านราคาพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมาที่เปิดตัวในปี 2556 – 2559 มีราคากลางเฉลี่ยที่ 47,442 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1,876,525 บาท และมีขนาดเฉลี่ย 39.6 ตารางเมตร ส่วนห้องชุดแบบสองห้องนอนมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3,683,215 บาท และมีขนาดเฉลี่ย 76.1 ตารางเมตร

4. ลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่าโครงการส่วนใหญ่มี ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องรับรอง เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ผลการวิเคราะห์ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าขนาดห้องนอนเป็นส่วนแบ่งพื้นที่มีขนาดใหญ่ที่สุดไม่ว่าจะเป็นห้องรูปแบบใดสัดส่วนห้องนอนเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะการออกแบบพื้นที่เหล่านี้ให้มีขนาดใหญ่สำหรับห้องชุดประเภทหนึ่งห้องนอนและสองห้องนอน ปัจจุบันคุณภาพชีวิตถือเป็นสิ่งที่บุคคลในสังคมแบบเมืองให้ความสำคัญ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าโครงการทุกโครงการจะให้สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตเช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ เป็นต้นซึ่งแตกต่างจากโครงการในช่วงก่อนหน้านี้ของจังหวัดนครราชสีมาที่จะไม่ได้เน้นการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว ทางด้านราคาจะพบว่าเมื่อเทียบกับราคาบ้านเดี่ยวแล้วคอนโดมิเนียมยังมีราคาใกล้เคียงกับบ้านชั้นเดียว ที่อยู่ในเขตชานเมือง แต่สิ่งสำคัญคือทำเลที่ตั้งจะเป็นพื้นที่กลางเมืองหรือย่านพาณิชย์กรรม ใกล้ห้างสรรพสินค้า และพื้นที่ส่วนกลางรวมสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ เป็นสิ่งที่โครงการบ้านเดี่ยวที่ราคาเทียบเคียงกันไม่มีการให้บริการในส่วนนี้

ดังนั้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมาที่ราคาใกล้เคียงกับบ้านชั้นเดียวเช่นในปัจจุบัน จำต้องวิเคราะห์จุดแข็งของโครงการประเภทดังกล่าวเช่น การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดของห้อง หรือปัจจัยทางด้านทำเลและย่าน สิ่งที่สำคัญที่สุดในการพัฒนาโครงการประเภทดังกล่าวในอนาคตคือ พฤติกรรมการใช้งานอาคารและการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปไม่ว่าจะเป็นทางด้านความผูกพันกับเทคโนโลยีของคนที่มีมากขึ้น การดำเนินชีวิตประจำวันผูกพันกับเวลา ซึ่งปัจจัยทางด้านพฤติกรรมดังกล่าวส่งผลโดยตรงต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

## เอกสารอ้างอิง

Anderson, Nels (1971). *The Industrial Urban Community: Historical and Comparative Perspectives*. New York: Appleton-Century-Crofts

Robert E Park, Ernest Watson Burgess. (1968) .49-57. *The Growth of the City University of Chicago*

SOON LAM TATT. (2015) .factors affecting prices of condominiums nearby developing mrt stations in kuala.Taylor's University

Thomas Panagopoulos. (2016) .137-144. *Urban planning with respect to environmental quality and human well-being*. Environmental Pollution. Algarve University.

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนครราชสีมา.(2558). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2558 อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา. เสรีชัย โชติพานิช, บุชรา โปหาทอง, ธีระเดช จินจโป.(2559) .99-110. ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภทหนึ่งห้องนอนกับราคาขายในเขตกรุงเทพมหานคร.วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย