

นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

# การผสมผสานพื้นที่ใช้สอยในการใช้งานอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

## Optimizing the Land Usage of New Developments: Function, Utilities and Business Response

กวิน ศรีธวัช และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Kawin Srithavaj and Pornphan Veerapreeyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

จากผลกระทบของกระแสโลกาภิวัตน์ทำให้ประเทศไทยให้ความสำคัญกับเรื่องการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด ที่ดินขนาดเล็ก (น้อยกว่า 100 ตารางวา) อยู่บนถนนสายหลักที่ไม่สามารถพัฒนาได้อย่างเต็มที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก การวิจัยเชิงปริมาณในลักษณะการสำรวจนี้ มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในมิติใหม่ที่เกิดจากการผสมผสานการใช้งานของอาคารให้เกิดอรรถประโยชน์สูงสุดและตอบรับกับธุรกิจที่หลากหลายรูปแบบ โดยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลความต้องการใช้งานอาคารจากเจ้าของกิจการ ผู้ใช้อาคารและพนักงานของ 6 ประเภทธุรกิจ ซึ่ง 6 ธุรกิจดังกล่าวมีการใช้พื้นที่พิเศษ เช่น เพดานสูง มีลักษณะการทำงานไม่เป็นเวลา ไม่เหมาะกับอาคารสำนักงานสำเร็จรูปขนาดใหญ่ จึงมักใช้บ้านหรือทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร มาปรับปรุงเป็นอาคารทำการ รวม 450 คน ซึ่งได้มาด้วยเทคนิคการสุ่มกลุ่มตัวอย่างอย่างง่าย และเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสำรวจกายภาพอาคาร แบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามปลายเปิด-ปลายปิด ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาและสถิติเชิงพรรณนา ผลการวิจัย พบว่า อสังหาริมทรัพย์มิติใหม่ที่ใช้เป็นพื้นที่ใช้สอยในการใช้อาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุดต้องมีลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมกับธุรกิจเฉพาะนั้นและมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องในการเพิ่มพื้นที่เอนกประสงค์ เช่น มีเพดานสูงและมีคุณสมบัติในการจัดวางองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมแบบผสมผสาน เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มกับธุรกิจนั้น ทั้งนี้อรรถประโยชน์สูงสุดที่เกิดขึ้นตอบรับกับธุรกิจที่หลากหลายโดยมีความสัมพันธ์เชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 กับลักษณะกายภาพอาคารข้างต้น

### Abstract

Impacts of globalization make land use in Thailand more efficient. This quantitative survey research focused on real estate development. The new era of development concentrates on a building's function, utilities and business response. Collected data from six types of business — those that are not suitable for normal office buildings — consisted of 450 samples with simple random sampling technique. Physical survey, interviews and open-ended questions were the research instruments. Content analysis and descriptive statistics were the data analyzing techniques. The research results reveal that the new era of real estate development is based on value innovation; a building within a land plot of less than 100 square meters, locating on or out of the main road, suitable for business and other uses, with a multipurpose area comprising features such as high ceilings and mixed architectural elements. Moreover, real estate development's utilities have a positive correlation with the different business types and a building's physical qualities at a 0.05 statistical significance.

### คำสำคัญ (Keywords)

การผสมผสานพื้นที่ใช้สอยในการใช้งานอาคาร (Optimum Utilities Usage Function), นวัตกรรมเชิงคุณค่า (Value Innovation)

# ปัจจัยเสี่ยงในการก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย

## Risk Factors in Residential Condominium Construction

จิตติสา เจริญพานิช และ กীরติ ศตะสุข

Chittisa Charoenpanich and Keerati Satasook

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจปัจจัยเสี่ยงที่เป็นไปได้ที่จะส่งผลให้การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนของโครงการในด้านระยะเวลา ราคา และคุณภาพ ของโครงการในระหว่างการดำเนินโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยมีขอบเขตการศึกษาคือ อาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับผู้เชี่ยวชาญในระดับบริหารจัดการจำนวน 5 ท่าน ที่มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ผลการสำรวจพบ 35 ปัจจัยเสี่ยงที่เป็นไปได้ในระหว่างดำเนินโครงการก่อสร้าง จาก 8 หมวดปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ด้านภัยธรรมชาติ ด้านการเงินและเศรษฐกิจ ด้านการเมืองและกฎหมาย ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ด้านกายภาพ ด้านการบริหาร ด้านการออกแบบ และด้านการก่อสร้าง ในการบริหารจัดการความเสี่ยงของโครงการให้มีประสิทธิภาพนั้นปัจจัยเสี่ยงที่เป็นไปได้ทั้งหมดจะถูกนำไปวิเคราะห์หาปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญเพื่อหาแนวทางในการจัดการและตอบโต้ต่อไป

### Abstract

The objective of this research is to assess all possible risk factors which may occur and affect the cost, time and quality of projects during construction. The scope of the study is high-rise and large scale residential condominium buildings in Bangkok. The data is collected through structured interviews with 5 experts who had solid experience in construction management. A total of 35 possible risk factors are found, classified into 8 categories: natural disaster, financial and economic, political and legal, social and environmental, physical, management, design and construction. In order to generate an effective risk management system, potential risks must be analyzed and identified from all possible factors to manage and respond to them effectively.

### คำสำคัญ (Keywords)

ปัจจัยเสี่ยง (Risk Factor), การก่อสร้าง (Construction), อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

# นวัตกรรมกระบวนการยื่นขอสินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อย โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

## Post Finance Process Innovation in Residential Real Estate Projects

จิราพรรณ สวัสดิ์พีระ และ ณัฐศักดิ์ สุขศรี  
Jirapan Sawatpeera and Nuttasak Suksri

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อระยะเวลา ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในกระบวนการยื่นขอสินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อยโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยการสำรวจเบื้องต้นในกระบวนการปัจจุบันของการยื่นขอสินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อยโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย พร้อมนำเสนอเป็นแผนภาพพิมพ์เขียวการให้บริการ และเก็บรวบรวมแบบฟอร์มเพื่อใช้ในการวิเคราะห์หาส่วนร่วมส่วนต่างขององค์ประกอบแบบฟอร์มของแต่ละสถาบันการเงินทั้งหมด 17 แห่ง และทำการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง เพื่อนำมาวิเคราะห์เนื้อหาวิธีการให้สินเชื่อว่ามีเกณฑ์การพิจารณาที่แตกต่างกัน เพื่อนำมาออกแบบและปรับปรุงแผนภาพพิมพ์เขียวการให้บริการ พร้อมนำเสนอและทดสอบนวัตกรรมกระบวนการยื่นขอสินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อยโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนี้โดยการทำสนทนากลุ่มวิเคราะห์กับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการดังกล่าวว่าสามารถลดระยะเวลา เพิ่มประสิทธิภาพและเพิ่มประสิทธิผลของกระบวนการนี้ได้ พร้อมนำเสนอแนวทางไปต่อยอดและปรับปรุงให้สอดคล้องกับกระบวนการการขอสินเชื่อต่อไป

### Abstract

The purpose of this research is to explore and analyze the factors affecting time, efficiency and effectiveness in the post finance process. The pilot study is conducted by surveying the current post finance process as a guide to the service blueprinting. The next step is to collect application forms from 17 financial institutions to analyze the composition and difference. The results from the analyzed application forms are used to interview 17 credit analyst officers. By using content analysis, an innovative design for the post finance process is created. Focus group discussions with a sample population involved in the process will prove whether this design will decrease time while improving efficiency and effectiveness. The final results can serve as guidelines to improve post finance process.

### คำสำคัญ (Keywords)

นวัตกรรมกระบวนการ (Process Innovation), สินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อย (Post Finance), โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Real Estate Project)

# การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครด้วยแบบจำลองทางสถิติ

## Vacant Land Valuation in Bangkok Using a Statistical Model

ชัยสิทธิ์ กาญจนเสรี และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

**Chaisit Kanjanasaree and Pornphan Verapreyagura, Ph.D.**

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ในอดีต การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า ผู้ประเมินจะใช้ความคิดเห็นและพิจารณาญาณส่วนบุคคลเป็นหลัก ผลที่ได้จึงขาดความเป็นปรนัยและประสบปัญหาต่อการนำไปใช้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงพิจารณาว่าหากมีนำหลักการทางสถิติมาใช้เป็นเครื่องมือ เพื่อให้การประเมินสามารถตรวจสอบได้หรือพิสูจน์ได้อย่างเป็นรูปธรรม ถูกต้อง ชัดเจน มีความเป็นปรนัยจึงนำมาสู่การวิจัยครั้งนี้ ภายใต้วัตถุประสงค์การวิจัยที่มุ่งเน้นการสำรวจปัจจัยที่ส่งผลต่อการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าจากกลุ่มผู้ประกาศขายที่ดิน จำนวน 80 ราย และมุ่งเน้นการออกแบบและทดสอบแบบจำลองทางสถิติที่มาจากตัวแปรสำรวจ แบบจำลองที่ได้วิเคราะห์โดยสมการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ ผลการวิจัย พบว่า แบบจำลองจะมีความเป็นปรนัยในการใช้เมื่อมีชุดตัวแปรกายภาพ ซึ่งประกอบด้วย 8 ตัวแปรย่อย และปัจจัยภายนอก 7 ตัวแปรย่อย ทั้งนี้ การทดสอบความแม่นยำในวงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยแบบจำลองมีความเชื่อถือได้ที่แบบจำลองสามารถพยากรณ์มูลค่าได้ถูกต้องกว่าร้อยละ 80

### Abstract

Valuation of property assets, particularly land, is informed by opinion and judgment. The results are a lack of objectivity and experience to implement. Therefore the researcher used statistical principles for the valuation of property assets in the hope that the results could be verified or proven to be clear, concrete and objective. The aims of this research were to explore the factors that affect the valuation of land among 250 land sellers and to design and test the statistical model derived from the survey. The model was analyzed by multiple regression analysis. The research results revealed that an objective statistical model must have two main factors: physical factors (consisting of eight-sub variables) and external factors (consisting of seven sub-variables). The precision in the valuation of land-assets by this model is highly reliable and can predict accurately in more than 80 percent of cases.

### คำสำคัญ (Keywords)

การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า (Vacant Land Appraisal)

แบบจำลองทางสถิติสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า (Statistical Model for Vacant Land Valuation)

# กลยุทธ์การตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดชลบุรี

## Marketing Strategies Affecting Decision Making in Buying Houses from Housing Projects in Chonburi

ชิดชนก แซ่เล่า<sup>1</sup> ดร. สุมาลี สว่าง<sup>2</sup> และ ณัฐศักดิ์ สุขศรี<sup>1</sup>

Chidchanok Saelao<sup>1</sup>, Sumaree Sawang, Ph.D.<sup>2</sup> and Nattasak Suksri<sup>1</sup>

<sup>1</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

<sup>2</sup> คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรังสิต

Faculty of Business Administration, Rangsit University

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรและวิเคราะห์ปัจจัยอันประกอบด้วยตัวแปรด้านประชากรศาสตร์ พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อ ความคิดเห็นด้านปัจจัยส่วนประสมการตลาด และการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับการตัดสินใจในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงการเสนอแนะแนวทางการวางแผนโดยคำนึงถึงกลยุทธ์การตลาด เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมด 400 ตัวอย่างบนพื้นที่สำรวจในงานมหกรรมเลือกซื้อบ้าน จังหวัดชลบุรี และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ด้วยการแจกแจงเป็นร้อยละ ความถี่ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และทำการทดสอบหาความสัมพันธ์โดยวิเคราะห์จากค่าของสถิติ T Test, F Test และ Chi-square การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุ 26-35 ปี มีรายได้ 70,001-100,000 บาทต่อเดือน และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน สนใจซื้อบ้านเดี่ยวในอำเภอศรีราชา ใช้ระยะเวลาวางแผนและรวบรวมข้อมูลในการตัดสินใจซื้อ 6 เดือน-1 ปี ต้องการให้มีการรับประกันงานก่อสร้างและระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีในโครงการ ส่วนระดับการพิจารณาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดในการตัดสินใจซื้อพบว่า ผู้สนใจซื้อให้ความสำคัญเป็นอันดับหนึ่งต่อยังปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (ค่าเฉลี่ย = 4.23) รองลงมาคือปัจจัยด้านราคา (ค่าเฉลี่ย = 4.01) ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด (ค่าเฉลี่ย = 3.96) และปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (ค่าเฉลี่ย = 3.84) ตามลำดับ นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคลพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อและระดับการพิจารณาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด พบว่า ปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคลพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อมีความสัมพันธ์กับระดับการพิจารณาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์สามารถนำไปสู่การวางแผนกลยุทธ์การตลาดสำหรับจังหวัดชลบุรี

### Abstract

This research was conducted to analyze the factors affecting decision making for buying properties in housing projects, including demographics, purchasing decision behavior, and marketing mix, as well as to study the relationships between those factors and decision making on the house purchase. The study results also showed marketing mix strategies. Data, collected through questionnaires from 400 samples who attended the Home Buyer's Expo in Chonburi, were analyzed by the Descriptive Statistics method for frequency, percentage, mean, and standard deviation, as well as by correlation analysis employing T-Test, F-Test, and Chi-square A test. The study findings suggest that the majority of interested people are 26-30 years old, with an income of 70,001-100,000 baht per month and a family size of around 3-4 people. They

are interested in buying a single house in Sriracha, and the period for planning and making the decision is around 6 months – 1 year. They pay attention to the warranty in the construction work and the reliability of the security system. As for the marketing mix determining factors, the samples focus mostly on the product factor (mean = 4.23), the price factor (mean = 4.01), the sale promotion factor (mean = 3.96), and the distribution channel factor (mean = 3.84), respectively. Besides, there are relationships between the demographic factor, the purchasing decision behavior and the marketing mix factors at a 0.05 significance level. The findings show that the results of the relationships can be applied to marketing strategy planning in Chonburi.

**คำสำคัญ (Keywords)**

กลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategies), การตัดสินใจซื้อ (Buying Decision Making), โครงการบ้านจัดสรร (Housing Projects)

# หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้ประกอบการ

## Regulations of Loan Analysis for Condominium Project Entrepreneurs

ณพดล ทับคงทน และ เอกภณ จีวะสุวรรณ

Noppadol Tupkongthon and Ekapol Jeewasuwan

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ธนาคารพาณิชย์ถือเป็นสถาบันทางการเงินที่สนับสนุนในเรื่องแหล่งเงินทุนที่สำคัญในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการประเภทโครงการอาคารชุดพักอาศัย การให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจึงต้องมีการพิจารณาด้วยความรอบคอบ ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลด้านการพิจารณาสินเชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อกำหนดตัวแปรในการวิจัย การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากผู้พิจารณาปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 70 ท่าน ในช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2555 พบว่า ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีผลกับระดับความคิดเห็นในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผลที่ได้จากงานวิจัยนี้จะได้ข้อเสนอแนะและแนวทางจากผู้พิจารณาสินเชื่อเพื่อให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ อันเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการหรือผู้พัฒนาโครงการในการเตรียมแผนเสนอแผนธุรกิจและเตรียมข้อมูลต่าง ๆ เพื่อขอรับสนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน

### Abstract

Few can deny that commercial banks play a pivotal role in property project financing, especially those who develop residential condominiums. Lending packages must be prudently approved. This study introduces influential issues with regard to lending programs for residential condominiums in Bangkok. This quantitative research employs questionnaires in order to gather information from 70 mortgagees substantially involved in property lending endorsement between 2011 and 2012. It appears that the characteristics of each condominium project are significantly influential to loan approval. Findings from this research, comprising guidelines and propositions from the perspective of the mortgagee, will clarify the standards of lending mechanisms. Consequently, this will assist property entrepreneurs and developers to design effective business plans and supporting data for their loan requests.

### คำสำคัญ (Keywords)

หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ (Regulations of Loan Analysis),  
อาคารชุดพักอาศัย (Condominium), ผู้ประกอบการ (Entrepreneur)



# แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม เพื่อการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน: กรณีศึกษา อำเภอแกลง จังหวัดระยอง

## Guidelines of Real Estate Development to Improve the Sustainable Tourist Economy: A Case Study of Hotels in Glang District, Rayong Province

ณัฐชา นัยชล และ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

Natcha Naiyachol and Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจที่ใช้เทคนิควิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงผสม (Mixed Method) โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาและสำรวจศักยภาพพื้นที่ของอำเภอแกลง จังหวัดระยอง รวมถึงการมีส่วนร่วมของชุมชน ท้องถิ่น ตลอดจนการสำรวจมุมมองและวิสัยทัศน์ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ในเรื่องของการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน แล้วนำมาสรุปเป็นแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม เพื่อการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนของอำเภอแกลง จังหวัดระยอง โดยมีขั้นตอนในการทำวิจัย ดังนี้ คือ

ขั้นตอนที่ 1 เป็นการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณด้วยการใช้แบบสอบถามในส่วนของแหล่งท่องเที่ยว ศักยภาพในพื้นที่ที่สำคัญ และการมีส่วนร่วมของชุมชนท้องถิ่นไปยังผู้นำชุมชนท้องถิ่น และการสำรวจทางกายภาพและศักยภาพด้านการท่องเที่ยวในพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง โดยใช้ภาพถ่ายพร้อมกับการใช้พิกัดภูมิศาสตร์ ประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ โดยการใช้เครื่องหาพิกัดสัญญาณดาวเทียม (Global Positioning System: GPS) รวมถึงการขออนุญาตข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐที่ดูแลพื้นที่ แล้วระบุพิกัดลงในแผนที่แสดงผลเป็นฐานข้อมูลเบื้องต้นในการวิเคราะห์ศักยภาพ

ขั้นตอนที่ 2 เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative) โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ถึงมุมมอง และวิสัยทัศน์ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีต่อการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน และการมีส่วนร่วมของชุมชนท้องถิ่น

ขั้นตอนที่ 3 เป็นการวิเคราะห์และสรุปผลจากศักยภาพเชิงกายภาพ จากบทความและผลงานวิชาการที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับผลของการสัมภาษณ์ของผู้นำท้องถิ่น และผู้ประกอบการโรงแรม สรุปเป็นแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม เพื่อการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนในพื้นที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง

จากผลการศึกษาและวิจัย พบว่า อำเภอแกลง จังหวัดระยอง มีแหล่งท่องเที่ยวทั้งทางธรรมชาติ และที่มนุษย์สร้างขึ้นจากวิถีชีวิตดั้งเดิมอย่างหลากหลาย มีวัฒนธรรมและสถานที่เชิงประวัติศาสตร์ที่น่าสนใจ มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าถึงอย่างเหมาะสม แต่ยังมีกิจกรรมที่ชุมชนมีส่วนร่วมค่อนข้างน้อย ดังนั้น จึงสามารถสรุปเป็นแนวทางที่เหมาะสมในการเลือกรูปแบบหรือแนวคิดหลัก (concept) ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรมที่เหมาะสมในการลงทุนในพื้นที่นี้ ควรเป็นแบบที่จะสามารถอนุรักษ์แหล่งธรรมชาติที่ยังคงมีความงามตามธรรมชาติ มีข้อปฏิบัติให้นักท่องเที่ยวมิให้มีการทำลายสิ่งแวดล้อม มีกิจกรรมที่เป็นส่วนร่วมของชุมชนเพื่อส่งเสริม เช่น การศึกษาวิถีชีวิตชาวประมง ชาวสวนผลไม้ที่มีอย่างหลากหลาย และธุรกิจโรงแรม โดยต้องมีการส่งเสริมให้มีการพัฒนาการมีส่วนร่วมของชุมชนเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดการท่องเที่ยวที่ยั่งยืนต่อไป

## Abstract

This research study used a survey and collected data by Mixed Method Techniques. The objectives were to study and explore potential areas of Glang District, Rayong Province, including the participation of local communities as well as the perceptions and visions of the local hotel business in terms of sustainable tourism and the participation of local communities. This was then summarized as guidelines for real estate developers to improve the sustainable tourist economy of Glang District, Rayong Province. This research has been conducted through a number of steps. Step 1, the data was surveyed and collected by questionnaire, asking local community leaders about the area's physical potential, tourist attractions and the participation of local communities. Then pictures were taken, along with the geographic coordinates, in order to apply the Global Information System (GIS) and Global Positioning System (GPS), including the potential facilities data from the government agencies in Glang district, to locate the coordinates on the maps as the database for potential analysis. For Step 2, the qualitative research, the researcher interviewed the hotel developers for their perspectives and business vision in terms of sustainable tourism and the participation of local communities. Step 3 involved analyzing and summarizing the results of the physical potential, based on the interviews with hotel operators or owners and local leaders.

This research found that Glang District, Rayong Province has natural, man-made and historical attractions and a variety of traditional ways of life. It had been evaluated that the infrastructure and utilities are adequate and could be easily accessed by the local community. In summary, the core concept of the investment in real estate development in this area should focus on conserving the natural resources and reducing emissions into the environment. All visitors should comply with measures to minimize environmental degradation. Local community events to support areas such as education and the livelihoods of local fishermen, together with various fruits plantations and hotel business, should be promoted in order to enhance the development of a new community to achieve sustainable tourism.

## คำสำคัญ (Keywords)

แนวทางการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โรงแรม (Hotel Development),  
การท่องเที่ยวที่ยั่งยืน (Sustainable Tourist Economy),  
อำเภอแกลง จังหวัดระยอง (Glang District, Rayong Province)

# ความต้องการของผู้บริโภคต่อการจัดการและวางระบบประกอบอาคาร เพื่อรองรับภัยพิบัติแผ่นดินไหวในคอนโดมิเนียมสูง

## Consumer Demand for Earthquake-Resistant Building Management and Systems for High Rise Condominiums in the Event of a Disaster

ณัฐณีย์ ณ นคร และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Nattanee Na Nagara and Pornphan Veerapreeyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยเชิงสำรวจนี้มุ่งศึกษาความต้องการของผู้สนใจซื้อ โครงการคอนโดมิเนียมสูงที่มีต่อการจัดการและวางระบบประกอบอาคารเพื่อรองรับภัยพิบัติแผ่นดินไหว ผู้วิจัยเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามผู้ที่สนใจซื้อโครงการคอนโดมิเนียมสูง 23 เมตรขึ้นไปในพื้นที่เสี่ยง 11 เขตในกรุงเทพมหานคร จำนวน 100 ราย ที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย ค่าสถิติ เช่น ค่าเฉลี่ย ร้อยละ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าไคสแควร์ ค่าสถิติ-ที ค่าสถิติ-เอฟ และค่าสหสัมพันธ์ เป็นค่าสถิติที่สะท้อนความต้องการดังกล่าว ผลการวิจัยพบว่า ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สนใจซื้อ โครงการฯ มีความสัมพันธ์กับระดับความคิดเห็นและความต้องการระบบประกอบอาคารเพื่อรองรับแผ่นดินไหวในโครงการ โดยผู้สนใจซื้อโครงการฯ มีระดับความต้องการระบบประกอบอาคารในระดับสูง และยอมรับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 10-40 แต่ระดับความรู้ในการปฏิบัติตนเมื่อเกิดภัยพิบัติแผ่นดินไหวมีในระดับต่ำ ข้อเสนอแนะจากการวิจัยเสนอว่า ควรมีการส่งเสริมและให้ความรู้เกี่ยวกับภัยพิบัติแผ่นดินไหวให้กับประชาชน ขณะที่ภาครัฐควรเคร่งครัดในการบังคับใช้กฎหมาย และการพัฒนามาตรฐานอาคารเพื่อความปลอดภัยกับผู้อยู่อาศัย

### Abstract

This survey research focused on consumer demand for earthquake-resistant building management and systems for supporting high rise condominiums in the event of a disaster. The researcher surveyed, using simple random sampling, 100 consumers who were interested in buying high-rise condominiums at least 23 meters in height in 11 vulnerable areas of Bangkok. The statistic methods for analyzing the data were mean, percentage, standard deviation, chi-square, t-test, F-test, and correlation analysis. The research results revealed that the personal information of consumers is correlated with the demand for earthquake-resistant building management and systems for high rise condominiums in the event of a disaster, with potential purchasers willing to pay 10-40% more for them. Besides, consumers do not have a practical knowledge of earthquake disasters. From the research, it is recommended that the government should support and educate people about earthquake disasters, strictly enforcing the laws and developing building standards for the safety of the residents.

### คำสำคัญ (Keywords)

ระบบประกอบอาคาร (Building System), คอนโดมิเนียมสูง (High Rise Condominium)  
ภัยพิบัติแผ่นดินไหว (Earthquake Disaster), พื้นที่เสี่ยง (Risky areas)

# การวัดระดับปัจจัยแวดล้อมภายนอกที่เป็นอุปสรรคต่อผลกำไรในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

## The Measurement of External Environment Factors as Obstacles to the Revenue of Real Estate Development Projects

ณัฐวุฒิ วรรณปรการ และ เอกภณ จีวะสุวรรณ

Nuthawuth Wannaprakarn and Ekapol Jeewasuwan

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอกมีผลกระทบในด้านลบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากไม่คำนึงถึงจะส่งผลกระทบต่อผลกำไรในการลงทุนหรืออาจถึงขาดทุนจากการยุติพัฒนาโครงการ ผู้วิจัยสนใจศึกษาสำรวจและวัดระดับความเป็นอุปสรรคของปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อผลกำไรในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใน 3 ช่วงเวลา ได้แก่ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง และช่วงหลังการก่อสร้าง ผู้วิจัยได้ใช้การวิจัยเชิงปริมาณและเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากบุคลากรที่มีประสบการณ์ทำงานในระดับบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 ช่วงเวลา ที่บริษัทอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 13 บริษัท ในช่วง พ.ศ. 2554 ถึง พ.ศ. 2555 ผลการวิจัย พบว่า ในช่วงก่อนการก่อสร้างปัจจัยด้านกฎหมายเป็นอุปสรรคหลัก ในช่วงระหว่างการก่อสร้างปัจจัยด้านเศรษฐกิจเป็นอุปสรรคหลัก (เรื่องการปรับขึ้นของอัตราค่าแรงและราคาวัสดุก่อสร้าง) ในช่วงหลังการก่อสร้างปัจจัยเรื่องด้านนโยบายการธนาคารและสถาบันการเงินเป็นอุปสรรคหลัก (เรื่องเงื่อนไขการผ่อนชำระและการให้กู้ยืมจากธนาคาร) ผลการวิจัยที่ได้จะนำไปสู่แนวทางการจัดการอุปสรรคในปัจจัยเรื่องต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนนักลงทุนและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

### Abstract

The external environment has a strong impact on investment in real estate development projects. In the case that the developers avoid or neglect the consequences of those threats, these may affect the return of the project's investment. This research studies the level of external factors that affect the return on investment of real estate projects in 3 particular project stages: pre-construction, construction and post-construction. The research was conducted using a quantitative approach that involved 13 sets of questionnaires to the executive managers/directors of development companies registered on the Thailand Stock Exchange. The results revealed that legal factors have the highest impact amongst the other factors in the project's pre-construction stage, whereas the economic threats (ie. the fluctuation of construction material prices or labour rates) were most important during construction. Finally, in the post-construction stage, it was found that the threats caused by improper fiscal policy had the strongest impacts (ie; the conditions of loan and repayment). This research produces an approach to deal with the external factors in each project stage and to set up a comprehensive business plan for real estate developers and stakeholders.

### คำสำคัญ (Keywords)

สภาพแวดล้อมภายนอก (External Environment), อุปสรรคต่อผลกำไร (Threats to a Project's Return of Investment), โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Development Projects)

# แนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้

## Real Estate Development Guidelines in the Violence-Plagued Southern Provinces

ธิตี นีรนาถภูวadol และ ดร. พรพรรณ วีระปรียาภูกร

Thiti Neeranathpuvadol and Pornphan Verapreyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

จากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่สามจังหวัดชายแดนภาคใต้ ภาครัฐพยายามพัฒนาพื้นที่ควบคู่กับการพัฒนา ภาคประชาชน โดยอาศัยแนวคิดหลายอย่าง ได้แก่ แนวคิดเกี่ยวกับภาวะทันสมัย แนวคิดการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมอย่างมีสมดุลภาพพร้อมกับการกำหนดทิศทางการร่วมมือในการบริหารจัดการพื้นที่ของภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การวิจัยเอกสารนี้ มุ่งเน้นการศึกษาวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ 4 ประเภท ได้แก่ ประเภทสาธารณูปโภค ประเภทอุตสาหกรรม ประเภทพาณิชยกรรม และประเภทที่อยู่อาศัย ข้อมูลแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่ปรากฏในเอกสารชุดวิทยุมีต่าง ๆ ถูกนำมาวิเคราะห์เนื้อหาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้เชิงกายภาพ จนได้ข้อสรุปว่า แนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมในพื้นที่คือ การพัฒนาประเภทอุตสาหกรรมและประเภทสาธารณูปโภคเป็นลำดับแรก เนื่องจากสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจขั้นพื้นฐานของประชากรในพื้นที่ หลังจากนั้นควรพัฒนาโครงการประเภทพาณิชยกรรมเพื่อรองรับธุรกรรมทางการค้าที่เกิดขึ้น และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรองรับแรงงานเมื่อมีสภาพเศรษฐกิจที่ดีแล้ว

### Abstract

In response to the violence in the southern provinces, the government has attempted to manage both the local area and the public sector. There are a variety of concepts such as Modernization Theory and the equilibrium concept of economics and social development. These concepts share an emphasis on cooperation in area management between the government and private sector, especially over real estate. This research focused on real estate project development in the violence-plagued southern provinces, according to four categories: public, industry, commercial, and housing. Content analysis and feasibility studies were the techniques for analyzing the data. All data concerning real estate development were collected from secondary sources. The results of this research study indicated that the appropriate real estate guidelines begin with industrial and infrastructure real estate because of the congruence with the primary economic development of the population. The next steps concern commercial real estate, which supports business, and residential real estate, which supports laborers/workers, in the violence-plagued southern provinces.

### คำสำคัญ (Keywords)

โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Real Estate),

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม (Commercial Real Estate)

โครงการอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม (Industrial Real Estate),

โครงการอสังหาริมทรัพย์สาธารณูปโภค (Heavy Engineering or Infrastructure Real Estate)

# กระบวนการทำงานกับระยะเวลาการพัฒนาโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่พิเศษ Working Processes and Development Periods of Extra-Large Condominiums

นวกนก ชัยวงศ์ศรีอรุณ และ ดร. กองกoon โตชัยวัฒน์

Navakanok Chaiwongsriaroon and Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

## บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์กระบวนการทำงาน และวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างระยะเวลาในการทำงานในหมวดงานต่าง ๆ โดยแยกตามรูปแบบกระบวนการทำงานในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่พิเศษในประเทศไทย ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย 1) ศึกษากระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่พิเศษในประเทศไทยและระยะเวลาการพัฒนาโครงการในแต่ละหน่วยงาน โดยเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามกับกลุ่มประชากรบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งพัฒนาโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่พิเศษและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 22 บริษัท 2) วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา และวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของระยะเวลาในการทำงานในหมวดงานต่าง ๆ โดยแยกตามกระบวนการทำงานแต่ละรูปแบบ ด้วยสถิติวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) สถิติ Mann-Whitney U test และสถิติ Kuskal-Wallis 3) นำเสนอผลจากวิจัย จากการศึกษาผู้วิจัยได้ข้อสรุปว่ากระบวนการทำงานส่งผลต่อระยะเวลาการพัฒนา โครงการในแต่ละหน่วย กระบวนการทำงานที่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ วิธีการจัดหาที่ดิน การเลือกที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ การเลือกใช้เจ้าหน้าที่ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด และการติดต่อประสานงานราชการ และการเลือกช่วงเวลาในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการตลาด งานวิจัยชิ้นนี้ช่วยให้ผู้บริหารบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการพัฒนาโครงการได้เหมาะสม ซึ่งจะส่งผลให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น

## Abstract

The objective of this research was to analyze the difference between the development period of each department, classified by its development process, of real estate companies which develop extra-large condominiums in Thailand. The methodologies consisted of: 1) studying and analyzing the development process and the project development period in each company by using a questionnaire survey of 22 extra-large condominium developers, registered on the stock exchange market; 2) analyzing the data by Descriptive Statistics, One-way ANOVA Technique, Mann-Whitney U Test and Kuskal-Wallis; and 3) proposing the results. According to the results, the development process affects the project development period in each department. The development processes which affect the project development period are the decision to choose staff for coordination with the land owner, the decision to choose land to develop the project, the decision to choose staff for analyzing market feasibility and for coordinating with government authorities, and the decision to choose the period to analyze financial feasibility and market feasibility. In conclusion, the research results can help the executives of real estate companies select an appropriate process to make the design process more effective.

## คำสำคัญ (Keywords)

กระบวนการพัฒนาโครงการ (Project Development Process), อาคารชุดขนาดใหญ่พิเศษ (Extra-Large Condominium), ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ (Development Period), อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate), กระบวนการพัฒนา (Development Process)

# ความเป็นไปได้ในมุมมองผู้บริหารจัดการที่ดินในการพัฒนาที่ดินร้างสู่การเป็นที่ดินเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์

## Land Managers' Opinions on the Possibility of Fallow Land Development for Commercial Agriculture-Oriented Land

นิวัต ชาญเลิศ และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Niwat Chanlert and Pornphan Verapreyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ มุ่งศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินร้างสู่การเป็นที่ดินเชิงพาณิชย์เกษตรกรรมผ่านมุมมองหรือทัศนคติของผู้บริหารจัดการที่ดิน ดำเนินการรวบรวมข้อมูลจากผู้บริหารจัดการที่ดินระดับผู้จัดการจำนวน 39 คน ใน 13 จังหวัดภาคกลาง ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสท.) ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบจำแนกชั้นภูมิ เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามในลักษณะมาตราวัด 5 ระดับ วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ผลการวิเคราะห์พบว่า สินทรัพย์เกรดบีมีศักยภาพเชิงกายภาพที่สะท้อนผ่านระบบสาธารณูปโภคเกินร้อยละ 60 ของที่ดินที่พัฒนาได้ โดยผู้บริหารเหล่านี้เห็นด้วยกับการพัฒนาในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เกษตรกรรม ร้อยละ 92.3 รายละเอียดสำคัญในการพัฒนาคือ ต้องมีขนาด 1 ไร่ขึ้นไป (ค่าเฉลี่ย 3.90 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.78) รองลงมาคือ มีแปลงสาธิตให้ชมเป็นตัวอย่าง (ค่าเฉลี่ย 3.90 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.852) มีกิจกรรมการเกษตร (ค่าเฉลี่ย 3.56 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.85) มีสภาพแวดล้อมข้างเคียงเป็นที่เกษตรกรรม (ค่าเฉลี่ย 3.49 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.68) มีการให้ความรู้ด้านการเกษตรและแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงกับผู้ซื้อ (ค่าเฉลี่ย 3.49 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.88) มีแหล่งน้ำ (ค่าเฉลี่ย 3.46 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.96) มีถนนรวิงสวนทางกันได้ (ค่าเฉลี่ย 3.41 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.71) ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินร้างฯ ดังกล่าวกับความรู้อของผู้บริหารทุกระดับด้วยสถิติไครส์แคร์ พบว่า ผู้บริหารจัดการที่ดินทุกระดับที่มีความรู้เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินระบุความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินร้างว่าขึ้นอยู่กับกรณีถนนรวิงสวนทางกันได้ และการมีราคาขายต่ำกว่าราคาตลาด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### Abstract

This quantitative research focused on the possibility of transforming fallow land to land for commercial agriculture from the perspective of land managers. 39 Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd. (BAM) land managers from thirteen provinces in central Thailand were sampled under a stratified simple random sampling technique. All data were collected through a five-rating scale questionnaire and analyzed using descriptive statistics. The research results revealed that Phetchaburi has a 60% physical infrastructure potential for being commercial agriculture land. 92.3% of all land managers agree with such land transformation. The important points for the land transformation are plots of land bigger than one Rai (mean = 3.90 SD = 0.78), demonstration plots (mean = 3.90 SD = 0.852), agricultural activities (mean = 3.56 SD = 0.85), agricultural environment (mean = 3.49 SD = 0.68), agriculture knowledge of Sufficient Economic Principles (mean = 3.49 SD = 0.88), natural water sources (mean = 3.46 SD = 0.96), and two-way streets

(mean = 3.41 SD = 0.71). In addition, land managers with knowledge in this area stated that the possibility of transforming fallow land to land for commercial agriculture depended on the correlation between a two-way street and a lower sale price, statistically significant at the 0.05 level.

**คำสำคัญ (Keywords)**

ความเป็นไปได้การพัฒนาที่ดินรกร้าง (The Possibility of Fallow Land )

มุมมองผู้บริหารจัดการที่ดิน (View of Land Managers')

ที่ดินเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ (Agricultural Land as Commercial)



# กระบวนการจัดการทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่ดินเปล่าที่มีผู้บุกรุก ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพมหานคร จำกัด

## Procedures for Companies Managing Vacant Land Assets with Squatter Settlements in Bangkok

บุญเลิศ โสณะมิตร และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Boonlert Sonamit and Pornphan Verapreyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่ดินเปล่าที่มีมากและกระจายอยู่ทั่วเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีผู้บุกรุกเข้าอยู่อาศัย ทำให้เกิดปัญหาต่อการบริหารจัดการ คือ ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายได้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาข้อมูลการเจรจาต่อรอง การไกล่เกลี่ย และกระบวนการจัดการทรัพย์สินรอกการขายเพื่อนำมากำหนดรายละเอียดในกระบวนการจัดการทรัพย์สิน ด้วยการวิจัยเชิงปริมาณที่เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพมหานคร จำกัด (บสท.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รวม 83 คน ผู้วิจัยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาในการวิเคราะห์ข้อมูล ผลการวิจัย พบว่า ขั้นตอนที่เหมาะสมในการเจรจา คือ ขั้นแรกดำเนินการโดยการแสดงกรรมสิทธิ์ให้ผู้บุกรุกขั้นต่อไปทำการเจรจา เมื่อเจรจาแล้วผู้บุกรุกยอมย้ายออกจะเข้าสู่กระบวนการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หากเจรจาแล้วผู้บุกรุกไม่ย้ายออกให้ทำการแจ้งหนังสือต่อผู้บุกรุกให้ย้ายออก หากผู้บุกรุกไม่ย้ายออกจะดำเนินการฟ้องขับไล่ ออกหมายบังคับคดี และทำการจับกุมตามลำดับ ผลการวิจัยนี้สามารถนำไปสู่การกำหนดขั้นตอนและวิธีการในการจัดการทรัพย์สินรอกการขายประเภทที่ดินเปล่าที่มีผู้บุกรุกได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีรูปแบบที่เป็นรูปธรรม จึงเป็นประโยชน์ต่อองค์กรที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินและบุคคลทั่วไปที่มีที่ดินว่างเปล่าลักษณะนี้อยู่ในครอบครอง

### Abstract

The squatters of vacant land cause a problem to the operational process. There are many assets (vacant lands) located around Bangkok and its vicinity which cannot be sold. The researcher studied the negotiation, reconciliation, and assets management process in order to define the research variables. This study is based on quantitative research, using data collected from a questionnaire surveying 83 operation officers of Bangkok Asset Management Co., Ltd. (BAM) and Government Housing Bank (GHB). The researcher analyzed the derived information from the aforesaid respondents. The results revealed that the appropriate processes to deal with squatters are to proclaim the ownership over the land, then negotiate with the squatters or forcibly evict them by employing legal procedures. The results of the research lead to efficient, procedural and concrete steps to manage the squatters of vacant land assets. This research would benefit financial institutions dealing with squatters of vacant land.

### คำสำคัญ (Keywords)

ทรัพย์สินรอกการขาย (Non-Performing Asset), การจัดการทรัพย์สิน (Asset Management), ที่ดินเปล่า (Vacant Land)

# แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อบุคลากรของรัฐ: กรณีศึกษา กระทรวงสาธารณสุข

## Housing Development Guidelines for Government Officers: A Case Study of the Ministry of Public Health

เบญญาภา เมืองจันทิก และ กิรติ ศตะสุข

Benyapha Muangjantuek and Keerati Satasook

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งทำงาน มีความสำคัญและจำเป็นอย่างมากกับกลุ่มคนที่ทำงานในบริเวณนั้น ๆ เพื่อ  
ร่นระยะเวลาในการเดินทางจากที่ทำงานมายังที่พักอาศัย และส่งเสริมสวัสดิภาพ คุณภาพชีวิตพื้นฐานกระทรวง  
สาธารณสุขเป็นอีกหน่วยงานหนึ่งของภาครัฐที่มีจำนวนบุคลากรที่มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในเชิงสวัสดิการที่  
สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะต้องเช่าที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการเอกชน และปัจจุบันยังไม่มียานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ  
แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อบุคลากรของกระทรวงสาธารณสุข จึงนำมาสู่ความสำคัญของการศึกษานี้

การศึกษา เรื่อง “แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อบุคลากรภาครัฐ: กรณีศึกษากระทรวงสาธารณสุข” มี  
วัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ 1. ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยของบุคลากรกระทรวงสาธารณสุข 2. วิเคราะห์ความต้องการ  
ที่อยู่อาศัยซึ่งรวมถึงรูปแบบทางกายภาพของอาคารและห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกและการครอบครอง และ 3.  
วิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกระทรวงสาธารณสุข

การศึกษานี้ เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยทำการส่งแบบสอบถามจำนวน 100 ชุด ให้กับบุคลากรของกระทรวง  
สาธารณสุข ที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย ผลการวิจัย พบว่า บุคลากรของกระทรวงสาธารณสุขต้องการที่อยู่  
อาศัย แบบห้องเดี่ยว (สตูดิโอ) อาคารสูงไม่เกิน 7 ชั้น พร้อมการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักอาศัย ผลจากการ  
วิจัยนี้ สามารถนำไปปรับใช้กับหน่วยงานราชการอื่น ๆ ที่มีความต้องการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากรได้ แต่  
ควรมี การพัฒนาปรับปรุงเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยให้สอดคล้องกับคุณลักษณะของบุคลากรดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ  
ในการ เก็บข้อมูลและมีความสอดคล้องกับบริบทแวดล้อมของหน่วยงานราชการอื่น ๆ

### Abstract

Residing close to the workplace is a primary concern of workers in every organization, because it helps in reducing the time and cost of transportation and enhances quality of life and personal welfare. The Ministry of Public Health (MOPH) is one of the large government organizations and requires welfare residential units for its employees. However, there has been no previous research that examines the MOPH's residential development.

The objectives of this research are indicated as follows: to investigate the dwelling behavior of MOPH's employees; to analyze the needs of residential units within the MOPH area, including the physical attributes, facilities, amenities and property ownership; and to set guidelines for developing the residential properties based on the MOPH's requirements.

The researcher employed a quantitative approach to analyze the aforementioned objectives, by conducting questionnaires with 100 simple random samples working in the MOPH's area. The results show

that the MOPH's employees require low rise residential buildings with single bedroom units, particularly fully furnished rooms. The other public agencies can adopt the outcomes of this research to develop welfare residential units for their employees. However, it is suggested that the data collection tools should be modified in order to improve the efficiency of the questionnaires, as well as to conform to the context of each public agency.

**คำสำคัญ (Keywords)**

ที่อยู่อาศัยแบบเช่า (Rental Units), กระทรวงสาธารณสุข (Ministry of Public Health)

# จริยธรรมสำหรับผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

## Ethics for Valuers in Real Estate Valuation

ปกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร และ เอกภณ จีวะสุวรรณ

Pakonsak Bongkoddachakon and Ekapol Jeewasuwan

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจดำเนินการในด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการตัดสินใจบนพื้นฐานที่ถูกต้องในแง่มูลค่า ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้นยังไม่เป็นที่ยอมรับ ขาดความเที่ยงตรงและความเป็นอิสระ รวมทั้งขาดความน่าเชื่อถือในการจัดทำรายงานการประเมิน ผู้วิจัยจึงเห็นความสำคัญและสนใจศึกษาประเด็นเรื่องจริยธรรมสำหรับผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในประเด็นที่สอดคล้องกับกระบวนการประเมินและความคิดเห็นเกี่ยวกับจริยธรรมที่ควรมีของผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลด้านการประเมินฯ เพื่อกำหนดตัวแปรในการวิจัย การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากสถาบันการเงิน จำนวน 100 คน และบริษัทประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 88 บริษัท และแบบสัมภาษณ์จากผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 คน และผู้ใช้บริการด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 คน ในช่วงปี พ.ศ. 2554-2555 ผลการวิจัย พบว่า ในกระบวนการประเมิน 5 ขั้นตอน มีกลุ่มจริยธรรมที่เหมาะสมในแต่ละขั้นตอนตามกิจกรรมที่ต่างกัน สามารถส่งผลดีต่อการประเมินในด้านต่าง ๆ ผลการวิจัยที่ได้จะนำไปสู่แนวทางการเสนอต้นแบบจริยธรรมซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการประเมินที่มีคุณภาพและเป็นที่ยอมรับ

### Abstract

Real estate valuation plays an important role in supporting decision making in the real estate development process as well as property values. However, the role of valuers in Thailand's real estate industry has not been accepted by stakeholders in this industry due to the lack of precision, transparency and freedom of their reports. Therefore, the researcher aims to study the business ethic of Thai valuers according to established criteria grounded in moral and acceptable valuation processes. The researcher employed the mixed method research approach to collect data from the valuation firms (valuers, principal valuers). The research processes were divided into 2 phases. The first phase was a quantitative approach, with questionnaires sent to 86 valuation firms, whereas the second phase was qualitative, using semi-structured interviews with 6 valuers and 3 clients. The results revealed that the current valuation processes in Thailand's real estate development industry are presently affixed with a variety of valuers' ethics, which would reflect the good results to each stage in valuation process. The research results will be used as a pathway to suggest the most appropriate ethics for Thailand's valuation business.

### คำสำคัญ (Keywords)

จริยธรรม (Ethics), กระบวนการประเมิน (Evaluation Process), สถาบันการเงิน (Financial Institution), ผู้ประเมินมูลค่า (Valuers)

# แนวทางการปรับปรุงพื้นที่เช่าของไฮเปอร์มาร์เก็ตในเขตกรุงเทพมหานคร

## Guidelines for Improvement of Hypermarket Rental Areas in Bangkok

ปารเมศ วรธำรง และ กীরติ ศตะสุข

Parames Vorathumrong and Keerati Satsook

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันรายได้จากการขายสินค้าอุปโภคบริโภคของไฮเปอร์มาร์เก็ตนั้น มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค่อนข้างสูง ในขณะที่รายได้ที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ได้จากการจัดการบริหารพื้นที่เช่า มีต้นทุนในการดำเนินงานต่ำ ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาการปรับปรุงพื้นที่เช่าของไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อเป็นการพัฒนารายรับและผลประกอบการของไฮเปอร์มาร์เก็ต และเป็นการเพิ่มการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภค เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตในบางสาขายังใช้ที่ดินได้ไม่เกิดประโยชน์สูงสุด อันจะนำไปสู่การด้อยประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดินในเชิงเศรษฐศาสตร์งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตทราบพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีการบริการจัดการพื้นที่เช่าที่ตอบสนองความต้องการแก่ผู้บริโภค อันจะนำไปสู่การพัฒนาประสิทธิภาพการใช้พื้นที่และการจัดหารายได้ของไฮเปอร์มาร์เก็ต รวมถึงผู้บริโภคจะได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น ขั้นตอนการศึกษาเริ่มจากศึกษาลักษณะทางกายภาพ และรายละเอียดการบริหารจัดการพื้นที่เช่า จำนวน 4 แห่ง เพื่อเป็นตัวแทนของทำเลในเมือง และชานเมืองของไฮเปอร์มาร์เก็ตในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 จากนั้นสำรวจและเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 ตัวอย่าง ที่เป็นผู้ใช้บริการไฮเปอร์มาร์เก็ตโดยใช้วิธีการสุ่มแบบเจาะจง ผลการวิจัย พบว่า วัตถุประสงค์หลักของผู้ใช้บริการโครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต คือ เพื่อซื้อสินค้าภายในไฮเปอร์มาร์เก็ต นอกจากนี้ยังมีความต้องการในการใช้บริการร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์บริการโทรศัพท์มือถือ ธนาคาร ร้านขายสินค้าเบ็ดเตล็ด และร้านหนังสือ ดังนั้น แนวทางการปรับปรุงพื้นที่เช่าของไฮเปอร์มาร์เก็ต จึงควรมีการปรับปรุงพื้นที่เช่าบนบริเวณที่จอดรถนอกอาคาร และเพิ่มส่วนประสมของร้านค้าให้ตรงกับความต้องการของผู้ใช้บริการ เพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้ามากขึ้น และยังเป็นการพัฒนาารายรับและผลประกอบการของไฮเปอร์มาร์เก็ตให้เพิ่มสูงขึ้น

### Abstract

Presently, hypermarkets gain income from selling goods, which has higher costs and operating expenses when compared to the income gained from letting space. This research studies the improvement of hypermarket rental areas to increase revenue and performance as well as to build more facilities for customers. Some hypermarkets do not use the land in an optimal fashion, leading to reduced land value. This research aims to understand consumer behavior and develop guidelines for rental area improvement to meet the customers' needs. The research conveys an improvement of rental area efficiency, to gain higher income and enhance customer convenience. This research started from studying the physical attributes and rental area management of 4 hypermarkets in Bangkok's urban and outskirt areas in the first quarter of 2012. Then, the research used a questionnaire to survey 400 end-users by purposive sampling method. The result shows that the primary purpose of using hypermarkets is to purchase consumer products. Furthermore, food and beverages, banks, mobile-phone shops, miscellaneous and book

stores are also key attractions of hypermarkets for customers. Thus, improvements of rental area should be developed on the existing outdoor car park area in associate with the addition of tenant mix to satisfy customers' needs. These guidelines will create more convenience for customers and also improve the hypermarket's revenue and performance.

**คำสำคัญ (Keywords)**

พื้นที่เช่า (Rental Area)

แนวทางการปรับปรุง (Guidelines for Improvement)

ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

# แนวทางการบริหารทรัพยากรกายภาพ ภายใต้การบริหารงานของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

## Developing Facility Management Guidelines for Thammasat Property Management Office

พงศภากร เดชธรรมรงค์ และ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

Pongsapakorn Dechthromarong and Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์โดยเฉพาะหอพักและพื้นที่ธุรกิจ ซึ่งปัจจุบันมีสภาพทรุดโทรม และขาดการดูแล การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบข้อมูลเกี่ยวกับสภาพในปัจจุบันและรายละเอียดในการบริหารทรัพยากรกายภาพสำนักงานจัดการทรัพย์สินซึ่งก่อให้เกิดแนวทางการบริหารทรัพยากรกายภาพของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ให้เหมาะสมกับลักษณะของอาคารและงบประมาณที่เหมาะสม ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยโดยการสัมภาษณ์ในเชิงลึกกับเจ้าหน้าที่และผู้บริหารของสำนักงานและการศึกษาโดยการตรวจสอบเพื่อทราบถึงกระบวนการจัดการในปัจจุบันและตรวจสอบกระบวนการบริหารตามทฤษฎี ผลการวิจัย พบว่า กระณีศึกษายังมีความต้องการแบบแผนหรือวิธีการในการบริหารทรัพยากรกายภาพอย่างมีระบบระเบียบ ทั้งในด้านการวางแผนซ่อมบำรุงเพื่อลดปัญหาและผลกระทบของความเสื่อมต่าง ๆ ภายในกลุ่มอาคารพักอาศัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

### Abstract

Thammasat Property Management Office is an organization that deals with the managing of the university assets, particularly its residential and business areas. As the area is currently in a poor condition through lack of maintenance, this research aims to examine the current physical condition and other significant details of the aforementioned office, and then introduces a practical facility management plan for the office in order to enhance the quality of services and conform to acceptable standards of facility management. The research was conducted by employing an in-depth interview with the officers/managers of the Office and observation of the current management process, then a critical review of the process was undertaken based on facility management theory. The results found that Thammasat Property Management Office should have its own management procedures grounded in good FM practices in order to enhance its services performance and the quality for Thammasat University Rangsit Campus' residents.

### คำสำคัญ (Keywords)

การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management),

การซ่อมบำรุง (Maintenance), อาคารพักอาศัย (Residential Buildings),

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (Thammasat Property Management Office)

# ความสัมพันธ์ระหว่างภาระงานการบริหารจัดการและระดับการพิจารณาปัจจัยในการจัดสรรบุคลากรในการบริการอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทรับบริหารอาคาร

## The Correlation between Property Management Tasks and the Determining Factors in Personnel Allocation of Outsourcing Property Management for Office Buildings

พิมพ์อ วจิษฐ์รักษากุลชัย และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Pimorn Wajeenurksakulchai and Pornphan Veerapreeyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างภาระงานการบริหารจัดการอาคารสำนักงานให้เช่า และระดับการพิจารณาปัจจัยในการจัดสรรบุคลากรในการบริการอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทรับบริหารอาคาร ในพื้นที่พหลโยธิน เพลินจิต-ชิดลม และพญาไท ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามกับผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคารที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง จำนวน 315 คน ข้อมูลที่ได้วิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสหสัมพันธ์ ผลการวิจัยพบว่า ผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคารให้ความสำคัญภาระงานการบริหารจัดการอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นอันดับหนึ่งในหมวดงานระบบวิศวกรรมอาคาร (ค่าเฉลี่ย = 4.22 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.66) รองลงมาคือ หมวดงานรักษาความสะอาด (ค่าเฉลี่ย = 4.21 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.65) หมวดงานดูแลรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย = 4.16 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.69) หมวดงานธุรการต่าง ๆ (ค่าเฉลี่ย = 3.91 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.66) หมวดงานบัญชีและการเงิน (ค่าเฉลี่ย = 3.81 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.61) และหมวดงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ (ค่าเฉลี่ย = 3.79 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.71) ตามลำดับ ส่วนระดับการพิจารณาปัจจัยในการจัดสรรบุคลากรในการบริการอาคาร พบว่า ผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคารให้ความสำคัญเป็นอันดับหนึ่งต่อยุทธศาสตร์ด้านการจัดการในองค์กร (ค่าเฉลี่ย = 3.94 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.65) รองลงมาคือ ปัจจัยด้านงาน (ค่าเฉลี่ย = 3.75 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.64) และปัจจัยด้านบุคคล (ค่าเฉลี่ย = 3.69 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน = 0.46) นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างภาระงานการบริหารจัดการอาคารสำนักงานให้เช่า และระดับการพิจารณาปัจจัยในการจัดสรรบุคลากรด้วยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพียร์สันพบว่า ภาระงานดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับระดับการพิจารณาปัจจัยในการจัดสรรบุคลากรในการบริการอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทรับบริหารอาคาร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### Abstract

This research was to study and analyze the correlation between property management tasks and the determining factors in personnel allocation of outsourcing property management of the office buildings located in Phaholyothin, Ploenchit-Chidlom, and Phayathai area. Data was collected from 315 office tenants or users with purposive sampling technique and collected using questionnaire. Descriptive statistics and Pearson's Product Moment Correlation Coefficient were the data analyzing techniques. The research results revealed that office tenants or users focused on the engineering building service tasks (mean = 4.22, SD = 0.66), the cleaning service tasks (mean = 4.21, SD = 0.65), the security service tasks (mean = 4.16, SD =



0.69), the administrative service tasks (mean = 3.91, SD = 0.66), the finance and accounting service tasks (mean = 3.81, SD = 0.61), and the landscape service tasks (mean = 3.79, SD = 0.71) respectively. As to the determining factors in personnel allocation of outsourcing property management, the office tenants or users focused on the management organization factors (mean = 3.94, SD = 0.65), the job factors (mean = 3.75, SD = 0.64), and the personal factors (mean = 3.69, SD = 0.46). Besides these, there is correlation between the property management tasks and the determining factors in personnel allocation of outsourcing property management at 0.05 statistical significance.

#### **คำสำคัญ (Keywords)**

ภาระงานการบริหารจัดการ (Property Management Tasks)

การบริหารจัดการอาคารสำนักงานให้เช่า (Property Management of Rental Office Building)

บริษัทรับบริหารอาคาร (Outsourcing Property Management Company)

การจัดสรรบุคลากรในการบริการอาคาร (Personnel Allocation of Office Services)

# แนวทางการประยุกต์ใช้การบริหารคุณค่าในโครงการศูนย์การค้า

## Guidelines to Apply Value Management in Shopping Center Projects

ภิรดา ขุนแจลัม และ กীরติ ศตะสุข

Phirada Khunchaleam and Keerati Satasook

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า มีการพัฒนาโครงการและขยายตัวไปตามการกระจายตัวของประชากร และการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ โครงการศูนย์การค้าเป็นโครงการที่มีลักษณะเฉพาะต่างจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น คือ มีการกำหนดระยะเวลาในการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับแผนรายได้ของโครงการที่มีผลต่อผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาระบบแนวความคิดและทฤษฎีที่สามารถนำมาปรับปรุงขั้นตอนและวิธีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า เพื่อการดำเนินการบริหารจัดการการพัฒนาโครงการ การวิจัยนี้ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยแบบสัมภาษณ์จากผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริหารโครงการก่อสร้างห้างสรรพสินค้า และผู้ออกแบบโครงการศูนย์การค้า ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2554 จำนวน 13 โครงการ ผลการวิจัย พบว่า ในปัจจุบันมีการบริหารคุณค่าในช่วงการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า ตั้งแต่การริเริ่มโครงการจนถึงโครงการแล้วเสร็จ โดยมีการดำเนินการเป็นในแต่ละช่วงของการพัฒนา และควรดำเนินการตามลำดับขั้นตอนเพื่อให้ได้ผลในการลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ผลการวิจัยที่ได้เป็นแนวทางให้ผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าในการวางแผนการพัฒนาและควบคุมบริหารจัดการโครงการ

### Abstract

Nowadays, shopping center real estate is developed and expanded in the same direction as population distribution and the development of the country economy. Shopping center projects are particular projects which differ from other real estate projects. It has the period associated with the development plan with the tenants in the project. Therefore, the researcher studied the concepts and theories which can be used to improve the processes and the procedures of shopping center project development in order to manage the projects successfully. This study used quantitative methodology in collecting data by interviewing people, such as project managers and designers, involved in the development of thirteen shopping center projects completed between 2006 and 2011. The results show that nowadays value management is executed at every stage of development, from the beginning to the finishing phase. This management tool should be executed in sequence in order to reduce the project development costs. The findings can help shopping center developers in development planning, controlling, and project management.

### คำสำคัญ (Keywords)

การบริหารคุณค่า (Value Management), การพัฒนาโครงการ (Project Development), ศูนย์การค้า (Shopping Center)

# แบบจำลองทางสถิติเพื่อการคาดการณ์ราคาอาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้ามหานครในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## Statistical Model for Forecasting the Price of Condominiums on the Metropolitan Rapid Transit Line in Bangkok and Its Perimeter

มนตรี ทวีรัตนธรรม และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Montree Taweerattanatum and Pornphan Verapreyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องตามระดับความต้องการของประชากร แต่การเปลี่ยนแปลงของราคาอย่างไม่เป็นรูปธรรมทำให้ผู้บริโภคเกิดความเสี่ยงในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจึงดำเนินการสร้างและทดสอบแบบจำลองทางสถิติเพื่อการคาดการณ์ราคาอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานครในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้วยการสร้างแบบจำลองทางสถิติโดยอาศัยข้อมูลจากรวบรวมกรรมและการสำรวจกายภาพข้อมูลจากการวิจัยนำวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการแจกแจงนับและการทับซ้อนข้อมูล พบว่ามีเพียง 260 แปลงที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีคุณสมบัติในการคาดการณ์ราคาอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้า รวมถึงผลการตรวจสอบความสอดคล้องของตัวแปรที่จะกำหนดในสมการ ผ่านการวิเคราะห์ความสอดคล้องของข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่จริงกับวรรณกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้ได้ชุดตัวแปรในแบบจำลอง ซึ่งประกอบด้วย 3 ชุดตัวแปรหลัก คือ ชุดตัวแปรทำเลที่ตั้ง (6 ตัวแปรย่อย) ชุดตัวแปรราคาที่ดินรวม (5 ตัวแปรย่อย) และชุดตัวแปรราคาค่าก่อสร้างอาคาร (3 ตัวแปรย่อย) นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอย ปรากฏว่า 14 ตัวแปรย่อยพยากรณ์ราคาอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานครได้กว่าร้อยละ 90 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### Abstract

Property development along the mass transit system (MRTA) grows steadily as the population increases. Price changes pose a substantial risk to consumers in real estate transactions. This research focused on building and testing a statistical model for forecasting the price of condominiums near the MRTA line in Bangkok and its perimeter. Data from relevant literature and the physical areas were analyzed by tally and consistency checking. The findings identify 260 areas near the MRTA line in Bangkok and its perimeter appropriate for forecasting the price of condominiums. Moreover, there are three variable sets that are suitable for setting the statistical model to do so. The variables in the model contain location (in six-sub variables), land cost (in five-sub variables), and construction cost (in three-sub variables). The statistical model has been analyzed with linear regression and the fourteen sub-variables to predict the price of condominiums near the MRTA line in Bangkok and its perimeter with more than ninety percent accuracy, statistically significant at the 0.05 level.

### คำสำคัญ (Keywords)

แบบจำลองทางสถิติ (Statistical Model), การคาดการณ์ราคาอาคารชุดพักอาศัย (Condominiums' Price Forecasting), รถไฟฟ้ามหานครในกรุงเทพมหานคร (Line of Metropolitan Rapid Transit in Bangkok),

# ความสัมพันธ์ระหว่างการออกแบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ของที่อยู่อาศัยระหว่างทฤษฎีกับปรากฏการณ์ปัจจุบัน

## Housing Utility and Facility Design: The Gap Between Theory and Practice

รังสิมา แก่นพรหมมา และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Rangsim Kanpromma and Pornphan Veerapreeyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยเชิงสหสัมพันธ์นี้มุ่งเน้นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการออกแบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครตามนัยเชิงทฤษฎีเปรียบเทียบกับปรากฏการณ์ปัจจุบัน โดยดำเนินการศึกษาปรากฏการณ์ปัจจุบันจากโครงการจำนวน 20 โครงการ โดยการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการเปรียบเทียบแบบโน้ตส์ และการวิเคราะห์การซ้อนทับของข้อมูล ผลการวิเคราะห์ พบว่า ความสัมพันธ์อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติในการออกแบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกของที่อยู่อาศัยระหว่างทฤษฎีกับปรากฏการณ์ปัจจุบัน ในทางทฤษฎีการเคหะแห่งชาติในฐานะตัวแทนภาครัฐ ได้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมตามแนวทางการออกแบบชุมชนที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบที่ตอบสนองความต้องการพื้นฐานของชุมชนกำหนดว่า สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นและสำคัญต่อการยกระดับคุณภาพชีวิตพื้นฐาน คือ คลินิกเอกชน ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก (nursery) และตู้ไปรษณีย์ แต่ในปรากฏการณ์ปัจจุบันหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครไม่มีโครงการใดให้ความสำคัญในการจัดหาพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งสามข้างต้นแสดงให้เห็นว่า บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภคไม่ได้ให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยการมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกข้างต้น

### Abstract

The main objective of this study was to explore the relationship between utility and facility design theories in single detached housing projects in the Bangkok Metropolitan Area. By adopting the techniques of comparative analysis, this research compared the theories and actual practice. The results revealed that there is no correlation at a 0.05 statistical significance between them. Under the listed standards of housing and environmental design guidelines proposed by the National Housing Authority, a government agency, private clinics, nurseries and post-boxes are vital components in designing utilities and facilities. However, Thai real estate developers generally do not provide them in their single detached housing projects. All the results indicate that developers and consumers do not focus on increasing quality of life by having these utilities and facilities.

### คำสำคัญ (Keywords)

สาธารณูปโภค (Utilities), สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities), ที่อยู่อาศัย (Housing), ทฤษฎี (Theories), ปรากฏการณ์ปัจจุบัน (Current Phenomenon)

# ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาประเมินอพาร์ทเมนท์ในการทบทวนราคาประเมิน

## Factors Affecting the Review Reports for Apartment Appraisals

รัชฎ์ธนิกษ์ อินทจักร์ และ เอกภณ จีวะสุวรรณ

Rachtanick Inttachu and Ekapol Jeewasuwarn

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การลงทุนพัฒนาอาคารอพาร์ทเมนท์ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงทำให้นักลงทุนพัฒนาอพาร์ทเมนท์ต้องการการสนับสนุนเงินทุนจากสถาบันการเงิน การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีข้อกำหนดให้ทบทวนราคาประเมินทุก 3 ปี การทบทวนราคาประเมินหลักประกันของธนาคารส่งผลกับภาระหนี้ที่มีอยู่ หากราคาประเมินสูงขึ้นสามารถของวงเงินสินเชื่อเพิ่มได้หรือลดลงไม่พอกับภาระหนี้ทางสถาบันการเงินก็จะเรียกหลักประกันเพิ่มหลักทรัพย์จากผู้ขอสินเชื่อด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาประเมินอพาร์ทเมนท์ในการทบทวนราคาประเมิน เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ระดับความสำคัญของปัจจัย และแนวทางการบริหารจัดการที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการ ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลด้านการประเมินเพื่อกำหนดตัวแปรในการวิจัย โดยการวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประเมินระดับชำนาญที่มีประสบการณ์ จำนวน 7 ท่าน ผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อราคาประเมินอพาร์ทเมนท์ ได้แก่ ปัจจัยด้านสภาพตลาดในพื้นที่ ปัจจัยด้านรายได้จากค่าเช่า ปัจจัยด้านคู่แข่ง อัตราการเข้าพัก ปัจจัยค่าบริหารจัดการ และปัจจัยรายได้จากการบริการอื่น ๆ ผลการวิจัยที่ได้จะนำไปสู่การบริหารจัดการที่เหมาะสมแก่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์เพื่อจะนำไปสู่การส่งเสริมให้ราคาประเมินเพิ่มขึ้นจากการทบทวนราคาประเมินและป้องกันราคาประเมินที่ต่ำลงจากการทบทวนราคาประเมิน

### Abstract

Apartment development projects need relatively high financial support that makes investors seek loans from financial institutions. These require a review appraisal every 3 years. The appraisal impacts on the existing debt. If the value increases, developers can raise additional loans. If the value decreases, financial institutions require assets to add more value. For this reason, this research is interested in the factors affecting the review reports for the apartment appraisal that have an impact on increasing or decreasing value, and management guidelines suitable for apartment developers. The researchers studied principles for appraising in order to define the variables. It is a quantitative research study which collected data from interviews with 7 experienced appraisers. The results showed that the main factors affecting the review value is market conditions in the area, rental income, competitors, occupancy rate, management expenses and other income from services. The results suggest suitable management guidelines for apartment projects that can encourage increases and prevent decreases in value from the review appraisal.

### คำสำคัญ (Keywords)

ปัจจัยที่มีผลต่อ (Factors Affecting), อพาร์ทเมนท์ (Apartment), การทบทวนราคาประเมิน (Reviewed Appraisal)

# การสำรวจทางกายภาพของโรงแรมขนาดเล็กซึ่งพัฒนาจากตึกแถวในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

## A Physical Survey of Small Hotels Developed from Shophouses in the Central Business District

รุ่งชัย กรณ์ย์สุกสี และ ดร. กองกoon ์โตชัยวัฒน์

Roongchai Kransuksee and Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันความนิยมในการอยู่อาศัยในอาคารประเภทตึกแถวลดลง ในขณะที่โรงแรมขนาดเล็กได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก นักลงทุนและผู้พัฒนาโครงการจึงหันมาพัฒนาโรงแรมขนาดเล็ก โดยเริ่มพัฒนาอาคารประเภทตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในช่วง 5-8 ปีที่ผ่านมา การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาองค์ประกอบของอาคารและลำดับความสำคัญในการพัฒนาตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ขั้นตอนการศึกษาประกอบด้วย การสำรวจเก็บข้อมูลทุติยภูมิ และการสำรวจทางกายภาพทั้งสิ้น 5 โรงแรม ที่ถูกพัฒนาจากตึกแถวในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ผลการวิจัย พบว่า โรงแรมขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถวในย่านศูนย์กลางธุรกิจส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนใหญ่และรถไฟฟ้า สามารถพบเห็นได้ง่าย ไม่มีที่จอดรถ ผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติมากกว่าคนไทย ลักษณะส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถว 1-2 คูหา สูง 5-7 ชั้น มีห้องพัก จำนวน 7-15 ห้อง มีขนาดห้องเฉลี่ย 25-28 ตารางเมตร มีห้องน้ำส่วนตัว ตึกแถวที่นำมาพัฒนามีขนาดหน้ากว้างประมาณ 4 เมตรลึกประมาณ 20 เมตร ส่วนต้อนรับอยู่บริเวณชั้นล่างมีการตกแต่งแบบเรียบง่ายทันสมัย ภายนอกมีการตกแต่งในบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 2 ผลการวิจัยที่ได้สามารถช่วยให้นักพัฒนา นักลงทุน ผู้บริโภค ตลอดจนภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องมีแนวทางที่ชัดเจนในการพัฒนาลักษณะทางกายภาพตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน

### Abstract

Nowadays, the popularity of living in shophouses has decreased, while small hotel businesses have become very popular. So, investors and developers pay higher attention to small hotel businesses. They have started to develop shophouses into small hotels. This research aimed to study the building elements and the priority of importance in developing shophouses into small hotels in the Central Business District (CBD). The research consisted of a literature review and a physical survey of five hotels, which were developed from shophouses in CBD. The results showed that the small hotels are mainly located along the roads near the Bangkok Transit System (BTS) and Mass Rapid Transit (MRT), in easy-to-see locations. In addition, they do not have parking areas and have foreigner guests as their primary customers. As to the physical aspects, they are normally developed from one or two shop houses, with approximately four meters in width, twenty meters in depth and a building height of five to seven floors. They also have seven to fifteen rooms of twenty-five to twenty-eight square meters, including a private toilet. Furthermore, they normally have one reception area at the ground floor, simple and modern decoration, and exterior façade decoration from the ground floor to the second floor. The research results can serve as guidelines for developers, investors, consumers, and related organizations to physically develop shophouses into small hotels in CBD.

### คำสำคัญ (Keywords)

โรงแรมขนาดเล็ก (Small Hotel), ตึกแถว (Shophouses), ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District [CBD])

# ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่ดินของบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนักลงทุน

## Factors Affecting the Acquisition of Land by Real Estate Developers and Investors

รุ่งชัย จันท์อ่อน และ ดร. พรพรรณ วีระปริยากร

Rungchai Chanonn and Pornphan Verapreyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันการนำที่ดินมาฝากขายกับบริษัทตัวแทนขายที่ดินมีจำนวนมากขึ้น แต่บริษัทยังไม่สามารถจูงใจบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และนักลงทุนได้ การวิจัยเชิงสำรวจนี้จึงมุ่งสำรวจปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่ดินของบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ที่ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 31 บริษัท และนักลงทุนที่ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 31 คน ดำเนินการรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถาม และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่ดินของบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และนักลงทุน มี 5 ปัจจัย ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน (ทำเลที่ตั้ง ที่น้ำไม่ท่วม และมีสาธารณูปโภค) ทรัพย์สิน (กรรมสิทธิ์และที่ดินติดจำนอง) กฎหมาย (อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน) การสร้างแรงจูงใจ (แรงจูงใจทางอารมณ์และแรงจูงใจทางเหตุผล) และการวิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อนโอกาสอุปสรรค (สภาพแวดล้อมภายนอกและสภาพแวดล้อมภายใน) โดยนำมาเรียงลำดับค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่สร้างแรงจูงใจมากที่สุด 10 อันดับ เพื่อนำไปสู่การตัดสินใจซื้อที่ดินของบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนักลงทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

### Abstract

Currently, land sales with a broker are growing, though sale representatives may fail to attract real estate developers and investors. This survey research focused on exploring the factors that affect the acquisition of land by real estate developers, based on a survey of 31 companies registered on the Stock Exchange of Thailand (SET). The data collection method was undertaken by questionnaire, whereas data analyzing was done by the descriptive statistics. The results revealed that there are five main factors affecting the acquisition of land by real estate developers and investors: the physical attributes of the land (location, flood status and utilities), the rights of procession (ownership and mortgage), regulations (floor area ratio, open space ratio and land dividing permission), motivation setting (emotional motivations and reason motivations), and SWOT analysis (internal environment and external environment). Finally, those factors were re-ordered and clustered into the ten most important factors that impact on the acquisition of land by real estate developers and investors.

### คำสำคัญ (Keywords)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่ดิน (Factors Affecting the Acquisition of Land),

นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Developers), นักลงทุน (Real Estate Investors)

# การศึกษาสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร A Study of the Proportion and Function of Public Areas in Condominium Project Developments in Bangkok

วสุ คอศิริ และ เอกภณ จีวะสุวรรณ

Vasu Korsiri and Ekapol Jeewasuwan

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

## บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นขั้นตอนที่สำคัญ เพราะทำให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงความเป็นไปได้ทางด้านการลงทุนและผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งการประมาณขนาดพื้นที่ของอาคารซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางเป็นเหมือนจุดเริ่มต้นที่สำคัญในขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพราะจะทำให้สามารถประมาณการรายได้และต้นทุนโครงการจากการศึกษาความเป็นไปได้ที่แม่นยำ ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จึงได้ทำการศึกษาและทบทวนข้อมูลด้านการออกแบบและการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย พบความเกี่ยวข้องระหว่างราคาขาย ทำเลที่ตั้ง สัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลาง จึงนำมากำหนดตัวแปรในการวิจัย โดยเป็นการวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลด้วยใช้แบบสำรวจจากแบบผังโครงการ และแบบแปลนของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 17 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครที่อยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2550 - 2554 และเป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผลการวิจัย พบว่า สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะเพิ่มขึ้นสัมพันธ์กับราคาขายต่อตารางเมตร โดยระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45.37 ระดับราคา 50,001-90,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.46 และระดับราคา 90,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 48.85 ส่วนรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางหลักที่จำเป็น ได้แก่ (1) ฟังก์ชันพื้นที่ใช้สอยในส่วนกีฬาและสุขภาพ (2) ฟังก์ชันด้านอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวัน (3) ฟังก์ชันด้านการรักษาความปลอดภัย ผลที่ได้จากงานวิจัยจะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ออกแบบอาคารชุดพักอาศัยเพื่อวางแผนในการออกแบบช่วงก่อนการพัฒนาโครงการ

## Abstract

A study of potential condominium projects is an important process for real estate developers to know the feasibility of their investment and return. The sales area and public area in each condominium project are also vital aspects when initiating the project because an accurate prediction can help the developers estimate the actual cost and income of their projects. The research aims to study the proportions and characteristics of public areas of condominium projects in Bangkok, due to the aforesaid reasons. The researcher studied and revised information on the design and development of condominium projects to establish the determining factors. This is a quantitative research study that collected data from the draft master plans and building plans of 17 condominium projects in Bangkok developed by property companies listed on the stock exchange of Thailand from 2007-2011. The analysis of the study shows that the proportions of the public area of a condominium increases relative to the price per square meter.



A suitable proportion relative to price is 45.37 percent for less than 50,000 baht, 47.46 percent from 50,001 to 90,000 baht and 48.85 percent from 90,001 baht. The following are necessary functions for the public area of the condominium: (1) sports and health; (2) facilitation of daily life; (3) security. The results from this research could benefit real estate developers and condominium designers as guidelines during the design period before developing their projects.

**คำสำคัญ (Keywords)**

สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง (Proportion of Public Areas), รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลาง (Details of Public Areas), พื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย (Public Areas of Condominium)

# การเปรียบเทียบปัจจัยการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่และมือสอง ในเขตกรุงเทพมหานคร

## A Comparative Study of Consumer Decision Making in the Purchase of New and Resale Condominium Units in Bangkok

ศศิวิภา สายกระสุน และ ดร. กองกoon โตชัยวัฒน์

Sasivipa Saikrasoon and Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

งานวิจัยเชิงสำรวจนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยทางการตลาดในด้านปัจจัยส่วนบุคคลและปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยเปรียบเทียบระหว่างผู้สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่และมือสอง กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้บริโภคที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยมือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 100 คน โดยใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมเป็นแบบสอบถาม ผลการศึกษา พบว่า ด้านผลิตภัณฑ์ คือ ทำเลสะดวก ด้านราคา ผู้บริโภคที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่ คือ สามารถต่อรองราคาได้ ผู้บริโภคที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยมือสอง คือ การผ่อนชำระเงินตามเงื่อนไข ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ผู้บริโภคที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่ คือ ชื่อเสียงของผู้ขาย/ตัวแทนการขาย ส่วนผู้บริโภคที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยมือสอง คือ บริการพาไปชมห้องชุด ด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้บริโภคที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่และมือสอง คือ มีส่วนลดพิเศษให้ลูกค้า งานวิจัยนี้สามารถระบุถึงปัจจัยเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับความต้องการในการซื้อห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่และมือสองของผู้บริโภค และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการการบริหารการตลาดห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่และมือสอง

### Abstract

This research aims to examine the marketing factors that affect decision making. They comprise the individual and the marketing mixes aspects of the residential condominium customers processes in order to select between the new and the re-sale condominiums. The samples of the data collection were 100 consumers interested in buying re-sale condominium units in the Bangkok Metropolitan Area (BMA), surveyed by questionnaire. The results of this research revealed that the customers who intended to buy the new condominiums made their decision based on the price of the new units, or the prices that could be negotiated, whereas the customers who selected re-sale units made their decision based on the condition of payment and mortgage. In the light of marketing places, the customers who decided to buy the new units also considered the brand of the developers or brokers/agencies, and the discount of the units' price given by the developers. On the other hand, the customers who selected the re-sale units were concerned with the salespersons' services, as well as the discount given by the developers. The factors that influenced the decision making of consumers when purchasing condominium units were identified by this research, and could be adapted as criteria to support the developers to improve their marketing plan.

### คำสำคัญ (Keywords)

ห้องชุดพักอาศัย (Condominiums), ห้องชุดพักอาศัยสร้างใหม่ (New Condominiums),

ห้องชุดพักอาศัยมือสอง (Resale Condominiums)

# นวัตกรรมการออกแบบสภาพแวดล้อมเชิงสังคมประเภทอาคารชุดพักอาศัย

## Innovation in Social Environment Design of Residential Condominiums

ศิริวรรณ จันทร์ศรี และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Siriwan Jansri and Pornphan Veerapeeyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

งานวิจัยเชิงปริมาณนี้มีเป้าหมายที่ต้องการจะเสนอแนวทางใหม่ในการออกแบบและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมเชิงสังคมสำหรับชุมชนทางสังคมประเภทอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถาม ที่สอบถามจากผู้อยู่อาศัยจำนวนทั้งสิ้น 628 คน ประกอบการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 3 โครงการ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน ดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา และเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิเคราะห์ พบว่า การออกแบบและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมเชิงสังคมสำหรับชุมชนประเภทอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครต้องคำนึงถึงปัจจัยสำคัญ 6 ปัจจัย ได้แก่ กระบวนการสังคม การมีส่วนร่วม ประเพณี และวัฒนธรรม การสังคมนานการและนันทนาการ การบริการชุมชน และการบริหารชุมชน โดยประชาชนผู้อยู่อาศัยในชุมชน อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีเพศ วัย วุฒิการศึกษา อาชีพ สถานะ และจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมแตกต่างกัน มีปัจจัยการออกแบบและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมเชิงสังคมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หมายความว่าปัจจัยทั้ง 6 ปัจจัย มีความแตกต่างกันตามนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ข้างต้น ดังนั้นผู้ประกอบการควรนำปัจจัยทั้ง 6 ไปเป็นองค์ประกอบเพื่อหาแนวทางใหม่ในการออกแบบและบริหารจัดการ สภาพแวดล้อมเชิงสังคมสำหรับชุมชนทางสังคมประเภทอาคารชุดพักอาศัย ผลการวิจัยสามารถนำไปสู่แนวทางการเพิ่มมูลค่าในการออกแบบ เช่น รูปแบบอาคาร การจัดสรรพื้นที่ และการจัดอุปกรณ์เครื่องมือให้สอดคล้องกับความต้องการเพื่อเป็นอาคารในรูปแบบใหม่ที่สนองตอบความต้องการทางสังคมของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องหาความสมดุลระหว่างการลงทุน ผลกำไร และการก่อเกิดประโยชน์ทางสังคมสำหรับกลยุทธ์ทางการตลาดที่จะได้กับโครงการในลักษณะดังกล่าวอื่น ๆ ผลงานวิจัยสะท้อนว่าหน่วยงานภาครัฐจำเป็นต้องเป็นกลไกหลักที่มีบทบาทในการบริหารจัดการงานและบริการชุมชนให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย

### Abstract

This research attempts to propose a new design model for the social environment of residential condominiums in metropolitan Bangkok. Questionnaires were administered to 628 residents living in condominiums and in-depth interviews conducted with executives of 3 companies, including officers of 2 relevant government departments. By employing descriptive statistical analysis, the research results show that the design of social environment in residential condominiums must take into account 6 factors: socialization process, participation, custom and culture, recreation, social services, and social management. Statistically significant differences were found according to demographic variables, i.e., sex, age, education, occupation, status, and number of residents. These differences in the aforementioned factors determine the design of the social environment of residential condominium. Developers can utilize the proposed model and related variables in this research for added value in condominium design, space allocation, and facility management in order to fulfill residents' demands for social environment. Developers should consider

balancing investment, profit, and social contribution. In addition, social environment design can be used in their marketing strategy. Research findings also indicate that related government bureaus want to gain access to provide social services in accordance with the condominium residents' demand.

**คำสำคัญ (Keywords)**

นวัตกรรม (Innovation)

สภาพแวดล้อมเชิงสังคม (Social Relationship)

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด (Residents in the Condominium)

อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)

# ความต้องการและความคาดหวังของผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยแนวสูง ในเขตเมืองกรุงเทพมหานคร

## Needs and Expectations of Elderly Residents of High-Rise Buildings in Urban Bangkok

สายฝน ไกลซ์ชิด และ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร

Saifon Klaichid and Pornphan Veerapreeyagura, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยเชิงสำรวจนี้มุ่งเน้นศึกษาความต้องการและความคาดหวังของผู้สูงอายุในเขตเมืองกรุงเทพมหานคร ที่มีต่อที่พักอาศัยแนวสูง อันจะนำมาสู่ความเข้าใจปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงที่สามารถกำหนดรายละเอียดในองค์ประกอบการพัฒนาอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามกับผู้สูงอายุในเขตเมืองกรุงเทพมหานคร เขตบางรัก สาทร ปทุมวัน ราชเทวีและพญาไท ที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 75 ปี จำนวน 400 คน วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ผลการวิจัย พบว่า ผู้สูงอายุโดยส่วนใหญ่ยังปฏิบัติกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกบ้าน โดยที่กิจกรรมภายในบ้าน โดยส่วนใหญ่ผู้สูงอายุจะดูโทรทัศน์/ดูวิดีโอฟังวิทยุ/ฟังเพลง อ่านหนังสือ นั่งพักผ่อน/ชมวีว นอนพักผ่อน และพูดคุยกับเพื่อนบ้านเป็นประจำ ในขณะที่กิจกรรมภายนอกบ้าน โดยส่วนใหญ่ผู้สูงอายุจะทำกิจกรรมออกกำลังกาย พุดคุยกับเพื่อนบ้าน นั่งพักผ่อนในสวนสาธารณะ ดูหนัง/เดินห้างสรรพสินค้า ท่องเที่ยว ทัศนอาจร ซื้อข้าวของเครื่องใช้ และไปปฏิบัติศาสนกิจ วิปัสสนา ทำบุญ แต่เป็นเพียงบางครั้งเท่านั้น ความต้องการและความคาดหวังที่อยู่อาศัยแนวสูงในเขตเมืองกรุงเทพมหานครของผู้สูงอายุแบ่งออกเป็น 3 ด้านหลัก ๆ ได้แก่ 1) ด้านความต้องการส่วนบุคคล ซึ่งผู้สูงอายุต้องการ 1. ระบบรักษาความปลอดภัย 2. ความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร 3. ระบบสาธารณูปโภค 4. แสงสว่างตรงทางเดิน และ 5. ระบบระบายอากาศภายในอาคารมากที่สุด 2) ด้านสภาวะแวดล้อมทางด้านสังคมผู้สูงอายุมีความต้องการ 1. พื้นที่ทำกิจกรรม อ่านหนังสือพิมพ์ ดื่มน้ำกาแฟ ส่วนกลาง 2. การมีมิตรสหายพุดคุย และช่วยเหลือซึ่งกันและกัน 3. การเข้าร่วมกิจกรรมกับเพื่อนบ้านในอาคารเดียวกัน และ 4. การเข้าร่วมกิจกรรมและทำประโยชน์ต่อมูลนิธิต่าง ๆ 3) สภาวะแวดล้อมทางกายภาพผู้สูงอายุมีความต้องการ 1. ป้ายสัญลักษณ์ทางหนีไฟ 2. ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก ชัดเจน อ่านง่าย 3. ตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งในลิฟต์ 4. ทางเดินไม่มีสิ่งกีดขวาง และ 5. ระบบสัญญาณเตือนภัยทั้งเสียงและแสง (ไฟไหม้) อันจะนำไปสู่การกำหนดรายละเอียดในองค์ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงสำหรับผู้สูงอายุในเขตเมืองกรุงเทพมหานครต่อไป

### Abstract

This empirical research focuses on the expectations of senior citizens towards high-rise residential buildings in Bangkok Central Business District (CBD). This study envisages inducing factors of decision making towards purchasing the vertical residences and meticulously elaborates the components of high-rise dwelling development. The primary source of information was a questionnaire survey launched to four hundred residents of inner Bangkok CBD (Bangrak, Sathorn, Pathumwan, Ratchatewee, and Phyathai) aged between 50 and 75 years old. Descriptive statistics was employed in order to predict the results in regard to the profile of the elders living actively in the area. The survey revealed that they engaged in both indoor (ie. watching TV, listening to radio, reading) and outdoor activities (ie. exercising, watching movies, shopping,

making merits). The elders' expectations could be divided into three major areas: 1) individual needs comprising (a) security, (b) building hygiene, (c) facilities, (d) corridor lighting, and (e) building ventilation; 2) social milieu needs including (a) space for activities, reading newspaper, sipping coffee, (b) companionship and harmony across their community, (c) shared activities amongst neighbors in similar buildings, and (d) community services from non-profit entities; and 3) physical environment needs constituting (1) fire-exit signs, (2) clearly marked facility signs, (3) interactive light and audio in lifts, (4) corridor clearance, and (5) interactive light and audio fire alarms. These findings will be adapted in housing developments for elderly persons in order to improve the residents' quality of life, especially the senior citizens in Bangkok CBD.

**คำสำคัญ (Keywords)**

ที่อยู่อาศัยแนวสูง (High-Rise Residences), ผู้สูงอายุ (Elderly),

ความต้องการที่อยู่อาศัยแนวสูงของผู้สูงอายุ (High-Rise Residential Needs of Elderly Persons)

# แนวทางการกำหนดองค์ประกอบทางกายภาพสำหรับศูนย์บริการทางหลวง

## Guidelines for Determining the Physical Components of Highway Rest Areas

สิทธิกร สุริยะวงศ์ไพศาล และ ดร. ชนิตา กิจวรเมธา

Sitikorn Suriyawongpaisal and Chanida Kitvorametha, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ในปัจจุบันทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองเป็นเส้นทางที่ได้รับความนิยมใช้สัญจรระหว่างภูมิภาค ดังนั้น ทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองจะต้องพัฒนา ศูนย์บริการทางหลวง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์รูปแบบหนึ่งควบคู่ไปกับการพัฒนาทางหลวงเพื่อบริการผู้ใช้เส้นทางด้วย อย่างไรก็ตามยังไม่มียานวิจัยใดศึกษาความสอดคล้องระหว่างองค์ประกอบทางกายภาพของศูนย์บริการทางหลวงกับความต้องการของผู้ใช้บริการ ผู้วิจัยจึงนำประเด็นดังกล่าวมาศึกษาเพื่อให้เข้าใจความต้องการลักษณะสินค้า บริการ สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสาธารณะในโครงการ เพื่อเสนอแนวทางการกำหนดองค์ประกอบทางกายภาพต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการดังกล่าว โดยเลือกศึกษาจากศูนย์บริการทางหลวงบางปะกง บนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ในช่วงเดือนมกราคมถึง กุมภาพันธ์ 2555 โดยการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากผู้ใช้บริการจำนวน 100 ตัวอย่าง เพื่อศึกษาลักษณะการใช้บริการ พฤติกรรมการใช้ภายในศูนย์ ระยะเวลาที่อยู่ในศูนย์ ตลอดจนความต้องการองค์ประกอบทางกายภาพต่าง ๆ ได้แก่ ร้านค้า สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสาธารณะภายในโครงการ ข้อมูลดังกล่าวได้รับการวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ผลการวิจัย พบว่า ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เกิดความ ต้องการแวะศูนย์บริการทางหลวงเมื่อต้องการเข้าสูขา ซื่อเครื่องดื่ม พักผ่อน และรับประทานอาหาร โดยเลือกแวะศูนย์บริการทางหลวง เนื่องจากเป็นสถานที่ที่สังเกตเห็นได้ง่าย เข้า-ออกสะดวก อยู่ในทำเลที่เหมาะสมต่อการแวะพัก มีสูขาบริการ และร้านค้าภายในศูนย์มีความหลากหลาย ผู้ใช้บริการใช้เวลาแวะศูนย์โดยเฉลี่ยประมาณ 34 นาที และมีค่าใช้จ่ายในการซื้อสินค้า และ/หรือ บริการจากร้านค้าโดยเฉลี่ยคนละ 166 บาท สินค้าที่ได้รับความนิยมสูงสุด ได้แก่ สินค้าในร้านสะดวกซื้อ เครื่องดื่ม ของว่าง และอาหารจานด่วน นอกจากนี้ ผู้ใช้บริการยังต้องการให้ศูนย์บริการทางหลวงเพิ่มร้านค้าประเภท ศูนย์อาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต/ไฮเปอร์มาร์เก็ต สินค้าไอทีอุป หนาकारและจุดชำระเงิน ตลอดจนร้านขายสินค้าแบรนด์เนมลดราคา (เอาท์เล็ต) ในขณะเดียวกันและต้องการให้ศูนย์มีบริการสาธารณะ ได้แก่ ศูนย์รายงานสภาพจราจร และศูนย์ข้อมูลนักท่องเที่ยว

### Abstract

Recently, motorways have become popular for trans-regional travel amongst motorists. This has bolstered a new breed of real estate development - the highway rest area. This motorway-integrated development offers various types of services to commuters. However, in-depth research has yet to be conducted to develop a clearer understanding of the connections between a rest area's physical components and commuters' needs. In order to pinpoint the tangible elements of choice for those project visitors, this paper further explores this topic in four main areas of consumer demand: the merchandise, payable services, facilities and public services within the project. The studied area was the Bangpakong motorway rest area on highway no. 7 between January and February 2012. The research procedure involved surveying commuters (100 samples) via questionnaires in order to understand their consumption behavior, length of

visit, and their requirements for the rest area's physical components: its shops, facilities and public services. Descriptive statistics were employed to analyze the questionnaires. The results from this research were that the vast majority of potential visitors stop for the toilets, refreshment, relaxation and food. The rest area has become the stop of choice due to its high visibility, convenience of entrance and exit, locational suitability, restroom availability and shop variety. An average length of visit is about 34 minutes, with an average spending per head of visitor of Baht 166. The four most popular products include convenient goods, beverages, pastries and fast food. Visitors also expected a food court, super or hypermarket, OTOP or local product shops, pay-point, and discount store to be included in the rest area. Some people demanded a traffic report booth and tourist information center.

**คำสำคัญ (Keywords)**

ทางหลวง (Highway)

ศูนย์บริการทางหลวง และองค์ประกอบทางกายภาพ (Rest Area and Physical Components)



# ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยมือสอง เพื่อการลงทุนในกรุงเทพมหานคร

## Factors Influencing Decision Making of Investors in Secondhand Housing in Bangkok

แสงชัย วุฒิประเสริฐ บุญชนะ บุญเลิศ และ ณัฐศักดิ์ สุขศรี

Saengchai Wuthiprasert, Boonchana Boonlert and Nuttasak Suksri

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

การวิจัยเชิงปริมาณนี้เน้นการศึกษาปัจจัยที่ผู้บริโภคภาคประชาชนใช้ในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยมือสองเพื่อการลงทุนในกรุงเทพมหานคร ผลลัพธ์ที่คาดหวังในการประยุกต์ให้ได้ซึ่งแนวทางการออกแบบกลยุทธ์ส่วนประสมการตลาดสำหรับผู้ขายที่พักอาศัยมือสองในกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มผู้สนใจซื้อที่พักอาศัยมือสองเพื่อการลงทุนในกรุงเทพมหานคร จำนวน 400 ตัวอย่าง โดยผลการศึกษาวิจัยในครั้งนี้สามารถสรุปได้ว่าทำเลที่ตั้งที่พักอาศัยมือสอง และสภาพอาคารมีความสำคัญมากที่สุดต่อการกำหนดราคาเสนอขายที่เหมาะสมต่อนักลงทุน

### Abstract

This quantitative research aims to study the factors affecting the purchase of second-hand residential properties for investment purposes among individual consumers. The expected findings from this research will serve as adaptive guidelines for marketing mix strategic planning. This will benefit those who want to sell their residential property in Bangkok. This study employed a questionnaire as a quantitative research tool to gather information and opinions from 400 prospective second-hand homebuyers as samples.

### คำสำคัญ (Keywords)

การตัดสินใจซื้อ (Buying Decision), บ้านมือสอง (Secondhand Housing), การลงทุน (Investment)

# กระบวนการจัดหาที่ดินและการใช้ระบบสารสนเทศ ในการจัดหาที่ดินของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## Land Acquisition Processes and Information System Usage for Real Estate Developers

อรรถพร อึ้งศรีวงศ์ และ ดร. กองกoon โตชัยวัฒน์

Attaporn Ungsriwong and Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์การวิจัยนี้ คือ ศึกษากระบวนการจัดหาที่ดินของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปัญหาที่เกิดขึ้น และสำรวจการใช้งานระบบสารสนเทศในการจัดหาที่ดิน โดยศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นฝ่ายผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจหรือส่วนงานจัดหาที่ดินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หมวดธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ท่าน เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้เครื่องมือที่เป็นแบบสัมภาษณ์ ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า กระบวนการจัดหาที่ดินนั้นจะประกอบไปด้วย 4 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ 1. การหาที่ดินและการคัดกรองข้อมูลที่ดินที่ได้จากนายหน้า 2. การสำรวจที่ดิน 3. การวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินและ 4. การเจรจาต่อรองราคาและซื้อขายที่ดิน โดยที่บุคลากรที่เข้ามาเกี่ยวข้องในขั้นตอนต่าง ๆ นั้นแต่ละบริษัทจะมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะการทำงาน เกณฑ์หลักที่ใช้ในการคัดเลือกที่ดินจะประกอบไปด้วยทำเล ลักษณะทางกายภาพและกฎหมายที่มีผลต่อที่ดินนั้นเพราะเป็นตัวกำหนดว่าโครงการจะพัฒนาได้หรือไม่ โดยที่การคัดเลือกจะอยู่ในกรอบของนโยบายและแผนงานของบริษัท ในด้านความแตกต่างของการเลือกที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแนวราบและแนวสูงนั้น จะแตกต่างกันที่ทำเลที่ใกล้กับระบบคมนาคมสาธารณะและรูปร่างของที่ดิน ในด้านการใช้งานระบบสารสนเทศในการจัดหาที่ดิน พบว่า นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้ระบบสารสนเทศในการสำรวจสภาพแวดล้อมและลักษณะที่ดินโดยใช้ระบบแสดงภาพถ่ายทางอากาศ เช่น Google Maps และมีการจัดทำฐานข้อมูลที่ดินร่วมไปด้วยประกอบกับการใช้โปรแกรมประเภทสเปรดชีต (spread sheet) เข้ามาเสริม นอกจากนี้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการในการรวมข้อมูลที่ได้จากระบบของกรมที่ดินเข้ากับระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท (local system) ผลในการศึกษานี้จะสามารถนำไปใช้ในการปรับปรุงระบบสารสนเทศที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือพัฒนาระบบสารสนเทศใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับขั้นตอนการทำงานและความต้องการของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

### Abstract

The research objectives were to study the land acquisition process and its problems, and to investigate information system usages in the land acquisition process of real estate developers. The research samples consisted of three managers of the business development or land acquisition divisions of three public companies registered in the real estate development field. In depth-interviews were used to collect data from the samples. The research results showed that the land acquisition process consisted of 4 major steps: 1. land searches and land data screening; 2. land investigation; 3. feasibility study; and 4. price and conditions negotiation and transfer. The personnel involved in the process depend on the working traits of companies. The main criteria in land selection are location and law, because they will determine whether the project can be developed or not, taking into account the company policies and plans. The differences

between the land acquisition of high-rise and low-rise projects are the closeness to public transportation and the shape of the plot. The usages of information systems in the land acquisition process of real estate developers are the land environment investigation, using aerial photography displaying systems (such as Google Maps) and a land database created by a spread sheet program. Furthermore, real estate developers require the integration of the data from the Department of Land and their own company computers (local system). The research results can be used for improving the existing system or developing a new one to conform to the land acquisition process and requirements of real estate developers.

**คำสำคัญ (Keywords)**

กระบวนการจัดหาที่ดิน (Land Acquisition Process)

ปัญหาในกระบวนการจัดหาที่ดิน (Problems in Land Acquisition Process)

การใช้ระบบสารสนเทศในกระบวนการ (Usage of Information System in Process)

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Developer)

# มาตรฐานเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทย

## Standard Documentation for Real Estate Appraisal by Thai Commercial Banks

อัครเดช ทิมฤกษ์ ดร. พรพรรณ วีระปรียากร และ เอกภณ จีวะสุวรรณ

Akkaradate Timroek, Pornphan Verapreyagura, Ph.D. and Ekapol Jeewasuwan

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก จำเป็นต้องมีการสนับสนุนเงินทุนจากสถาบันการเงิน และจะต้องผ่านขั้นตอนการประเมินราคา ซึ่งยังไม่มีรูปแบบของเอกสารสำหรับการประเมินราคา ที่เป็นมาตรฐานกำหนดไว้อย่างชัดเจน ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษามาตรฐานเอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทย ในประเด็นเรื่องรายการเอกสารสำหรับการประเมินราคาที่มีสัมพันธ์กับโครงการจัดสรรแนวราบ โครงการอาคารชุด และโครงการอพาร์ทเมนท์ ตลอดจนถึงคุณลักษณะขนาดของโครงการ ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดตัวแปรในการวิจัย ผู้วิจัยออกแบบการวิจัยเป็นการวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลด้วยแบบสัมภาษณ์จากผู้ประเมินราคาในระดับบริหารงานจาก 14 ธนาคารพาณิชย์ไทย ในช่วง พ.ศ. 2554-2555 ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิจัย พบว่า เอกสารสำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทยที่เป็นมาตรฐาน ต้องมี 5 หมวดหมู่ จัดลำดับความสำคัญแบบเอกสารหลัก และเอกสารรอง โดยรายละเอียดในเอกสาร จะแตกต่างกันไปตามขนาดของโครงการ ที่สำคัญความเป็นมาตรฐานของเอกสารนี้สัมพันธ์กับองค์ประกอบสำคัญ 3 อย่าง ได้แก่ ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทของการพัฒนาโครงการ และขั้นตอนของการเตรียมเอกสารสำหรับการประเมินราคาของธนาคารพาณิชย์ไทย

### Abstract

Real estate is a business that requires substantial investment and funding from financial institutions through the process of valuation. Without documentation forms for the appraisal, the standard is not clearly defined. The objective of this research was to study the documentation standards for valuations by Thai banks. Documentation for project evaluation relating to the horizontal condominium projects, apartments, and features of the projects were important areas of this study. The researchers screened a lot of documentation to set the variables for this study. The research was designed using a quantitative research approach. The data were collected from interviews with appraisers in the administration of fourteen Thai commercial banks, in the period 2011-2012. The data were then analyzed with content analysis techniques. The results showed that documentation for the valuation of commercial banks are standardized, with five categories of priority and secondary documents. The details in the document will vary according to the size of the projects. The standardization of this relationship is up to three key elements including the real estate developer, the type of development projects and the process of preparing for appraisal by the Thai banks.

### คำสำคัญ (Keywords)

มาตรฐาน (Standard), เอกสารสำหรับการประเมินราคา (Documents for Appraisal), การประเมินราคา (Appraisal), ธนาคารพาณิชย์ไทย (Thai Commercial Banks)

# ส่วนประสมการตลาดบริการสำหรับธุรกิจรับสร้างบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## Service Marketing Mix for Homebuilder Businesses in Bangkok and Its Vicinity

โอภาส ปัทธวัน และ ดร. กองกoon ทัชชัยวัฒน์

Opas Patthawan and Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

### บทคัดย่อ

ในปัจจุบัน พบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่ต้องการซื้อหรือปลูกสร้างบ้านนั้น นอกจากจะให้ความสำคัญกับรูปแบบบ้านแล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค อาทิ ราคา การส่งเสริมการตลาด การบริการ หรือ การบริการหลังการขาย การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาส่วนประสมการตลาดบริการของผู้ประกอบการธุรกิจรับสร้างบ้านและเพื่อนำเสนอแนวทางการกำหนดกลยุทธ์การตลาดที่เหมาะสม ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ความคิดเห็นด้านการออกแบบกลยุทธ์การตลาดจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการรับสร้างบ้านที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จำนวน 6 ราย ที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (purposive sampling) โดยมีคุณสมบัติหลัก คือ 1) จะต้องเป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน 2) มีประสบการณ์ในการรับสร้างบ้านไม่ต่ำกว่า 10 ปี ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์จะต้องเป็นระดับกรรมการบริหารขึ้นไป และดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ผลของการวิจัยพบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจรับสร้างบ้านแต่ละรายนอกจากมีแบบบ้านให้เลือกได้หลากหลายและแต่ละแบบก็สามารถปรับเปลี่ยนแบบได้ตามความต้องการของผู้บริโภคแต่ละรายแล้ว ยังสามารถเพิ่มส่วนผสมทางการตลาด (service marketing mix) โดยการเพิ่มบริการจัดหาที่ดินในขนาดและทำเลที่เหมาะสมให้กับผู้บริโภคที่ต้องการมีบ้านแต่ยังไม่มีที่ดิน ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย คือ กลยุทธ์การตลาดเพื่อใช้กำหนดส่วนประสมการตลาดที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจรับสร้างบ้าน

### Abstract

Nowadays, the style of a house is not the only important factor for consumers buying or building a home, but also other issues such as price, promotion, sale service, and after-sale service. The research objective is to study the service marketing mix of home builder businesses. Moreover, it also presents guidelines to determine appropriate marketing strategies. The researcher interviewed the managers of six home building companies for their views on marketing strategy, using the Purposive Sampling Technique. All interviewees are members of the Home Builder Association and had more than 10 years' experience in home building. According to this sampling, they must have the position of executive director or higher. Then, the acquired data were analyzed by Content Analysis Technique. The research results demonstrate that, in addition to adapting the style and plan to meet customers' requirements, service marketing mix can be added by providing a suitable plot size and location for customers who do own the land. This research could be used as a marketing strategy to specify an appropriate services marketing mix for home builder businesses.

### คำสำคัญ (Keywords)

ธุรกิจรับสร้างบ้าน (Home Builder Business), กลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategies), ผู้บริโภค (Customer)