

# ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของ Gen C วิถีคนทันสมัย

## Factors Affecting the Decision to Buy a Condominium by Gen C, the Modern Lifestyle

อรรณพ เรืองกัลปาวงศ์<sup>1</sup>, สราวรรณ เรืองกัลปาวงศ์<sup>1</sup>

Annop Ruangkalapawongse<sup>1</sup>, Sarawan Ruangkalapawongse<sup>1</sup>

Received: 2 January 2022

Revised: 31 March 2022

Accepted: 9 May 2022

### บทคัดย่อ

สาเหตุที่อุปสงค์ของตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น มาจากหลากหลายเหตุผลด้วยกัน ซึ่งได้แก่ 1) การเพิ่มขึ้นของประชากร 2) จำนวนของประชากรผู้อพยพถิ่นฐานเข้ามาอยู่ในเมือง 3) ความต้องการพื้นที่เพื่อที่พักอาศัยในตัวเมือง 4) ความไม่ฝืนของชนหลายคนในชีวิตที่อยากมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง 5) กระแสของความเป็นคนเมือง 6) ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ 7) รูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ที่มีพื้นที่ไม่มาก เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็ก ผู้เขียนยังได้ชี้ให้เห็นว่า คนรุ่นใหม่ไม่พร้อมที่จะดูแลรักษาที่พักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก อีกทั้งรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนยุคนี้คือยุคที่ผู้คนไม่ค่อยมีเวลา จึงแสวงหาอาคารที่พักอาศัยที่สะดวกสบาย มีระบบการจัดการพื้นที่บริเวณโดยรอบอาคารที่ดี เช่น 1) ระบบการจัดการความปลอดภัยด้านอัคคีภัย 2) การกำจัดแมลง 3) กำจัดขยะ และ 4) ระบบรักษาความปลอดภัยในอาคาร ทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยผลักดันที่ทำให้ความต้องการคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้คอนโดมิเนียมกลายเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่น่าสนใจ ตอบโจทย์ความต้องการการใช้ชีวิตคนเมืองได้อย่างลงตัว แต่ด้วยสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันที่ชะลอตัว สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 มีผลอย่างมากต่อผู้ซื้อ เนื่องจากความไม่มั่นใจต่อความมั่นคงของงานที่ตนทำ เป็นเหตุให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง รูปแบบการใช้จ่ายจึงต้องระมัดระวังมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ และระบบเศรษฐกิจโดยรวม

**คำสำคัญ:** การจัดการธุรกิจคอนโดมิเนียม, การตัดสินใจซื้อ, ภาวะเศรษฐกิจ, Gen C

<sup>1</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสวนดุสิต, E-mail: aruangk@hotmail.com

<sup>1</sup> Assistant Professor, Faculty of Management Sciences, Suan Dusit University, E-mail: aruangk@hotmail.com

## Abstract

Causes of an increase in demand for urban condominiums are diverse. They are: 1) the Increase in population, 2) the number of Immigrants to the city, 3) the need for space to live in the city, 4) the ambition in life of many people to have their own habitats, 5) urban trends. 6) economic growth, 7) lifestyle of the new generation, focusing on living in a small space, which is suitable for small families. The author states that the new generation is not ready to maintain houses with a large usable area. Modern lifestyles of people in this era who are time-poor require a good area management system around the building for convenient living. Management systems are: 1) comprehensive fire safety management, 2) pest control, 3) waste disposal, and 4) building security systems. All of these factors are driving forces that has caused the demand for condominiums to increase rapidly. It is another solution that is considered to be a new type of housing that is becoming very interesting to people who want to live in cities. The management system perfectly responds to their needs. However, with the current economic condition that is in a recession period due to the situation of the Covid-19 epidemic, the demand is decreasing because the economic condition has a huge effect on consumers. Due to the uncertainty about the stability of the work they do, their purchasing power decreases; therefore, they show more careful spending patterns, which affect entrepreneurs, and the overall economic system.

Keywords: Condominium business management, purchasing decision, economic condition, Gen C

## บทนำ

หนึ่งในปัจจัยที่จำเป็นของมนุษย์ในการดำรงชีวิตเพื่อความอยู่รอด คือ การมีที่อยู่อาศัยที่ดี โดยเฉพาะความใฝ่ฝันของคนหลายคนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทุกคนจึงพยายามแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคง มีความปลอดภัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถเอื้ออำนวยต่อการดำรงชีพให้มากที่สุด สำหรับลักษณะที่อยู่อาศัยของแต่ละคนอาจมีความแตกต่างกันไปบ้างตามสภาพทางสังคม ประเพณีวัฒนธรรม และความเชื่อ โดยประเด็นสำคัญที่มีผลต่อสภาพความเป็นอยู่ คือ สภาพทางเศรษฐกิจของแต่ละคนที่ไม่เท่ากันจึงทำให้แต่ละคนไม่สามารถเลือกที่จะมีสภาพความเป็นอยู่ตามที่ตนเองต้องการได้ ในส่วนของความ

ก้าวหน้าทางเทคโนโลยีนั้นมีอิทธิพลโดยตรงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางพฤติกรรม และรูปแบบการใช้ชีวิต ประกอบกับความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจที่กระจุกตัวอยู่ในเมืองทำให้ผู้คนจำนวนมากมีการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมากขึ้น ผลที่ตามมาคือ เกิดความต้องการจำนวนมากสำหรับที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องด้วยที่พักอาศัยหลายประเภท ได้แก่ บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม หรือบ้านเดี่ยวในเขตเมืองที่มีราคาค่อนข้างสูงมาก คนที่มีรายได้ปานกลางถึงน้อยจำนวนหนึ่งจึงไม่สามารถซื้อบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม หรือบ้านเดี่ยวเหล่านั้นได้หลายคนจึงหันมานิยมซื้อคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดที่มี "ราคาที่ต่ำ" ที่สามารถจะจับจองได้ หรือมีโอกาสจับต้องได้ง่ายกว่า สอดคล้องกับ

สุภารัตน์ คามบุตร และชาคริต ศรีทอง (2562) ที่กล่าวว่าคอนโดมิเนียมหลากหลายแห่งมีการสร้างอยู่ใจกลางเมือง ใกล้กับห้างสรรพสินค้าและระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) เป็นหนึ่งในจุดเด่นที่แต่ละโครงการมักนำมาใช้เป็นกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อดึงดูดผู้ที่กำลังตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยได้อย่างดี โดยอธิบายถึงประโยชน์ที่ได้รับทางตรงจากการที่สามารถหลีกเลี่ยงการจราจรภายในเมืองที่ติดขัด ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า ประหยัดค่าใช้จ่าย และประหยัดเวลาในการเดินทางได้มากกว่า

จากข้อมูลทางสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ พ.ศ. 2555-2563 พบว่า ปี 2555 มีการจดทะเบียนอาคารชุดเพียง 28,949 ห้อง แต่ในปี 2556 มีการจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นเป็น 50,602 ห้อง ปี 2557 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 44,208 ห้อง ปี 2558 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 41,186 ห้อง ปี 2559 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 46,424 ห้อง ปี 2560 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 34,877 ห้อง ปี 2561 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 55,574 ห้อง ปี 2562 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 42,081 ห้อง และปี 2563 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 57,272 ห้อง (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2564) ซึ่งเห็นได้ว่าคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่องถึงปัจจุบันในหลากหลายกลุ่มผู้บริโภค และมีแนวโน้มความนิยมเพิ่มสูงขึ้นทั้งผู้ที่กำลังซื้อสูง ผู้ที่มีรายได้ปานกลาง รวมไปถึงผู้ที่มียาได้น้อย โดยปุนณรัตน์ เด่นไตรรัตน์ และธีระวัฒน์ จันทิก (2560) ได้กล่าวว่าคอนโดมิเนียมสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทแบบแรกเป็นคอนโดมิเนียมแบบไฮไรส์ (High Rise) เป็นคอนโดมิเนียมที่มีความสูง 9 ชั้นขึ้นไป มีทำเลที่ตั้งติดถนนใหญ่ มีรถไฟฟ้าบีทีเอส และ

รถไฟฟ้ามหานครการเดินทางไปมาสะดวกสบายมาก มีที่จอดรถรองรับอย่างเพียงพอ ส่วนใหญ่จะมีจำนวนชั้นระหว่าง 20-40 ชั้น พื้นที่ส่วนกลางมีมากมายหลากหลาย ได้แก่ ห้องฟิตเนส ห้องสันทนาการ ห้องนวด สปา สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม สำหรับแบบที่สองเป็นคอนโดมิเนียมแบบโลว์ไรส์ (Low Rise) เป็นคอนโดมิเนียมที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร หรือสูง 7-8 ชั้น (กัญญ์พิชญะ รัตนชัยวรพล, 2554) คอนโดมิเนียมลักษณะนี้มีจำนวนห้องพักและผู้อยู่อาศัยไม่มาก จึงมีจำนวนผู้คนเข้ามาร่วมใช้พื้นที่ส่วนกลางไม่มาก ทำให้รู้สึกไม่แออัด รู้สึกได้ถึงความสะดวกสบายเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการพักผ่อน เพราะมีความเป็นส่วนตัวสูง ส่วนข้อจำกัดก็อาจเป็นเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์มีค่อนข้างน้อย สิ่งอำนวยความสะดวกมีจำนวนจำกัดตามไปด้วย บางโครงการอาจตั้งอยู่ในซอยไม่ติดถนนใหญ่

อย่างไรก็ตามหากมองในมุมพฤติกรรมในการใช้ชีวิตในยุคที่เทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทและเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตพบว่า พฤติกรรมของคนในครอบครัวเดียวกันคนในแต่ละ Generation มีการใช้ชีวิตที่ไม่แตกต่างกันมาก ต่างจากคนในยุคก่อนที่ภายในครอบครัวเดียวกันคนในแต่ละ Generation มีการใช้ชีวิตที่ต่างกันตามแต่ละช่วงวัยทั้งคนรุ่นพ่อแม่ รุ่นลูก และรุ่นหลาน เนื่องจากคนในยุคนี้ได้นำเทคโนโลยีเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตประจำวัน หลายครัวเรือนมีการปรับตัวให้เข้ากับพฤติกรรมผู้บริโภคโดยจะเห็นคุณพ่อคุณแม่ใช้ Smart Phone เพื่อเล่นเกมส์ ใช้ Social Network ท่องโลกทางอินเทอร์เน็ตหรือมีการซื้อสินค้าผ่านทางออนไลน์จึงเกิดเป็น New Generation ที่ไม่สามารถแบ่งแยกตามอายุ หรือพฤติกรรมในการดำรงชีวิตแบบแต่ก่อน และส่งผลให้โลกออนไลน์กลายเป็นช่องทางการสื่อสารหลักของคนยุคนี้ที่มีผู้คนเข้าถึงได้มากที่สุด ในมุมของ

ธุรกิจอย่างการให้บริการของธนาคารในยุค Digital นี้มีการปรับตัวอย่างมากด้วยการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยให้ผู้บริโภคสามารถทำธุรกรรมทางการเงินได้อย่างสะดวก และรวดเร็วเพียงปลายนิ้วสัมผัสอย่างที่ไม่เคยมีมาก่อน เป็นการนำ Mobile Banking เข้าทำธุรกรรมโอนเงินผ่านระบบมือถือจาก Smart Phone สำหรับวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จำเป็นต้องมีการปรับตัวให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในยุคสมัยใหม่นี้ อย่างเช่นการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคในยุค Digital ด้วยการนำผลิตภัณฑ์นวัตกรรมที่ใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคให้ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมสามารถเข้าออกห้องพักได้โดยไม่ต้องใช้กุญแจ (Key card) เป็นระบบการสั่งการเปิดปิดห้องผ่านระบบออนไลน์ด้วยมือถือแม้ไม่ได้ยืนอยู่ในพื้นที่พักอาศัย รวมไปถึงการที่ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมนำนวัตกรรมที่ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่เปิดระบบให้ผู้ที่ต้องการซื้อหาอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียมจองที่พักอาศัยแบบ Online Booking ลดการจองสิทธิ์ที่หน้าที่ตั้งโครงการเกิดความสะดวก และรวดเร็วตอบโจทย์ผู้บริโภคมีไลฟ์สไตล์ทันสมัย

## เนื้อหา

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภาคการผลิตจากอดีตที่เป็นสังคมเกษตรกรรมเปลี่ยนมาเป็นสังคมอุตสาหกรรม มีการอพยพของผู้คนจากต่างจังหวัดเข้ามาในเมืองมากขึ้น ปัจจัยสำคัญมาจากนโยบายการบริหารจัดการของรัฐบาลที่เน้นอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อการส่งออก เพื่อสร้างรายได้ให้กับประชาชนสร้างความเจริญรุ่งเรืองให้กับเศรษฐกิจโดยรวม ผลจากการดำเนินการดังกล่าวทำให้คนต่างจังหวัดจำนวนมากทำการขายที่ดินของตนเองและอพยพย้ายถิ่น

เข้ามาอยู่ในเมืองเพื่อแสวงหาทางเลือกโอกาสทางเศรษฐกิจ เพื่อชีวิตที่ดีกว่า เกิดปรากฏการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตของผู้คนโดยมีการอยู่รวมกันอย่างกระจุกตัวของประชากรมากขึ้น ประกอบกับวิถีชีวิตของผู้คนสมัยใหม่ที่เร่งรีบ และเป็นสังคมครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น คู่สามีภรรยาจำนวนมากต้องออกไปทำงานนอกบ้าน จำนวนผู้ใช้ชีวิตตัวคนเดียวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คอนโดมิเนียมอาคารชุดจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้คนในยุคสมัยนี้ไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเฉพาะคน Gen C ที่มีช่วงอายุระหว่าง 25-34 ปี เป็นช่วงวัยของคนทำงานในระดับพนักงานไปจนถึงผู้บริหารระดับกลาง เป็นกลุ่มคนที่มีไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตที่เชื่อมด้วยอินเทอร์เน็ตตลอดเวลา ไม่ว่าจะเป็นการซื้อสินค้า การค้นหาข้อมูลข่าวสาร และรูปแบบการดำเนินชีวิตที่ทันสมัย มองหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่ลงตัวตามไลฟ์สไตล์คนยุคใหม่ และจากการที่ได้ขึ้นชื่อว่า ที่พักอาศัยอยู่ในรูปแบบที่เรียกว่า คอนโดมิเนียม ย่อมเกิดมุมมองที่ถูกอธิบายได้ว่า จะมีการดีไซน์ในด้านต่างๆ บนภาพลักษณ์ที่สวยงาม เรียบง่าย แต่ดูหรูหรา และประการที่สำคัญอาจเกี่ยวเนื่องมาจากเหตุผลหลายอย่างไม่ว่าจะเป็นทำเลที่ตั้งที่อยู่ในแหล่งที่มีการคมนาคมสามารถเดินทางได้โดยสะดวก มีระบบความปลอดภัย มาตรการการรักษาความปลอดภัยอย่างดี ล้วนเป็นผลทำให้คอนโดมิเนียมอาคารชุดตอบโจทย์เป็นที่ยอมรับ และได้รับความนิยมสูงอย่างรวดเร็ว สำหรับปัจจัยที่ทำให้ผู้คนยุคสมัยใหม่นี้ตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่พักอาศัย ได้แก่

### 1. สภาพสังคม และค่านิยมที่เปลี่ยนแปลงเป็นครอบครัวเดี่ยว

จากสภาพสังคมเมืองที่แต่ละครอบครัวมีขนาดเล็กลงมาก สมาชิกในครอบครัวมีน้อยคนส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วยเพียงแค่พ่อ แม่ และบุตรเท่านั้น โดยเฉพาะในสังคมเมืองจะมีลักษณะ

เป็นสังคมครอบครัวเดี่ยว บางครอบครัวอาจมีเพียงคู่สามีภรรยา การมีที่พักอาศัยบ้านหลังใหญ่อาจไม่ใช่สิ่งที่ปรารถนาสำหรับใครหลายคนนัก ด้วยอาจเพราะบ้านหลังใหญ่มีค่าใช้จ่ายจำนวนมาก รอยทั้งค่าดูแลรักษา ค่าซ่อมบำรุง การมีพื้นที่ใช้สอยจำนวนมากของบ้านหลังใหญ่อาจเกินความจำเป็นสำหรับครอบครัวเดี่ยวที่มีสมาชิกในครอบครัวน้อย ผู้คนในยุคสมัยนี้จึงเริ่มหันมามองหาคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นตัวเลือกที่พักอาศัยที่เหมาะสมมากกว่า

## 2. ทำเลที่ตั้ง

สภาพวิถีชีวิตของคนเมืองที่ต้องวางแผนการใช้ชีวิตสำหรับการเดินทางเพื่อไปปฏิบัติงานติดต่องานได้ทันเวลา และมีเวลาเหลือเมื่อกลับถึงที่พักใช้ชีวิตส่วนตัวทำกิจกรรมร่วมกับคนในครอบครัวและทำการพักผ่อนเพื่อกิจกรรมในวันใหม่ การที่เราจะสามารถบริหารจัดการเวลาในสภาพการจราจรที่ติดขัดของสังคมเมืองซึ่งมีผู้คนอาศัยอยู่จำนวนมาก อาจต้องอาศัยตัวช่วยเพื่อนำเวลาที่มีค่าเหล่านั้นมาพัฒนาศักยภาพของตนเองทำในสิ่งที่ตนรัก และอยู่กับครอบครัว การจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นหลายคนจึงเริ่มหันมามองที่พักที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ผู้คนในยุคใหม่นี้จึงเลือกซื้อเลือกที่จะพักอาศัยคอนโดมิเนียม การพักอาศัยในคอนโดมิเนียมที่สะดวกสบายอยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญๆ เช่น ใกล้โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า และโรงพยาบาลจะทำให้สามารถประหยัดเวลาในการเดินทางได้อย่างมากในแต่ละวัน

การซื้อคอนโดมิเนียมที่ตนสนใจ และมองแล้วคุ้มค่าแก่การจ่ายเงินซื้อในราคาที่เหมาะสมนั้น จะช่วยประหยัดเวลาในการเดินทางส่งผลดีต่อการใช้ชีวิตในแต่ละวัน เนื่องจากเวลาเป็นสิ่งที่มีความสำคัญแล้วแต่ว่าจะนำเวลาที่มีอยู่ไปสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับตัวเองได้อย่างไร และถึงแม้ว่าการมีเวลา

เพิ่มขึ้นแต่ไม่ได้นำเวลาที่เพิ่มไปสร้างมูลค่า การมีเวลาเพิ่มขึ้นอีก 1-2 ชั่วโมงในแต่ละวันถือได้ว่าเป็นโบนัสของชีวิตมนุษย์เงินเดือนทำให้สามารถได้อยู่กับตัวเอง ได้พักผ่อนมากขึ้น การได้พักผ่อนมากขึ้นจะทำให้มีเวลาสำหรับการคิดต่อยอดเพื่อนำเวลาที่เหลือไปใช้ให้เกิดประโยชน์แก่ตน

สำหรับผู้คนบางคนการเลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมทำเลในเมืองมักจะมีราคาที่สูงมาก ด้วยสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันกำลังซื้อของผู้คนมีจำกัด การเลือกที่พักในบางครั้งอาจต้องพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อตามกำลังความสามารถของตนมากกว่าจะเลือกทำเลที่มีความเจริญสูงในย่านใจกลางเมือง การเลือกซื้อที่พักอาศัยของหลายคนจึงพิจารณาจากทำเลโดยอ้างอิงราคาเป็นสำคัญ การเลือกที่พักคอนโดมิเนียมของคนจำนวนหนึ่งจึงเลือกโครงการรอบๆ นอกเมืองโดยโครงการที่อยู่บนพื้นที่ใกล้ทางด่วนหรือในแนวที่รถไฟฟ้าสายสีต่างๆ พาดผ่าน เช่น โครงการตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง โครงการตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว สำหรับอีกหลายคนการเลือกทำเลจะพิจารณาทำเลที่ในอนาคตมีโอกาสจะถูกพัฒนาสูงเป็นทำเลที่ตอบโจทย์ความเจริญในอนาคต ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้คนตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมได้แก่ ความสะดวกสบายของสถานที่ตั้งโครงการนั้นอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า และใกล้กับสถานที่ทำงาน (สุภารัตน์ ความบุตร และชาคริต ศรีทอง, 2562)

## 3. ราคามีให้เลือกหลากหลายช่วงและคุ้มค่า

สิ่งสำคัญที่ทำให้ผู้คนหันมาตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมกันมากมาย หลายคนมองในเรื่องของราคาที่สมารถจับต้องได้ การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในปัจจุบันสามารถหาเลือกซื้อได้หลากหลายพื้นที่ในราคาเริ่มต้นที่ไม่สูงมากนัก หลายโครงการมีราคาเริ่มต้นอยู่ที่หลักแสนปลายๆ

ถึงหนึ่งล้านโดยตั้งอยู่ในพื้นที่ทำเลดีใกล้รถไฟฟ้า มีระบบขนส่งสาธารณะรองรับ เนื่องจากผู้คนจำนวนมากมองเรื่องความคุ้มค่าในการพักอาศัย ราคาจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญที่เป็นตัวกำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ โดยอิทธิพลของราคาจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม อีกทั้งราคาค่าห้องต้องเหมาะสมกับคุณภาพที่ได้รับ เนื่องจากผู้ซื้อสามารถรับรู้ได้ถึงความคุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป และยังเป็นความคาดหวังของผู้บริโภคอีกด้วย (ปทุมรัตน์ เต็นไทรรัตน์ และธีระวัฒน์ จันทิก, 2560; Stephan & Chad, 2015)

#### 4. ไลฟ์สไตล์ของคนยุคใหม่ที่ไม่ค่อยมีเวลา

ด้วยสภาพสังคมของคนเมืองที่คน Gen C นี้ต้องทำงานนอกบ้านเป็นหลัก ที่พักอาศัยจึงเป็นเพียงที่พักหลับนอนเมื่อถึงเช้าวันใหม่ก็ต้องออกไปปฏิบัติงานตามกิจวัตรประจำวัน จึงไม่ค่อยมีเวลาในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาที่อยู่อาศัยของตนเองมากนัก ที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยพอเหมาะสำหรับสมาชิกที่มีจำนวนไม่มากจึงเป็นที่มองหาของผู้คนยุคนี้ คอนโดมิเนียมจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ได้อย่างลงตัวที่สุด สำหรับผู้ที่พักอาศัยในบ้านโดยเฉพาะบ้านที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนเนื้อที่ทั้งภายในบ้านและภายนอกบ้านมากก็ยิ่งทำให้เป็นการยากที่จะดูแลรักษาทำความสะอาดอย่างทั่วถึง

#### 5. ความสามารถทางการเงินกับการเลือกที่พักอาศัย

ปัจจุบันมีช่องทางการศึกษาหาความรู้ก่อนการตัดสินใจเลือกซื้อที่พักอาศัยจำนวนมาก ผู้ที่ต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมจึงสามารถเลือกที่พักอาศัยได้ในราคางบประมาณที่เหมาะสมกับที่ตนมี เป็นการลงตัวกับฐานะทางการเงินของแต่ละคนบนฐานทำเลที่ถูกใจได้ไม่ยาก ความ

สามารถทางการเงินของแต่ละคนกับการเลือกที่พักอาศัยจึงเป็นปัจจัยอีกหนึ่งประการที่สำคัญต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ

#### 6. การจัดการงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร และระบบรักษาความปลอดภัย

การจัดการงานบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารถือเป็นสิ่งสำคัญของผู้บริหารจัดการโครงการที่ต้องกำหนดจัดให้มีขึ้นเพื่อสร้างความมั่นใจในความปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัย มีผลต่อความสะดวกสบายโดยตรง เป็นการบ่งบอกถึงระดับคุณภาพของโครงการ และยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์อย่างดี หลายคนจึงตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม เพราะมองเรื่องความปลอดภัยกว่าเป็นหลัก การบริหารจัดการพื้นที่ในการรักษาความปลอดภัยอาจทำได้ง่ายโดยคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ในแนวราบย่อมเยา แต่จะตั้งสูงในแนวตั้งขึ้นด้านบนมากกว่าทำให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยปฏิบัติหน้าที่เข้าถึงลูกบ้านได้ง่าย และรวดเร็วกว่า คอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพสูงจะมีคีย์การ์ดที่ต้องสแกนก่อนขึ้นอาคาร และบางแห่งคีย์การ์ดจะขึ้นได้เฉพาะชั้นที่เราพักอาศัยเท่านั้น การสร้างระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดีก็เพื่อป้องกันคนที่ไม่ประสงค์ดีเข้ามาในอาคารหรือชั้นของตนเองได้

คอนโดมิเนียมเป็นที่รวมตัวกันของผู้คนที่อาศัยอยู่ภายในอาคารเดียวกันจำนวนมาก ผู้จัดการดูแลภายในโครงการจึงมีการกำหนดกฎระเบียบข้อพึงปฏิบัติที่ทุกคนต้องใช้ร่วมกันอย่างเคร่งครัดเพื่อการอยู่ร่วมกันของคนส่วนใหญ่ นอกจากนี้ระบบการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดมีการตรวจตราการเข้า-ออกตามมาตรฐานสากลพร้อมทั้งมีการติดกล้องวงจรปิดโดยรอบโครงการคอยดูแลตลอด 24 ชั่วโมง เป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ที่อยู่พักอาศัย เกิดเป็น

ความไว้วางใจเลือกและตัดสินใจที่จะอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ดังนั้นลักษณะทางกายภาพของโครงการจึงควรมีการพัฒนารูปแบบการให้บริการด้านต่างๆ มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบคีย์การ์ดที่สร้างความเชื่อมั่น เพื่อภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการ (สุภารัตน์ ความบุตร และชาคริต ศรีทอง, 2562)

## 7. คอมมูนิตี้ใหม่สะดวกครบครัน การจัดการพื้นที่บริเวณโดยรอบอาคารเพื่อ คนที่มีไลฟ์สไตล์ทันสมัย

ไลฟ์สไตล์และความต้องการของคน Gen C นี้ตัดสินใจเลือกซื้อ เลือกพักอาศัยคอนโดมิเนียมจากการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน เช่น มีพื้นที่สำหรับการพบปะพูดคุย (Meeting room) สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ร้านค้าสะดวกซื้อตลอด 24 ชม. ห้องสตรีมชาย-หญิง บรรยากาศแวดล้อมโดยรอบๆ มีความสวยงามเป็นสังคมชุมชนที่ช่วยสร้างความผ่อนคลายให้กับทุกคนได้อย่างลงตัว ผู้พักอาศัยอยู่ภายในคอนโดมิเนียมไม่จำเป็นต้องขับรถออกไปใช้บริการออกกำลังกายข้างนอกคอนโดมิเนียมเพียงเดินออกห้องพักมาดลิฟท์แล้วเข้าห้องฟิตเนสหรือจะไปว่ายน้ำก็สามารถทำได้โดยไม่เสียเวลารอคอยในการเดินทาง แม้กระทั่งหากประสงค์จะใช้พื้นที่รับแขกส่วนกลางก็สามารถทำได้โดยสะดวก ดังนั้นลักษณะทางกายภาพที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกจึงต้องมีรองรับเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นการมีสวนหย่อม ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านค้า ร้านอาหาร และที่จอดรถส่วนตัวอย่างเพียงพอ (นฤพนธ์ ไชยยศ, 2559)

นอกจากนี้ผู้บริหารจัดการโครงการฯ มักจะออกแบบและตกแต่งพื้นที่โดยคำนึงถึงภูมิสถาปัตย์ที่เนรมิตพื้นที่บริเวณโดยรอบให้เป็น

สนามหญ้าเขียวขจี ความสูงเสมอกันไม่เกิน 2 นิ้ว ไม้พุ่ม ไม้ประดับที่มีรูปทรงสวยงามตามที่ได้ออกแบบตั้งแต่แรก ไม้ยืนต้นที่ได้ตัดแต่งกิ่งก้านโดยรอบและโคนต้น การออกแบบโครงสร้างสถาปัตยกรรมแนวศิลป์ พื้นถนนสะอาดเรียบเสมอกัน ไม่เป็นหลุมเป็นบ่อแตกกร้าว หรือการจัดให้มีน้ำพุเพื่อส่งเสริมให้คอนโดมิเนียมมีเอกลักษณ์เฉพาะโครงการ สวยงาม ผู้คนที่เข้ามาเยี่ยมชมสามารถสัมผัส รับรู้ได้ตั้งแต่เริ่มเข้าไปในโครงการ

อย่างไรก็ตามหากมองสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการมีประเด็นที่น่าประหลาดใจที่ว่า หลายโครงการมักจะพบเห็นผู้คนเข้ามาใช้บริการส่วนกลางของคอนโดมิเนียมค่อนข้างน้อย เนื่องจากผู้คนส่วนใหญ่ที่พักอาศัยเป็นคนกลุ่มทำงานที่ต้องออกไปทำงานในตอนเช้า เสร็จภารกิจการทำงานในตอนเย็นถึงจะเข้าที่พักในห้องพักของตนเอง พอถึงวันหยุดก็มักจะออกไปท่องเที่ยวซื้อข้าวของ รับประทานอาหารภายนอกมากกว่าการมาใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

## 8. ระบบการจัดการความปลอดภัย ด้านอัคคีภัย การกำจัดแมลง และกำจัดขยะ

การจัดการเตรียมความพร้อมเพื่อการรองรับและบรรเทาสถานการณ์ฉุกเฉินที่ร้ายแรงด้านอัคคีภัย ถือเป็นความสำคัญที่ผู้จัดการดูแลโครงการต้องตระหนักอยู่เสมอ เนื่องจากหากเกิดขึ้นจะเกิดความเสียหายที่ส่งผลกระทบในวงกว้างกันหลายฝ่าย ผู้จัดการดูแลโครงการจึงต้องจัดแผนรองรับเหตุไว้ อาทิ เหตุแผ่นดินไหว เหตุน้ำท่วม เหตุอัคคีภัย เหตุจลาจล ระบบการจัดการการแพร่ของโรคระบาด

นอกจากนี้โครงการคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ต้องมีมาตรการการจัดการป้องกันและกำจัดแมลง อาทิ หนู แมลงสาบ แมลงวัน มด ยุง ปลวก เนื่องจากสัตว์ทั้งหลายนี้จะเข้ามาเยือนได้เพราะระบบการจัดการขยะ

ไม่ดีพอ ไม่มีการเก็บขยะให้มิดชิด สัตว์เหล่านี้เมื่อเข้ามาแล้วจะก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักอาศัย และอีกส่วนหนึ่งจะทำให้เกิดความเสี่ยงด้านสุขอนามัยและความเจ็บป่วยตามมา การจะตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของคน Gen C นี้จึงจะนำองค์ประกอบต่างๆ เหล่านี้มาประกอบการตัดสินใจ เนื่องจากมีผลต่อการมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี

### 9. วิถีทัศนสวงาม สัมผัสบรรยากาศจากมุมมองด้านบน

ข้อดีประการหนึ่งที่สำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม คือ การได้มองวิวสวยๆ ในเมือง สัมผัสบรรยากาศดีๆ จากด้านบนอาคาร ซึ่งหากใครเลือกที่จะมีที่พักเป็นบ้านจัดสรร หรือบ้านเดี่ยวจะไม่ได้มีโอกาสนี้ในการเข้าไปสัมผัสความงดงามในอีกแบบหนึ่ง การมีห้องพักอาศัยสูงๆ สามารถสัมผัสกับบรรยากาศการมองวิวไปได้ไกลๆ โดยเฉพาะหลังเวลางานกลับมาเข้าห้องพักแล้วได้สูดอากาศด้านบนทำให้รู้สึกผ่อนคลายไปอีกแบบแม้ว่าจะไม่ใช่วิวตามธรรมชาติก็ตาม

### 10. กระแสความเป็นคนเมือง

การที่ผู้คนสมัยใหม่ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมก็เปรียบเสมือนกับการเลือกซื้อสิ่งที่เป็นตัวแทนความหรูหราอันเป็นที่เชิดหน้าชูตาของคนๆ นั้น ค่านิยมของคนคอนโดมิเนียมจะแทนความมีดีอยู่ดีอาจเนื่องจากราคาห้องที่สูงเมื่อต้องจ่ายไปแลกกับการมีพื้นที่ใช้สอยจำนวนไม่มาก การอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมจะดูแล้วไฮโซหลากหลายผู้คนมักถ่ายภาพตนเองกับบรรยากาศโดยรอบคอนโดมิเนียมลงโซเชียลมีเดียเป็นการตอบใจหยิ่งคนรุ่นใหม่ที่ชอบหาชีวิตที่ดีขึ้น

### 11. รูปแบบโครงการ การออกแบบที่อยู่อาศัย

ปัจจัยในเรื่องการออกแบบที่อยู่อาศัย

การมีรูปแบบโครงการที่บ่งบอกถึงภาพลักษณ์ที่ทันสมัยสอดคล้องกับยุคสมัยในปัจจุบันที่เปลี่ยนไปนั้นถือเป็นตัวแทนที่อธิบายความเป็นตัวตนของเราได้อย่างดี บ่งบอกถึงการมีรสนิยม ผู้ประกอบการจึงใช้หลักคิดนี้กำหนดเป็นแนวทางการตลาดที่ใช้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ซื้อ Anthonisz (2015) และสามารถสร้างทัศนคติที่ดีต่อการอยู่อาศัยได้มากกว่าการมีพื้นที่กว้างแต่ดูแล้วไร้รสนิยม คนส่วนใหญ่จึงให้ความสำคัญกับดีไซน์ของที่พักอาศัยมากกว่าการมีพื้นที่ใช้สอยภายใน โดยปัจจัยทางด้านกายภาพที่มีความสำคัญไม่ว่าจะเป็นการมีบรรยากาศที่ดีรอบๆ คอนโดมิเนียมจึงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมอย่างมาก (บุญญารัตน์ เต๋นไตรรัตน์ และธีระวัฒน์ จันทิก, 2560)

### 12. ความคุ้มค่าต่อการลงทุนเมื่อเทียบกับการเช่าหอพัก

การตัดสินใจลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมหากพิจารณาเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยรวมแล้วมีความคุ้มค่ามากกว่าการเช่าหอพัก เนื่องจากความคุ้มค่าในการซื้อคอนโดมิเนียม คือ ไม่ต้องเสียค่าเช่าหอพัก เงินที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นในการผ่อนชำระรายเดือนจะกลายเป็นทรัพย์สินของเราในอนาคต มูลค่าทรัพย์สินมีการเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป นอกจากนี้โครงการคอนโดมิเนียมส่วนมากจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าใช้ฟิตเนสได้โดยไม่ต้องไปเสียค่าสมาชิกฟิตเนส ที่จอดรถถูกสร้างไว้เพื่อรองรับกับทุกห้องพักในคอนโดมิเนียมซึ่งต่างจากการเช่าหอพักที่มีมักจะไม่มีให้ หรือหากมีก็น้อยมากไม่เพียงพอผู้เช่าหอพักต้องเสียค่าเช่าที่จอดรถเอง

ส่วนในเรื่องของการใช้อินเทอร์เน็ต ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมสามารถเลือกใช้งานได้โดยจ่ายในราคาที่เลือกตามแพ็คเกจที่ต้องการ

ต่างจากการอยู่หอพักในหลายแห่งอาจบังคับใช้ อินเทอร์เน็ตของหอพักที่มีความเร็วไม่มากแต่ ต้องจ่ายในราคาที่สูง โดยรวมๆ แล้วหากสามารถ บริหารจัดการการใช้จ่ายเงินได้อย่างดี บางทีทำให้ เรามีรายจ่ายเท่าเดิมแต่ได้รับประโยชน์มากกว่า เดิม หรืออาจเป็นว่ามีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อย แต่สิ่งที่ได้รับมาคุ้มค่ามากกว่า

### 13. การสร้างวินัยทางการเงิน เพื่อ การลงทุนในอนาคต

การมีวินัยทางการเงินของตนเอง มีระบบ บริหารจัดการได้จะทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่ม ได้จากการลงทุน หลายคนเรียนรู้ที่จะมีหนี้ที่ก่อให้เกิด เป็นรายได้ หนี้ที่สร้างมูลค่าให้กับตนเองด้วย การซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการปล่อยเช่า (ควรจะเป็นหนี้เมื่อมีความพร้อม) การมีหนี้เป็นการสร้าง วินัยทางการเงินให้กับตัวเองทำให้ต้องเข้มงวดกับ การใช้จ่ายเงินมากยิ่งขึ้น เป็นการฝึกให้รู้จักที่จะ มองเรื่องอนาคตไกลๆ มากกว่ามองเพียงแค่ ปัจจุบัน หรือมองในอนาคตใกล้ๆ เท่านั้น

สำหรับการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของ หลายคน เป็นการซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุนใน อนาคตไม่ใช่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย การเลือกซื้อ ในทำเลที่ดี มีชื่อเสียง มีการบริหารจัดการโครงการ ที่เป็นระบบ มีการตกแต่งห้องสวยงามจะทำให้ มีโอกาสปล่อยเช่าเพื่อสร้างรายได้เพิ่มเติมให้กับ ตนเอง คอนโดมิเนียมจึงถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง ที่น่าสนใจ ทั้งนี้หากไม่ประสงค์ที่จะปล่อยเช่าแล้ว ก็ยังสามารถขายคอนโดมิเนียมออกไปได้ในราคาที่ สูงขึ้นกว่าตอนที่ซื้อมา บางทำเลมีการเติบโตของ พื้นที่โดยรอบมาก เมื่อมีการขยาย มีรถไฟฟ้า พาดผ่านโครงการ ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วยิ่งจะทำให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นตาม ลำดับ ในหลายโครงการสามารถขายได้ในราคาที่ สูงขึ้นจากราคาเดิมที่เคยซื้อไปอีก 10-15%

อย่างไรก็ตามการลงทุนใดๆ ก็ตาม

ผู้ลงทุนต้องมีความพร้อมที่จะรับความเสี่ยงที่อาจ เกิดขึ้นได้ โดยเฉพาะการซื้อสินทรัพย์จากการ กู้ยืมเพื่อการลงทุนในอนาคตอาจมีความเสี่ยง โดย ผู้ลงทุนต้องสามารถแบกรับความเสี่ยง หรือทน กับความเสี่ยงได้หากในบางช่วงเวลาไม่มีคนเช่า เราต้องสำรองจ่ายเอง โดยจะไม่มีรายได้ในส่วนนี้ เข้ามา รวมถึงการรอคอยให้ได้หากสถานการณ์ อสังหาริมทรัพย์ยังไม่ดีอาจทำให้บางเวลายังไม่ สามารถขายสินทรัพย์ออกไปได้ในเวลาที่ต้องการ

Marketeer online (2565) นำเสนอ เทคนิคที่ได้มาจากบริษัท ธนาแลนด์ จำกัด กล่าวคือการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะ เป็นบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยนับเป็นเป็นเรื่อง ใหญ่สำหรับหลายคน เนื่องจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์/คอนโดมิเนียมต้องมีเงินจำนวน ไม่น้อย หลายคนอาจมีเพียงหนึ่งเดียวในชีวิตที่ สามารถซื้อได้ ดังนั้นก่อนที่จะตัดสินใจเลือกซื้อ จำเป็นต้องพิจารณาปัจจัยต่างๆ ให้รอบด้าน โดยมี 8 เรื่องนี้จะช่วยตัดสินใจในการซื้อ คอนโดมิเนียมได้

1. วัตถุประสงค์ของการซื้อ ผู้ซื้อต้อง ตอบคำถามให้ได้ว่าการจะตัดสินใจซื้อ อสังหาริมทรัพย์/คอนโดมิเนียมนั้นซื้อด้วยเหตุผล ใดเนื่องจากราคาสินทรัพย์มีมูลค่าสูง วัตถุประสงค์ ของการซื้อเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยหรือซื้อเพื่อ การลงทุน และหากตัดสินใจซื้อเพื่ออยู่อาศัยอาจ จำเป็นต้องพิจารณาประเด็นปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม ด้วย เช่น สถานที่โดยรอบๆ โครงการที่สนับสนุน ความสะดวกสบาย และเส้นทางคมนาคมขนส่งมี ความสะดวกต่อการเดินทาง เป็นต้น

2. การบริหารงบประมาณ เนื่องจาก ราคาสินทรัพย์ที่ต้องจ่ายไปมีมูลค่าสูง ผู้ซื้อจึง ต้องศึกษาข้อมูลให้ดี ทำการวางแผนทางการเงิน ให้รอบคอบ และชัดเจน การบริหารงบประมาณ

ที่ดีจะไม่ทำให้งบประมาณบานปลายในภายหลัง

3. การพิจารณาข้อได้เปรียบ การเลือกซื้อ คอนโดมิเนียมผู้ซื้อจำเป็นต้องพิจารณาทำเลที่ตั้งที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของตนเอง หรือ สิ่งสนับสนุนที่เอื้ออำนวยความสะดวกของแต่ละ โครงการ

4. พื้นที่จอดรถ คอนโดมิเนียมบาง โครงการอาจไม่มีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับ จอดรถให้กับผู้พักอาศัย การพิจารณาเลือกซื้อ คอนโดมิเนียมมีความจำเป็นต้องตรวจสอบให้ดี ว่าโครงการสามารถรองรับที่จอดรถได้เพียงพอต่อ ความต้องการของผู้อยู่อาศัยทุกคนหรือไม่

5. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยปกติแล้ว คอนโดมิเนียมทุกโครงการกำหนดให้มีการคิด ค่าส่วนกลาง บางโครงการคิดค่าส่วนกลางเป็น รายเดือน แต่ส่วนใหญ่คิดค่าส่วนกลางเป็นรายปี การคิดค่าส่วนกลางมีความเป็นธรรม และคุ้มค่ากับ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับมากน้อยหรือไม่

6. นิติบุคคล ความสำคัญประการหนึ่ง ที่ควรต้องดำเนินการก่อนที่จะตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียม คือ ต้องทำการศึกษาข้อมูล และ สอบถามรายละเอียดโครงการจากนิติบุคคลอาคาร ให้ดี หากดำเนินการตัดสินใจซื้อไปแล้วจะไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ในภายหลัง

7. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คอนโดมิเนียม ทุกโครงการมีการกำหนดกฎระเบียบ ข้อบังคับ ต่างๆ เพื่อเป็นการกำหนดกฎกติกาการอยู่ร่วมกัน หลายโครงการกำหนดเงื่อนไขการเข้าอยู่พัก อาศัยไม่สามารถนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในที่พักได้

8. ตำแหน่งห้องพัก เนื่องจาก คอนโดมิเนียมถูกออกแบบเพื่อให้ในแต่ละ ชั้นมีจำนวนห้องพักที่ค่อนข้างมาก ผู้ซื้อ คอนโดมิเนียมจึงจำเป็นต้องเลือกห้องพักให้เหมาะ กับความต้องการของเรา และยิ่งถ้ามีผู้สูงอายุพัก

อาศัยร่วมด้วยควรเลือกห้องพักที่ไม่ไกลจากลิฟต์ มากนักก็เพื่อความสะดวกสบายในการเข้าออก

จากข้อมูลความสำคัญที่ได้กล่าวไว้แล้ว ข้างต้น การจะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเป็นของ ตัวเองเป็นหนึ่งในความฝันของคนรุ่นใหม่ หรือคน ทำงานอีกจำนวนมาก แต่การจะเป็นเจ้าของได้นั้น หลายคนมีความกังวล และอาจลังเลได้ เนื่องจาก ต้องแบกรับหนี้ก้อนใหญ่ที่ต้องผ่อนชำระนาน ประมาณ 25-30 ปี คนที่จะตัดสินใจซื้อจำเป็นต้องมีการวางแผนทางการเงินที่ดีว่าสมควรจะซื้อ คอนโดมิเนียมเป็นของตัวเองได้หรือยัง ข้อมูลที่ได้ กล่าวไว้ถือเป็นตัวช่วยให้คนที่กำลังพยายามมอง หาเพื่อตอบความจำเป็นของตัวเองได้พิจารณาถึง เหตุผล ความสำคัญที่หลากหลาย เป็นการสะท้อน ในแง่มุมมองความคิดเห็นให้กับคนยุคสมัยนี้

ในอันที่จริงแล้ว เวลาที่นานสำหรับการ ผ่อนชำระหนี้จากการมีหนี้ก้อนโตในชีวิตเพื่อ ซื้อคอนโดมิเนียมนั้นไม่ใช่สิ่งที่หนักหนาหาก ผู้สนใจมีความพร้อม แต่แม้ว่าจะเตรียมความ พร้อมไว้แล้วอย่างดี หลายคนก็ยังเกิดความลังเล ได้ จึงต้องพยายามหาเหตุผลมากมายมาสนับสนุน แล้วชักนำหนักก่อนการจะตัดสินใจว่าสมควรแล้ว หรือไม่ที่จะซื้อคอนโดมิเนียม หากพบว่าเหตุผล ความจำเป็น และเป็นสิ่งที่กำลังคิดหรือกำลังมอง หาอยู่พอดี โครงการที่ต้องการนั้นมีอยู่จริงนั้นก็ แปลได้ว่าพร้อมที่จะเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียม ได้แล้ว

## บทวิเคราะห์ วิจัยกรณี

การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรเป็น แรงผลักดันอย่างดีที่ทำให้ความต้องการด้าน ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ปัจจัยพื้นฐาน อีกประการที่เป็นตัวบ่งชี้ถึงความต้องการด้าน ที่อยู่อาศัยนั้นก็คือ ตัวเลขการเจริญเติบโตทาง เศรษฐกิจ และจำนวนการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่

ในเมืองมากขึ้น นอกจากนี้สถานการณ์ในปัจจุบันของคนในเมืองที่มีแต่ความเร่งรีบ ในแต่ละวันแต่ละคนใช้เวลาเพื่อปฏิบัติภารกิจไม่เท่ากันเวลาที่หมดไปในแต่ละวันบางครั้งหายไปกับการเดินทาง เนื่องจากการจราจรที่ติดขัดซึ่งส่งผลต่อชีวิตความเป็นอยู่ของคนในเมืองเป็นอย่างมาก อีกปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญในการช่วยให้คนในเมืองมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น คือ การมีสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดการผ่อนคลาย มีที่พักอาศัยที่ช่วยเติมเต็มสิ่งที่ขาดหายไป ที่พักอาศัยที่ตอบโจทย์ความต้องการอย่างลงตัว

คอนโดมิเนียมจึงเป็นอีกหนึ่งคำตอบของคน Gen C ที่จัดว่าเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่กำลังเป็นที่สนใจของคนในเมืองอย่างมาก อาจเป็นเพราะการซื้อคอนโดมิเนียมใช้งบประมาณน้อยกว่าการซื้อบ้านตามโครงการจัดสรร โดยยังสามารถเก็บเป็นทรัพย์สินส่วนตัวได้อีก และยังสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ที่มีพื้นที่ไม่มากนักเหมาะสมกับครอบครัวขนาดเล็ก Lan Huong (2019) กล่าวสนับสนุนว่า ลักษณะการออกแบบโครงการที่มีรูปแบบรูปทรงอาคารที่ดูทันสมัย ห้องพักอาศัยที่ดูหรูหรา พื้นที่พักผ่อนส่วนกลางที่หลากหลาย รวมถึงระดับราคาห้องพักที่เหมาะสม มีสภาพแวดล้อมที่ตรงกับไลฟ์สไตล์คนทันสมัยจึงทำให้คน Gen นี้หันมาสนใจคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง อีกประการหนึ่งของคนรุ่นใหม่ส่วนหนึ่งไม่พร้อมที่จะดูแลรักษาที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก คอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่มีพื้นที่ขนาดย่อมจึงสามารถตอบโจทย์คนยุคนี้

แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้ส่งผลกระทบอย่างมากต่อพฤติกรรมความต้องการของผู้บริโภค เศรษฐกิจ และสังคมโดยรวม วิฤตจากการแพร่ระบาดครั้งนี้มีผู้คนจำนวนมากได้รับผลกระทบที่

แตกต่างกัน หลายธุรกิจได้รับผลกระทบอย่างมาก โดยเฉพาะธุรกิจในการบริการที่ไม่สามารถจัดกิจกรรมการให้บริการได้ คนทำงานต้องออกจากงาน หรือถูกลดเงินเดือน ผู้ประกอบการต้องเลิกกิจการ คนที่กำลังจะตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมเริ่มเกิดความไม่แน่ใจกับความมั่นคงของการทำงาน ที่ตนทำอยู่ สำหรับคนที่เพิ่งจบการศึกษาเริ่มทำงานได้ไม่นานอาจมีเงินเก็บไม่มากนัก การที่จะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมไว้เป็นที่พักอาศัยเพื่อเป็นของตัวเองอาจจะไม่ใช่เรื่องง่ายในสภาพการณ์เช่นนี้ รูปแบบการดำเนินชีวิตแบบเดิมๆ สำหรับหลายคนเมื่อทำงานมีรายได้จะนำเงินมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซื้อบ้าน ซื้อรถยนต์ หรือซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาจต้องเปลี่ยนวิธีคิดไป ผู้คนจำนวนหนึ่งจึงใช้ชีวิตอย่างระมัดระวัง มีความระมัดระวังในการที่จะซื้อสิ่งของ และหากจะต้องจ่ายเงินออกไปจะเลือกซื้อของที่สามารปรวแปรเปลี่ยนกลับมาเป็นเงินได้โดยสะดวกเพื่อสำรองไว้ใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน เช่น นำเงินไปซื้อทองคำ หรือเก็บออมฝากเงิน ซื้อพันธบัตร

นอกจากนี้การแพร่ระบาดของโควิด-19 ยังส่งผลกระทบบังคับให้ผู้คนจำนวนมากมาต้องทำงานที่บ้าน (Work from home) ประสิทธิภาพเหมือนเดิม ผลสัมฤทธิ์ของงานได้ไม่ต่างจากเดิมโดยไม่จำเป็นต้องออกจากที่พักเพื่อเดินทางไปทำงาน เป็นการลดเวลาที่ต้องใช้ในการเดินทาง ความปลอดภัยมีมากกว่า ทำให้สามารถเพิ่มเวลาส่วนตัวได้มากขึ้น ในประเด็นการเว้นระยะห่างทางสังคมจากสถานการณ์ปัญหาดังกล่าวนี้ทำให้คนส่วนใหญ่ที่กำลังวางแผนเลือกซื้อที่พักอาศัยจากโครงการต่างๆ จากเหตุผลเดิมๆ ที่โครงการต้องมีทำเลตั้งอยู่ในใจกลางเมืองเพื่อให้ขาย และสะดวกต่อการเดินทางไปมา ต้องปรับวิธีคิดใหม่เป็นการเลือกโครงการที่มีการให้บริการต่างๆ รองรับไลฟ์สไตล์ในการใช้ชีวิตที่บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่

อาศัย ความคิดของผู้บริโภคที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปเป็นแบบใหม่นี้ทำให้ที่พักอาศัยไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมขนาดเล็กกลางใจเมืองอีกต่อไปเปลี่ยนไปเป็นที่พักต้องทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญที่จะช่วยเติมเต็มความสุขของชีวิตให้สมบูรณ์แบบมากขึ้น คือ ที่พักต้องมีบริเวณพื้นที่มากขึ้น มีพื้นที่ที่สามารถทำอะไรหลายอย่างได้มากยิ่งขึ้น สามารถทำกิจกรรมต่างๆ ภายในที่พักอาศัยของตนเอง มีส่วนเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจหรือเรียกได้ว่าแนวคิดบ้านคือทุกสิ่ง (Everything at Home) และถ้าเป็นคอนโดมิเนียมก็ต้องมีการแบ่งพื้นที่ไว้สำหรับการปรุงอาหาร มีพื้นที่ทำงานและออกกำลังกายได้ในบริเวณเดียวกัน ประเด็นนี้เป็นการสะท้อนแนวโน้มการให้ความสำคัญกับความหมายของชีวิต (sense of meaning) จุดมุ่งหมายก็เพื่อการใช้ชีวิตและการเรียนรู้ผ่านการดูแลทั้งด้านสุขภาพกาย สุขภาพใจ และสุขภาพอารมณ์ รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ดีจะเป็นแบบ For all Well-Being การมีสุขภาพกายใจที่ดีตามวิถีชีวิตใหม่ ดังนั้นแนวโน้มทางธุรกิจในการสร้างคอนโดมิเนียมจึงต้องมีการออกแบบสร้างห้องทำงานเพื่อรองรับการทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) หรือห้องเรียนแบบออนไลน์ของสมาชิกภายในครอบครัว และการมีออฟฟิศ (Office) ไว้เป็นสถานที่ทำงานจึงมีความจำเป็นน้อยลง รูปแบบการทำงานจึงทำงานที่บ้านแทนซึ่งในหลายประเภทธุรกิจการทำงานที่บ้านก็สามารถสร้างงานที่มีคุณภาพได้ในระดับที่ใกล้เคียงกับการเดินทางไปทำในที่ทำงาน

## สรุปผล และข้อเสนอแนะ

แนวคิดการเกิดขึ้นของคอนโดมิเนียมเกิดจากเมืองใหญ่ในแถบประเทศตะวันตกผู้คนที่ทำงานในเมืองต่างประสบปัญหาในเรื่องการบริหารเวลาจากการจราจรที่ติดขัดอย่างมากโดยเฉพาะเวลาเร่งด่วนในการเดินทางไปและกลับจาก

การทำงานตามสำนักงานต่างๆ ในเมือง ปัญหาดังกล่าวจึงเกิดแนวคิดที่จะทำอย่างไรให้ใช้เวลาน้อยลงในการเดินทางไปทำงาน และเดินทางกลับบ้าน ด้วยความเจริญเติบโตของเมืองทำให้ความต้องการพื้นที่ของที่ดินภายในตัวเมืองมีจำนวนมาก มีการสร้างอาคารสำนักงานจำนวนมากตรงจุดศูนย์กลางของเมือง (Central Business District) พื้นที่ๆ ที่มีอยู่อย่างจำกัดมีผลทำให้ระดับราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้คนทำงานจำนวนมากมีความต้องการพื้นที่สำหรับการปลูกบ้านพักอาศัยในเขตเมืองจึงไม่สามารถทำได้ ดังนั้นการเกิดแนวคิดในการใช้พื้นที่ในแนวตั้งให้สามารถอยู่อาศัยกันได้หลายครอบครัวคอนโดมิเนียมจึงใช้แก้ปัญหาความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยจากที่พักแบบบ้านเดี่ยวในแนวราบมีการพักอาศัยได้เพียงแค่ครอบครัวเดียวหรือประมาณไม่เกิน 6 คนต่อบ้านหนึ่งหลังให้กลายเป็นสมาชิกในบ้านที่จำเป็นต้องยอมอยู่ในห้องที่มีขนาดเล็กและต้องอยู่รวมกันหลายๆ ครอบครัว อาคารที่พักอาศัยจึงอยู่ในรูปแบบทรงสูง ความหนาแน่นของผู้คนในอาคารจึงเกิดขึ้นเพื่อให้คนทำงานจำนวนมากมีโอกาสที่จะพักอาศัยอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองที่สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้ง่าย ใกล้เคียงและใช้เวลาไม่มาก แต่สำหรับอีกหลายคนการจะได้รับโอกาสนี้ อาจไม่ง่าย เพราะอาคารคอนโดมิเนียมเพื่อการพักอาศัยที่อยู่ในศูนย์กลางของเมืองนับวันมีราคาแพงมาก ๆ ส่วนคอนโดมิเนียมที่มุ่งตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางลงมาก็ยังมีความขายที่ค่อนข้างแพงแม้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมจะมีระบบที่อำนวยความสะดวกสบายที่น้อยกว่า แต่ความไฝ่ฝันในการได้มาของคอนโดมิเนียมของใครอีกหลายคนก็ยังไม่สามารถสานให้เป็นจริงได้

มนุษย์มีความฝันหลายคนมีแรงบันดาลใจในชีวิตที่อยากมีอสังหาริมทรัพย์เป็น

ของตน อาทิ บ้าน หรือคอนโดมิเนียมสักหลังถือเป็นความพยายามที่ครั้งหนึ่งอยากทำฝันให้เป็นจริง สำหรับที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมนั้นก็ถือว่าเป็นความต้องการของคนยุคนี้ ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีมากมาย ทำเลที่ตั้งที่ลงตัวทำให้การเดินทางไปมาง่าย และรวดเร็ว นอกจากนี้ยังมีอีกหลายเหตุผลที่ตอบโจทย์ผู้คนในยุคนี้ คอนโดมิเนียมจึงเป็นตัวเลือกที่ยอดนิยมนำสำหรับผู้ที่ต้องการที่พักอาศัยในขนาดพื้นที่พอเหมาะไม่มากจนเกินไป มีความเป็นส่วนตัวที่ได้ออกแบบมาเพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่อย่างครบถ้วน ครบวงจรตั้งแต่การจัดพื้นที่ส่วนกลาง โซนพื้นที่สีเขียว โซนดูแลรักษาสุขภาพ ห้องฟิตเนสที่ไว้สำหรับออกกำลังกายเพื่อการผ่อนคลายจากการทำงาน แต่สำหรับอีกหลายคนอาจเป็นแค่เพียงความทรงจำที่หวังไว้ว่าวันหนึ่งอาจมีโอกาสดังกล่าวได้เข้าครอบครอง เนื่องจากมูลค่าของคอนโดมิเนียมในปัจจุบันมีราคาที่สูงขึ้นแพง แม้ว่าราคาซื้อขายคอนโดมิเนียมจะมีอัตราที่ต่างกันจากการเกิดขึ้นของโครงการที่มีการกระจายตัวในหลายพื้นที่ทั้งในย่านใจกลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) พื้นที่ในเมืองหรือพื้นที่วงแหวนรอบนอกเพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าหลากหลายระดับ ได้แก่ กลุ่ม Mass จะมีระดับราคาที่ย่อมเยาและเป็นกลุ่มคนส่วนใหญ่ที่สุด ต่อมาเป็นกลุ่ม Upper-End ที่ราคาขายระดับกลางถึงสูง ส่วนกลุ่มที่คอนโดมิเนียมมีระดับราคาสูงมากเป็นกลุ่ม High-End ที่มุ่งหาคนที่กำลังซื้อสูง สำหรับทิศทางการเปลี่ยนแปลงระดับราคาคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงทำให้คนทำงานออฟฟิศ ผู้ซื้อรายย่อยอย่างกลุ่มพนักงานที่มีรายได้ประจำไม่มาก หรือมีรายได้เพียงช่องทางเดียวขาดสภาพคล่องจะมีโอกาสเป็นเจ้าของได้ยากมาก

ดังนั้นผู้ที่มีความต้องการจะซื้อ

คอนโดมิเนียมก่อนที่จะพิจารณาตัดสินใจซื้อจำเป็นต้องมีกระบวนการในการวางแผนอย่างรอบคอบ เนื่องจากราคาคอนโดมิเนียมนั้นมีราคาไม่น้อย การตัดสินใจที่เร่งรัดหรือเร่งรีบจนเกินไปอาจส่งผลให้เกิดปัญหามากมายได้ในภายหลัง นอกจากนี้สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่พึงต้องพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในยุคนี้คือ สภาพของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ชะลอตัว และสถานการณ์การแพร่ระบาดของวิกฤตโควิด 19 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องหลายระลอกทำให้ผู้คนมีความไม่มั่นคงในอาชีพและรายได้ กำลังซื้อ และกำลังจับจ่ายใช้สอยที่มีค่อนข้างจำกัดมากอยู่แล้ว นอกจากนี้ยังมีภาระรายจ่ายอื่นๆ อีกหลากหลายทำให้การคิดจะเป็นเจ้าของบ้านหรือคอนโดมิเนียมสักหลังทำได้ยากมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเรียนรู้จากประสบการณ์จริงที่ได้รับของการแพร่ระบาดระบอบของ COVID-19 เป็นการเรียนรู้ที่ทำให้คนรู้จักที่จะปรับตัวให้เป็นไปในแนวทางปฏิบัติใหม่ (New Normal) เนื่องจากผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์ที่ซื้อแล้วก่อให้เกิดความคุ้มค่า เกิดอรรถประโยชน์อย่างสูงสุดมากกว่าผลิตภัณฑ์ที่ซื้อแล้วมองเพียงแต่ความสวยงามเท่านั้น ในมุมของธุรกิจเองก็ต้องมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญในการดำเนินการ ธุรกิจต้องผลักดันให้เกิดกิจกรรมต่างๆ ขององค์กรเพื่อให้เกิดธุรกิจในรูปแบบใหม่ๆ ที่ใช้ไอเดียเป็นตัวขับเคลื่อนสร้างความท้าทายและสามารถตอบโจทย์ผู้บริโภคอย่างลงตัว และเป็นกระบวนการที่ธุรกิจที่จะต้องก้าวข้ามผ่านแนวปฏิบัติแบบเดิมๆ เพื่อช่วยให้สามารถวิเคราะห์ธุรกิจในรูปแบบใหม่ๆ ได้ดียิ่งขึ้น

อนึ่ง สำหรับคนที่พอจะมีความสามารถในการซื้อคอนโดมิเนียมได้ คอนโดมิเนียมจึงอาจเป็นตัวเลือกที่ลงตัว ยอดนิยมนำสำหรับคนกลุ่ม

ที่ต้องการมีพื้นที่ส่วนตัวที่สามารถตอบโจทย์ ครอบวงจร โดยเฉพาะคนใน Gen C ที่มีพฤติกรรม  
การใช้ชีวิตแบบไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ได้อย่าง หลงใหลกับการใช้ชีวิตแบบสีกวิเวกในพื้นที่ที่มี  
ความสงบ มีความรู้สึกสบายสบายใจในพื้นที่ส่วนตัว หรือมีแนวทางการใช้ชีวิตที่มีความเป็นตัวของ  
ตัวเองสูง

### เอกสารอ้างอิง

- กัญญ์พิชญะ รัตนชัยวรพล. (2554). ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมบริเวณ  
แนว เส้นทางรถไฟฟ้า BTS ตั้งแต่สถานีพร้อมพงษ์ถึงสถานีเอกมัย. สารนิพนธ์การศึกษา  
มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- สุภารัตน์ คามบุตร และชาคริต ศรีทอง. (2562). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม  
ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงของผู้บริโภค ในเขตนนทบุรี. วารสารวิทยาการจัดการ  
ปริทัศน์, 21(1), 7-16.
- ปณณรัตน์ เฒ่าไตรรัตน์ และธีระวัฒน์ จันทิก. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภคในการเลือกซื้อ  
คอนโดมิเนียมแบบโลว์ไรส์ในเขตภาคใต้. *Veridian E-Journal, Silpakorn University*,  
10(3), 853-867.
- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (2564). สถิติปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ. [https://  
spapp.dol.go.th/FileEstate.aspx?ESID2=174](https://spapp.dol.go.th/FileEstate.aspx?ESID2=174)
- นฤพนธ์ ไชยยศ. (2559). ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยแนวตั้งในกรุงเทพมหานคร.  
บทความวิชาการการประชุมวิชาการระดับชาติมหาวิทยาลัยรังสิต.
- Anthonisz, S. (2015). Effective marketing of high-rise luxury condominiums in a middle-income  
country like Sri Lanka. *Journal of Work-Applied Management*, 7(1), 61-83
- Lan Huong, L.T. (2019). *Factors influencing consumer purchase decision toward condominium*.  
<https://www.researchgate.net/publication/332554045>
- Marketeer online. (2565). 8 ทริค ต้องรู้ก่อนซื้อคอนโด. <https://marketeeronline.co/archives/87662>
- Stephan, A. & Chad, P. (2015). Effective marketing of high-rise luxury condominiums in a  
middle-income country like Sri Lanka. *Journal of Work- Applied Management*, 7(1),  
61-83.