

แบบรูปการกระจายของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าในเขต

กรุงเทพมหานคร

กรกมล มีนสิรินันท์

ณัฐวุฒิ ประทุมชาติ

ศวัน อรุณโชติ

รัชชานนท์ มีคุณ

สกลพัฒน์ แก้วมุกดา

สร้อยทิพย์ แก้วตา

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์แบบรูปการกระจายของคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS (สายสีเขียวอ่อน สีเขียวเข้ม สีม่วง สีน้ำเงิน และสีแดงอ่อน) และในแนวรัศมีโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า MRT ในเขตกรุงเทพมหานคร วิธีการวิจัยเป็นการวิจัยเชิงพรรณนา เน้นการรวบรวมข้อมูลด้วยการสำรวจภาคสนามโดยตรง โดยมีพื้นที่สำรวจในระยะ 500 เมตรจากแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS และจากสถานี MRT การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้สถิติเชิงพรรณนาและการวิเคราะห์เชิงเนื้อหา ทั้งนี้ การวิเคราะห์ระดับของคอนโดมิเนียม ได้แบ่งออกเป็น 3 ระดับ คือ ระดับสูง ระดับกลาง และระดับล่าง โดยพิจารณาจากลักษณะเฉพาะของห้องชุด (ราคา ขนาดของห้องชุด และการจัดแบ่งห้องชุด) ขนาดของโครงการ (พื้นที่โครงการ ความสูงของอาคาร และจำนวนห้องชุด) และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่โครงการ (ความพร้อม)

ผลการวิจัย พบว่า มีคอนโดมิเนียมกระจายตัวอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS และโดยรอบสถานี MRT ทั้งสิ้น 288 โครงการ ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 47.92 ของจำนวนคอนโดมิเนียมทั้งหมดในพื้นที่สำรวจ) พบตามแนวรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวอ่อน (หมอชิต-แจ้งวัฒนะ) รองลงมา พบในแนวรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวเข้ม (สนามกีฬา-บางหว้า) (70 โครงการ) บริเวณโดยรอบสถานี MRT (หัวลำโพง-บางซื่อ) (61 โครงการ) ตามแนวรถไฟฟ้า BTS สายสีม่วง (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ) (17 โครงการ) สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ) (10 โครงการ) และสายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) (5 โครงการ) ในจำนวนนี้ เป็นคอนโดมิเนียมที่พบในบริเวณที่ซ้อนทับระหว่างเส้นทางรถไฟฟ้า MRT และเส้นทางรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวเข้มและสีเขียวอ่อน จำนวน 13 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 4.5 ของคอนโดมิเนียมทั้งหมดในพื้นที่สำรวจ ทั้งนี้ พบว่าทุกเส้นทางที่สำรวจ เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลางในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 60 (สายสีน้ำเงิน) ถึงร้อยละ 100 (สายสีแดงอ่อน) โดยรวม มีคอนโดมิเนียมระดับกลางทั้งหมด 195 โครงการ รองลงมาเป็นคอนโดมิเนียมระดับสูง 63 โครงการ และคอนโดมิเนียมระดับล่าง จำนวน 30 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 67.7 21.9 และ 10.4 ของจำนวนคอนโดมิเนียมทั้งหมดในพื้นที่สำรวจ

จากผลการวิจัย ที่พบว่าบริเวณคอนโดมีเนียมที่มีที่ตั้งที่ได้เปรียบ มักมีราคาสูง ในขณะที่บริเวณที่ไกลจากสถานี มีราคาต่ำกว่าแต่มีความครบครันของสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่า จึงเสนอแนะให้มีการจัดรถรับส่งในการเดินทางเพื่อมายังสถานีรถไฟฟ้าและจัดระบบที่จอดรถให้เป็นระเบียบ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าสนใจในการเลือกซื้อคอนโดติดแนวรถไฟฟ้าได้เป็นอย่างมาก

คำสำคัญ: แบบรูปการกระจาย คอนโดมีเนียม รถไฟฟ้า