

Research article

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบและรูปลักษณ์อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2533–2562

Transformation in Condominium Types and Appearances in Bangkok 1990–2019

มนต์ธัช มะกล่ำทอง¹ ศาสตรา ศรีหาภาค^{2*} เมธัส มะกล่ำทอง³

Montouch Maglumtong¹ Sastra Srihabhak^{2*} Medhas Maglumtong³

Received: 21 June 2024 | Revised: 28 October 2024 | Accepted: 07 November 2024

<https://doi.org/10.55003/acaad.2024.272742>

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมของอาคารชุด และการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบและรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2533 - 2562 (ค.ศ. 1990 - 2019) โดยการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสาร รายงาน และบทความที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการเก็บข้อมูลปฐมภูมิของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร จำนวน 228 อาคาร ในเขตใจกลางเมือง เขตเมืองชั้นกลาง และเขตเมืองชั้นนอก ผลการวิจัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงของอาคารชุดตั้งแต่ทศวรรษที่ 1990 ถึง 2010 มีความหลากหลายโดยด้านทำเลที่ตั้งมีการเปลี่ยนแปลงจากการกระจุกตัวในเขตใจกลางเมืองสู่เขตเมืองชั้นนอก ด้านความสูงอาคารมีการเปลี่ยนแปลงจากแนวราบสู่ความนิยมอาคารสูง ด้านจำนวนหน่วยพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนจากโครงการขนาดเล็กไม่เกิน 200 หน่วย สู่โครงการขนาดใหญ่มากกว่า 400 หน่วย ด้านราคาต่อตารางเมตรมีการเพิ่มขึ้นจากระดับราคากลางสู่ระดับราคาสูง สำหรับการเปลี่ยนแปลงทางสถาปัตยกรรมพบว่า รูปลักษณ์อาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงใน 5 รูปแบบสำคัญ ได้แก่ โมเดิร์น โพสท์โมเดิร์น ร่วมสมัย นีโอคลาสสิก และฟิวเจอริสติก โดยทิศทางในทศวรรษล่าสุด คือ รูปแบบฟิวเจอริสติกและรูปแบบร่วมสมัยเป็นส่วนใหญ่ ด้านวัสดุพัฒน์มีการเปลี่ยนแปลงจากผนังฉาบปูนทาสีสู่การใช้อะลูมิเนียมคอมโพสิตและกระจกเป็นหลัก และด้านโทนสีของอาคารมีการเปลี่ยนจากสีขาวและงาช้างจากการทาสี สู่สีเทา ดำ และฟ้าซึ่งเป็นสีของวัสดุ โดยอาคารชุดในกรุงเทพมหานครได้สะท้อนให้เห็นถึงวิวัฒนาการของเมืองสู่มหานครสมัยใหม่ ด้วยตัวเลือกด้านที่อยู่อาศัยที่หลากหลายรองรับระดับรายได้และวิถีชีวิตที่แตกต่างกัน มีการผสมผสานระหว่างรูปแบบสถาปัตยกรรม สีสันทน และพื้นผิวของอาคารที่มีความสูงแตกต่างกันในระนาบเดียวกัน ทำให้เกิดความงามจากความแตกต่างและความหลากหลายในบรรยากาศทิวทัศน์เมือง

คำสำคัญ: การเปลี่ยนแปลงทางสถาปัตยกรรม รูปแบบอาคารชุด รูปลักษณ์อาคารชุด สุนทรียศาสตร์เมือง

¹ ภาควิชาการบริหารและจัดการเมือง วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช

Department of Urban Administration and Management, Institute of Metropolitan Development, Navamindradhiraj University

² คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร

Faculty of Architecture and Design, Rajamangala University of Technology Phra Nakhon

³ นิสิตปริญญาเอก คณะศิลปกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Ph.D. Candidate, Faculty of Fine and Applied Arts, Chulalongkorn University

*ผู้นิพนธ์ประสานงาน อีเมล: sastra.s@rmutp.ac.th

Abstract

This article aims to analyze the socio-economic changes and the architectural transformation of condominium types and appearances in Bangkok between 1990 and 2019. The research methods included collecting secondary data from related documents, reports, and articles. In addition, primary data were collected on 228 condominium buildings in Bangkok, including the city center, the inner suburbs, and the suburban areas. The result showed that the transformation of condominium types and appearances from the 1990s to the 2010s had been diverse, with locations shifting from being concentrated in the city center to the suburbs. In terms of building heights, there has been a change from low-rise to high-rise buildings. In terms of the number of residential units, there has been a clear change from small projects of less than 200 units to large projects of more than 400 units. In terms of price per square meter, there had been an increase from middle price level to high price. For architectural changes, it was found that the condominium façade had changed in five main styles: modern, postmodern, contemporary, neoclassical, and futuristic. The direction in the last decade was mostly focused on futuristic and contemporary. In terms of façade covering materials, there has been a change from painted cement walls to mainly using aluminum composite and glass. And, the color scheme of buildings has changed from white and ivory painting to grey, black and blue materials. Thus, condominiums in Bangkok reflected the city's evolution into a modern metropolis, with a variety of housing options that supported different income levels and lifestyles, a mix of architectural styles, colors and textures of buildings of different heights coexisted in the neighborhood. It created a beauty from the differences and diversity in the cityscape atmosphere.

Keywords: Architectural transformation, Condominium types, Condominium appearances, Urban aesthetics

1. บทนำ

สุนทรียศาสตร์เมืองเป็นการศึกษาเมืองจากมุมมองของศิลปะและสถาปัตยกรรม (Albertsen, 1999; Osmond, 2003; Böhme, 2017) โดยครอบคลุมพื้นที่ของการรวมตัวของโครงสร้างเมืองทั้งระบบ (Sternberg, 1991) ปรัชญาทางสุนทรียศาสตร์มีหลายรูปแบบทั้งความสมบูรณ์พร้อมในโลกตะวันตก (Vance & Goodrick-Clarke, 1994; Koolhaas & Mau, 1995) การขับเคลื่อนด้วยกลไกตลาดในสหรัฐอเมริกา (Sternberg, 1991; Beynon, 2012) การชื่นชมในความไม่สมบูรณ์หรือความงามแห่งวัยและการดูแลอย่างดีในญี่ปุ่น (Frühau, 1997; Shelton, 1999) หรือแม้แต่ในประเทศไทยเองก็มีสุนทรียศาสตร์เมืองที่ผสมผสานองค์ประกอบสถาปัตยกรรมไทยดั้งเดิมเข้ากับอิทธิพลสมัยใหม่ (Böhme, 2017; Hathawi & Tanapant, 2020) ทำให้เกิดภูมิทัศน์เมืองที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่แสดงให้เห็นผ่านอาคารสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ ยิ่งไปกว่านั้นราวสองในสามของเนื้อเมือง คือ ที่อยู่อาศัย (Povotong, 2024) โดยประเทศไทยได้ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในช่วงสี่ทศวรรษที่ผ่านมา ซึ่งเศรษฐกิจของไทยมีการเติบโตอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 และถึงจุดสูงสุดในปี พ.ศ. 2538 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยมีพัฒนาการในด้านต่าง ๆ ทั้งการพัฒนาสังคมให้ทันสมัยทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค มาตรฐานทางสังคม รวมถึงมาตรฐานที่อยู่อาศัย (Sooksena, 2019) การพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงและการเติบโตที่สำคัญโดยได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของเมือง การพัฒนาเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรศาสตร์ (Thanakijsonbat & Julasai, 2020) ซึ่งเป็นตัวกำหนดแนวโน้มและการพัฒนา กรุงเทพมหานครเผชิญ

กับการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วในช่วงปลายทศวรรษ 1980 (พ.ศ. 2523 – 2532) และส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น

เมื่อเมืองขยายตัวออกไปในช่วงปี พ.ศ. 2533 ทำให้เกิดการพัฒนาก่อสร้างบ้านจัดสรรชานเมืองและชุมชนที่มีรั้วรอบขอบชิดในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร การพัฒนาเหล่านี้มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สวนสาธารณะ โรงเรียน และศูนย์การค้า (Albertsen, 1999) อย่างไรก็ตาม วิกฤตการณ์ทางการเงินในปี พ.ศ. 2540 ทำให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายต้องปิดตัวลง แต่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2543 และในปี พ.ศ. 2552 ที่อยู่อาศัยในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงจากแนวราบไปสู่แนวตั้ง และเป็นครั้งแรกที่กรุงเทพมหานครได้พบกับการเติบโตของอาคารชุดมากกว่าที่อยู่อาศัยในแนวราบ โดยเป็นจำนวนมากถึง 53,725 หน่วย (Magluntong & Fukushima, 2023) ซึ่งได้รับแรงหนุนจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตคนเมือง ราคาที่ดินใจกลางเมืองที่เพิ่มขึ้น และความต้องการที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อาคารชุดจึงกลายเป็นจุดเด่นของเส้นขอบฟ้าของเมืองที่มาพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและความสะดวกสบายแก่คนเมือง (Barnes, et al, 2006; Sooksena, 2019)

อาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจากในอดีต และมีการกระจายตัวตามแนวเส้นทางการพัฒนาของระบบถนนและระบบขนส่งมวลชนอย่างชัดเจน (Hathawi & Tanapant, 2020) โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ตลอดแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินเนื่องจากเป็นเส้นทางสัญจรที่สำคัญที่ผ่านย่านที่อยู่อาศัย และย่านศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (Thanakijisombat & Julasai, 2020) โดยในปี พ.ศ. 2566 พบการกระจุกตัวของอาคารชุดสร้างใหม่บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าแต่ละสถานีเป็นจำนวนมาก โดยการกระจายตัวของอาคารชุดส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลางที่สามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองได้สะดวกด้วยระบบคมนาคมขนส่งมวลชนทางราง (Sooksena, 2019) และจากการกระจายตัวของอาคารชุดในลักษณะนี้เองที่ได้สร้างบรรยากาศเฉพาะตัวให้กับกรุงเทพมหานครผ่านรูปแบบสถาปัตยกรรม ผนังภายนอก และวัสดุปิดผนังอาคาร ที่ส่งผลให้ผู้คนที่สัญจรผ่านได้รับรู้ถึงบรรยากาศเฉพาะของเมือง จากประเด็นด้านความสัมพันธ์ระหว่างสุนทรียศาสตร์เมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจึงนำไปสู่คำถามในงานวิจัย คือ การเปลี่ยนแปลงของคุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารชุดมีรูปแบบอย่างไร และเป็นผลมาจากปัจจัยอะไรบ้าง

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ข้อหลัก ได้แก่ (1) เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมที่ส่งผลต่อรูปแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และ (2) เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของรูปลักษณ์อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

3. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดที่ใช้ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและรูปลักษณ์ของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ แนวคิดสุนทรียศาสตร์เมือง (urban aesthetics) และแนวคิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (property development)

3.1 สุนทรียศาสตร์เมือง

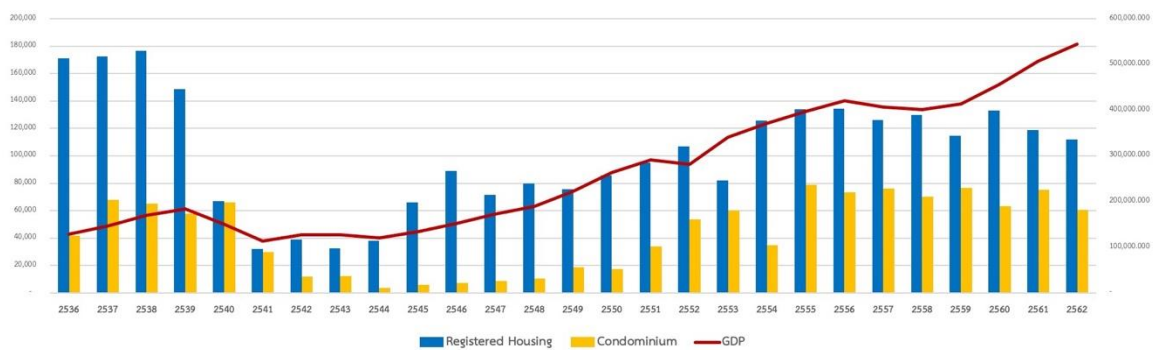
สุนทรียศาสตร์เมืองเป็นการศึกษาเมืองจากมุมมองความงามทางศิลปะและสถาปัตยกรรมที่ครอบคลุมการรวมตัวของโครงสร้างเมือง (Sternberg, 1991; Albertsen, 1999; Osmond, 2003; Böhme, 2017) ในโลกตะวันตก สถาปัตยกรรมถูกสร้างขึ้นภายใต้ปรัชญาแห่งความสมบูรณ์แบบซึ่งได้รับอิทธิพลจากอารยธรรมกรีกโบราณ ดังที่เมืองต่าง ๆ ในทวีปยุโรปหลายแห่งถูกสร้างขึ้นภายใต้อิทธิพลของคริสตจักร ขุนนาง และนครรัฐ โดยเป็นกระบวนการพัฒนาเมืองจากบนลงล่าง (top-down) (Vance & Goodrick-Clarke, 1994; Koolhaas & Mau, 1995) ในขณะที่การพัฒนาเมืองในสหรัฐอเมริกาถูกขับเคลื่อนโดยกลไกตลาด (Sternberg, 1991; Beynon, 2012) สำหรับเมืองในโลกตะวันออก เช่น ญี่ปุ่นซึ่งเป็นประเทศที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวค่อนข้างชัดเจน คุณค่าด้านสุนทรียภาพมุ่งเน้นไปที่คุณภาพ ความแม่นยำ และรายละเอียดของ

สถาปัตยกรรมซึ่งสร้างความรู้สึกร่วมกันแห่งความงามแบบญี่ปุ่นที่เป็นการชื่นชมในความไม่สมบูรณ์หรือวาบิซาบิ (Frühau, 1997; Shelton, 1999) การรับรู้สุนทรียศาสตร์เมืองแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ (1) ความสัมพันธ์ในระดับเมืองกับธรรมชาติ (2) ความสัมพันธ์ในระดับภายในเมือง และ (3) วิธีประจำวันของคนในเมือง (Böhme, 2017) ซึ่งในการศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์ในระดับภายในเมือง ที่เกิดจากองค์ประกอบแต่ละส่วนของเมือง โดยเน้นไปที่กลุ่มอาคารชุดผ่านรูปร่าง ขนาด และความหนาแน่นที่แสดงออกในรูปแบบโครงการและรูปลักษณ์อาคาร ได้แก่ วัสดุที่ใช้ ขนาดสัดส่วน และเส้นรอบรูปขององค์ประกอบทางกายภาพของอาคารชุด

3.2 การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมต่อการพัฒนาอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยจากผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 ที่ GDP มีอัตราการเติบโตร้อยละ 13.30 และถึงจุดสูงสุดในปี พ.ศ. 2539 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งทำให้อัตราการเติบโตติดลบที่ร้อยละ -10.80 (Povotong, 2024) การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจส่งผลต่อสังคมและสภาพการอยู่อาศัย เกิดการพัฒนามาตรฐานคุณภาพชีวิต โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2562 การพัฒนาอาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงและการเติบโตโดยได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของเมือง การพัฒนาเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรศาสตร์ (Thanakijssombat & Julasai, 2020; Povotong, 2024) ในช่วงทศวรรษ 1990 (พ.ศ. 2533 - พ.ศ. 2542) มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2535) เมืองมีการขยายตัวในแนวราบออกไปสู่ปริมณฑลจากการพัฒนาของบ้านจัดสรร และที่อยู่อาศัยในแนวราบมีสัดส่วนเกินกว่าครึ่งในตลาดที่อยู่อาศัย แต่วิกฤตการณ์ทางการเงินในปี พ.ศ. 2540 ทำให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายต้องประสบภาวะล้มละลาย

ต่อมาในช่วงทศวรรษ 2000 (พ.ศ. 2543 - พ.ศ. 2552) เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวทำให้เห็นการเติบโตของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และในช่วงทศวรรษ 2010 (พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2562) มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2558) ที่มีการกำหนดโซนอัตราส่วนของพื้นที่รวมของอาคารต่อขนาดที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: OSR) ซึ่งส่งผลให้อาคารชุดได้กลายเป็นกระแสหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (รูปที่ 1) เนื่องจากปัจจัยหนุนด้านต่าง ๆ เช่น รูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไปสู่การอยู่อาศัยในอาคารสูง กฎหมายเรื่องระยะถอยร่นและอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มขึ้น (Povotong, 2024) และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย ในยุคนี้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มนำแนวคิดในการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (mixed-use development) บริเวณรอบระบบขนส่งมวลชน (transit-oriented development) เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองและการคมนาคม ซึ่งเป็นการรวมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัยเข้าไว้ด้วยกัน (Sooksena, 2019; Thanakijssombat & Julasai, 2020) โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างชุมชนที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ง่าย โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2562 อาคารชุดระดับราคาสูงที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกคุณภาพดีเยี่ยม และบริการพิเศษเริ่มแพร่หลายมากขึ้นในทำเลที่ได้รับความนิยมสูงของกรุงเทพมหานคร



รูปที่ 1 การเปลี่ยนแปลงของ GDP จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียน และจำนวนอาคารชุด พ.ศ. 2536 – 2562

Figure 1 Changes in GDP, Number of Registered Housings and Condominiums from 1993 to 2019

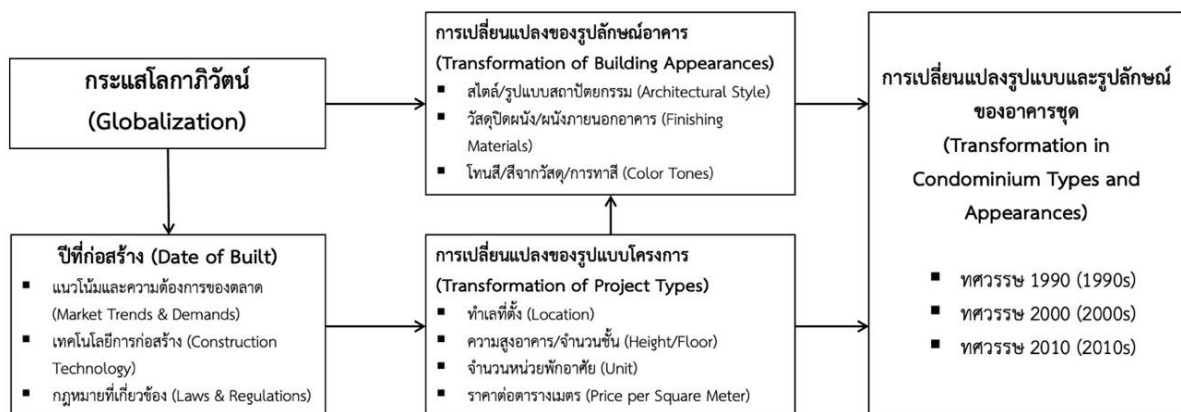
3.3 รูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษานี้แบ่งรูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารชุดออกเป็น 5 รูปแบบ ได้แก่ (1) โมเดิร์น หรือสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ เป็นแนวคิดทางสถาปัตยกรรมในศตวรรษที่ 20 (Koolhaas & Mau, 1995) รูปแบบโมเดิร์นมีพื้นฐานมาจากเทคโนโลยีการก่อสร้างที่เป็นนวัตกรรมใหม่โดยเฉพาะการใช้กระจก เหล็ก และคอนกรีต ภายใต้แนวคิดรูปแบบนั้นควรเป็นไปตามการใช้งาน (form follows function) เน้นความเรียบง่ายและไม่มีการตกแต่ง (Koolhaas & Mau, 1995) ซึ่งโทนสีที่ใช้มักเป็นสีขาว (2) โพสต์โมเดิร์น หรือสถาปัตยกรรมหลังสมัยใหม่เกิดขึ้นในช่วงปลายทศวรรษ 1950 โดยเป็นการต่อต้านรูปแบบโมเดิร์นซึ่งทำให้ขาดความหลากหลายของสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ โดยการเพิ่มการประดับตกแต่งอาคารสูงด้วยองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม หรือการสร้างรูปทรงอาคารที่ไม่ใช่เพียงกล่องสี่เหลี่ยมธรรมดา นอกจากนั้นยังส่งผลไปที่การเลือกใช้สีด้วย ทำให้สีของอาคารยุคโพสต์โมเดิร์นมีความหลากหลาย สดใส ไม่เป็นสีโทนเดียวแบบโมเดิร์น (Koolhaas & Mau, 1995; Albertsen, 1999) (3) ร่วมสมัย หมายถึง รูปแบบสถาปัตยกรรมหลังยุคโพสต์โมเดิร์น มีรูปแบบที่ไม่เป็นแค่เส้นตั้งและเส้นนอน (Barnes, et al, 2006) มีการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมวัสดุ ตลอดจนการเพิ่มแนวคิดความยั่งยืนอาจนับได้ว่าเป็นผลงานสถาปัตยกรรมร่วมสมัย (Albertsen, 1999; Barnes, et al, 2006) วัสดุที่ใช้มีความหลากหลาย แต่คงความประณีต และมีการเพิ่มรายละเอียดให้กับรูปลักษณ์ด้วยวัสดุคุณภาพ เช่น กระจก หิน ไม้ และโลหะ (Thanakijombat & Julasai, 2020) ส่วนโทนสีเน้นความเรียบง่าย และตามกระแสนิยม ซึ่งในปัจจุบันจะเน้นไปทางสีธรรมชาติ เช่น สีครีม และสีน้ำตาลอ่อน เพื่อให้ตัดกับสีท้องฟ้าจากเงาสีท่อนกระจก (4) นีโอคลาสสิกมีลักษณะเด่น คือ ความโอโง่งของส่วนต้อนรับด้านหน้า ความเรียบง่ายของรูปทรงเรขาคณิตที่น่าสับสนและองค์ประกอบมาจากสถาปัตยกรรมกรีก การเน้นการใช้เสาในผนังอาคารและผนังที่มีการปล่อยพื้นที่ว่าง (Beynon, 2012; Böhme, 2017) ความสมมาตรเป็นหลักสำคัญของสถาปัตยกรรมนีโอคลาสสิก (Koolhaas & Mau, 1995) วัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นกระจก เบื้อง หินอ่อน และกระจก ซึ่งทำให้อาคารดูหรูหรา แต่ยังคงความเรียบง่ายด้วยโทนสีขาว สีเทา สีดำ และสีฟ้า และ (5) พิวเจอร์ริติกมีความหลากหลายของรูปลักษณ์และรูปทรง การใช้เส้นโค้งที่สร้างให้เกิดความลื่นไหลของมวลอาคาร และสร้างความรู้สึกละเอียดละมุน รวมทั้งมีการใช้เทคโนโลยีเพื่อสร้างสภาวะสบาย เช่น ผนังกระจกกันความร้อนช่วยปิดช่องว่างระหว่างโครงสร้างและสภาพแวดล้อม (Thanakijombat & Julasai, 2020) วัสดุปิดผนังส่วนใหญ่เป็นกระจกขนาดใหญ่ อะลูมิเนียมคอมโพสิต โลหะ หรือวัสดุมันวาวหลากหลายชนิด (รูปที่ 2) ซึ่งส่งผลต่อโทนสีของอาคารที่เป็นสีของวัสดุเหล่านี้ ได้แก่ สีดำ สีเทา และสีฟ้า



รูปที่ 2 รูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร
Figure 2 Architectural Styles of Condominiums in Bangkok

แนวคิดสุนทรียศาสตร์เมือง การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมต่อการพัฒนาอาคารชุด และรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุด ได้นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงของรูปแบบและรูปลักษณ์อาคารชุดที่เป็นตัวสะท้อนการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมเมืองผ่านปัจจัยต่าง ๆ โดยการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความสูงอาคาร จำนวนหน่วยพักอาศัย และระดับราคา ส่วนการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ของอาคารประกอบด้วย รูปแบบสถาปัตยกรรม วัสดุปิดผนัง และโทนสีอาคาร ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะนำไปสู่พัฒนาการและการปรับตัวต่อแนวโน้มและกระแสโลกาภิวัตน์ บริบททางเศรษฐกิจและสังคมในประเทศ ตลอดจนรูปแบบการใช้ชีวิตและลักษณะการอยู่อาศัยที่มีผลต่อภูมิทัศน์เมือง (รูปที่ 3)

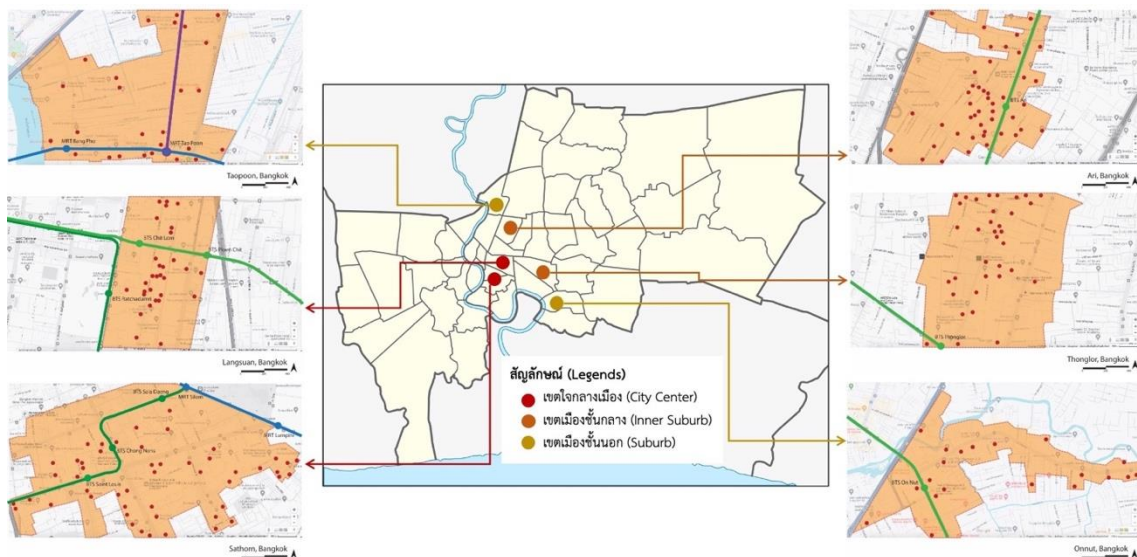


รูปที่ 3 กรอบแนวคิดการวิจัย
Figure 3 Analytical Framework

4. วิธีการวิจัย เครื่องมือวิจัย และระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงประจักษ์ที่เน้นการวิเคราะห์เนื้อหาการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบและรูปลักษณ์อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยวิธีการวิจัยประกอบด้วย (1) การทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยได้ทบทวนทฤษฎีและแนวคิดสุนทรียศาสตร์เมือง การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมที่ส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรูปแบบของสถาปัตยกรรมอาคารชุด (2) การสังเกตและการถ่ายภาพการสำรวจพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร โดยการสำรวจภาคสนามดำเนินการในกลุ่มตัวอย่างประเภทอาคารชุด จากนั้นตัวอย่างเหล่านี้จะถูกบันทึกในแผนที่เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติม (3) การเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงลึกหลังจากค้นหาชื่อและที่ตั้งของอาคารแล้ว จึงได้รวบรวมข้อมูลอื่น ๆ ของอาคาร ได้แก่ วันที่สร้าง โครงสร้าง ราคาต่อตารางเมตร จำนวนชั้น จำนวนห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้รวบรวมผ่าน Google Map และเว็บไซต์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ได้แก่ <https://www.hipflat.co.th> และ <https://propertyhub.in.th>

การเก็บข้อมูลปฐมภูมิในกรุงเทพมหานครมีการสำรวจพื้นที่ทั้งหมด 6 ย่าน โดยทำการเก็บข้อมูลอาคารชุดทุกโครงการในแต่ละย่าน แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้ เขตใจกลางเมืองมีสองพื้นที่ คือ ย่านหลังสวน 30 อาคาร และย่านสาทร 57 อาคาร เขตเมืองชั้นกลาง ได้แก่ ย่านอารีย์ 44 อาคาร และย่านทองหล่อ 43 อาคาร และเขตเมืองชั้นนอก ได้แก่ ย่านเตาปูน 28 อาคาร และย่านอ่อนนุช 26 อาคาร รวมทั้งหมด 228 อาคาร (รูปที่ 4)



รูปที่ 4 ขอบเขตพื้นที่ศึกษาและที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่าง

Figure 4 Scope of the Study Area and Location of the Sample Group

5. ผลการวิจัย

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบและรูปลักษณ์ของอาคารชุดในประเทศไทย แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ด้าน ได้แก่ (1) รูปแบบโครงการจากการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมในกรุงเทพมหานครประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง ความสูงของอาคาร จำนวนหน่วยพักอาศัย และราคาต่อตารางเมตร และ (2) การเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ รูปแบบทางสถาปัตยกรรม วัสดุผนัง และการเลือกใช้โทนสี โดยแบ่งการเปลี่ยนแปลงตามทศวรรษที่แสดงให้เห็นว่าอาคารชุดของไทยมีการเปลี่ยนแปลงตลอดสามทศวรรษดังนี้

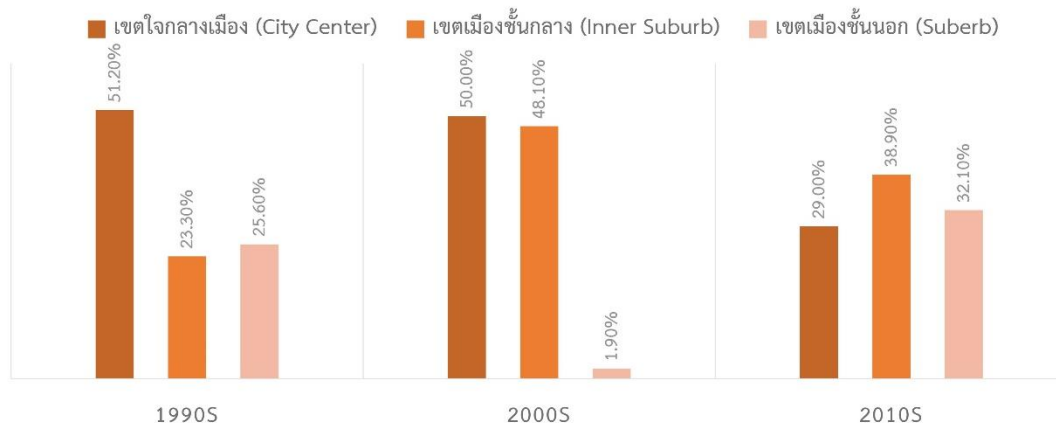
5.1 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการอาคารชุดใน กรุงเทพมหานครในหลากหลายด้าน ซึ่งนำไปสู่การวิเคราะห์ผลการศึกษาผ่านการเปลี่ยนแปลงด้านทำเลที่ตั้ง ความสูงของ อาคาร จำนวนหน่วยพักอาศัย และราคาที่อยู่อาศัยต่อตารางเมตร ดังนี้

5.1.1 ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างจำนวน 228 โครงการในกรุงเทพมหานครสามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามทศวรรษที่สร้าง เสร็จได้ดังนี้ ทศวรรษ 1990 จำนวน 43 โครงการ ทศวรรษ 2000 จำนวน 54 โครงการ และทศวรรษ 2010 จำนวน 131 โครงการ ในช่วงทศวรรษแรก อาคารชุดส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ใจกลางเมือง (ร้อยละ 51.2) ในขณะที่เขตเมืองชั้นกลาง และชั้นนอกมีจำนวนรวมกันไม่ถึงครึ่ง (ร้อยละ 23.3 และ 25.6 ตามลำดับ) ต่อมาหลังจากเกิดวิกฤติการเงินในปี พ.ศ. 2540 พบว่า โครงการอาคารชุดครึ่งหนึ่งยังคงขึ้นอยู่ในทำเลใจกลางเมือง (ร้อยละ 50.0) แต่ในเขตเมืองชั้นกลางพบว่ามีจำนวน เพิ่มขึ้นจากเดิมเท่าตัว (ร้อยละ 48.1) ขณะที่อาคารชุดในเขตเมืองชั้นนอกมีเพียงร้อยละ 1.9 เท่านั้น ต่อมาในช่วงทศวรรษ 2010 พบว่า พื้นที่ใจกลางเมืองไม่สามารถขึ้นโครงการอาคารชุดได้เท่ากับในทศวรรษก่อน (ร้อยละ 29.0) เช่นเดียวกับในเขต เมืองชั้นกลาง (ร้อยละ 38.9) ในขณะที่เขตเมืองชั้นนอกเริ่มกลับมาได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น (ร้อยละ 32.1) เนื่องจากการ ขยายตัวของเมืองและการคมนาคมขนส่งที่สะดวกขึ้น (รูปที่ 5)

จากผลการสำรวจพบว่า บริเวณใจกลางเมืองเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมในการพัฒนาโครงการอาคารชุดมาโดยตลอด เนื่องจากครึ่งหนึ่งของโครงการอาคารชุดในแต่ละทศวรรษมีการกระจุกตัวอยู่บริเวณนี้ จากการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว ในช่วงทศวรรษ 1990 ซึ่งได้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การคมนาคม ย่านพาณิชยกรรม ฯลฯ เป็นตัวกำหนดแนวโน้มการพัฒนา อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินที่แพงขึ้นของเขตใจกลางเมืองนำไปสู่การเติบโตของอาคารชุดในย่านเขตเมืองชั้นกลางในช่วงทศวรรษ 2000 และเมื่อมีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนหลายโครงการที่เชื่อมต่อใจกลางเมืองกับพื้นที่เมืองชั้นนอกทำให้อาคารชุดใน พื้นที่เมืองชั้นนอกเติบโตเป็นอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2553 ซึ่งอาคารชุดเหล่านี้มักจะกระจุกตัวในบริเวณสถานีขนส่งมวลชน เพื่อการเดินทางที่สะดวกสบาย



รูปที่ 5 การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

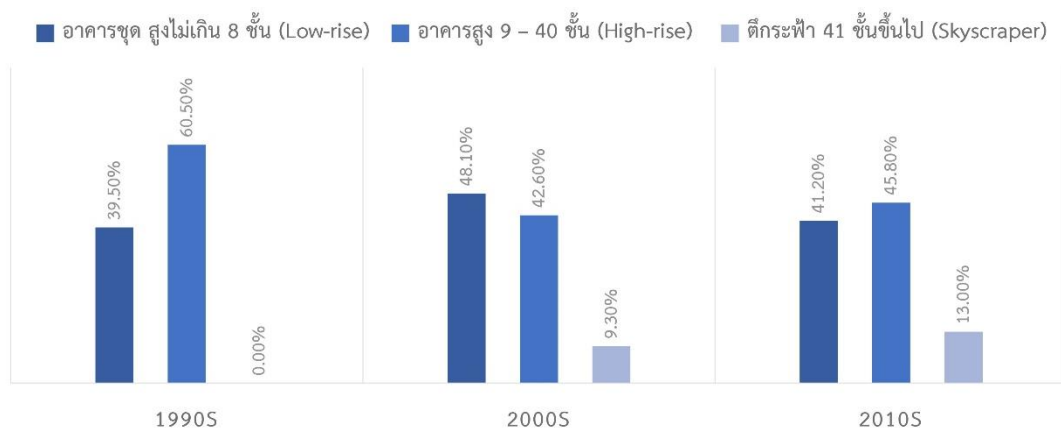
Figure 5 Changes in Location of Condominiums by Decade

5.1.2 ความสูงอาคาร

ความสูงของอาคารชุดส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับเทคโนโลยีการก่อสร้าง กฎหมายและข้อบังคับ รวมทั้งความต้องการของผู้ซื้อ ในช่วงทศวรรษ 1990 แม้ว่าโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กแบบเสาแกนจะเป็นวิธีการก่อสร้างหลัก แต่อาคารชุดสูง 9-40

ชั้น สามารถพบได้เป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 60.5) ในขณะที่อาคารชุดสูงไม่เกิน 8 ชั้น มีเพียงร้อยละ 39.5 เนื่องจากอาคารชุดในตลาดมากกว่าครึ่งหนึ่งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินสูงและมีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้งานอาคารที่สูง อย่างไรก็ตามในขณะนั้นยังไม่มีอาคารชุดที่เป็นตึกระฟ้า (41 ชั้นขึ้นไป) เนื่องจากข้อจำกัดด้านเทคโนโลยีการก่อสร้าง ต่อมาในช่วงทศวรรษ 2000 อาคารชุดสูงไม่เกิน 8 ชั้น ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น (ร้อยละ 48.1) เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ก่อสร้างในเขตใจกลางเมือง โดยในทศวรรษนี้มีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้ ได้แก่ ระบบพื้นไร้คาน (post-tension) และผนังสำเร็จรูป เทคโนโลยีนี้สามารถลดเวลาและต้นทุนในการก่อสร้าง และสามารถก่อสร้างได้จำนวนชั้นมากยิ่งขึ้น ทำให้มีอาคารชุดที่เป็นตึกระฟ้าร้อยละ 9.3 เกิดขึ้นในทศวรรษนี้ และมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดที่เป็นตึกระฟ้าเป็นร้อยละ 13.0 ในทศวรรษต่อมา

แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดประเภทอาคารสูงยังคงดำเนินต่อเนื่องจนถึงทศวรรษ 2010 ด้วยความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการก่อสร้าง และความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มขึ้น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มสร้างอาคารชุดที่มีความสูงมากยิ่งขึ้น (ร้อยละ 45.8) อาคารชุดหลายแห่งในทศวรรษนี้มีความสูงเกิน 50 ชั้น และบางอาคารมีความสูง 80-90 ชั้น ทำให้แนวเส้นขอบฟ้ากรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาโดยมีตึกระฟ้าจำนวนมากเปลี่ยนโฉมทิวทัศน์ของเมือง นอกจากนี้ยังมีการมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาแบบผสมผสานโดยอาคารชุดราคาสูงเริ่มแพร่หลายมากขึ้น บางโครงการมีเป้าหมายในการพัฒนาไปที่มีความสูงมากกว่า 100 ชั้น ถือเป็นยุคใหม่ของภูมิทัศน์ทางสถาปัตยกรรมของกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม อาคารชุดที่สูงไม่เกิน 8 ชั้นยังคงได้รับความนิยมอยู่ไม่น้อย (ร้อยละ 41.2%) (รูปที่ 6)



รูปที่ 6 การเปลี่ยนแปลงความสูงของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

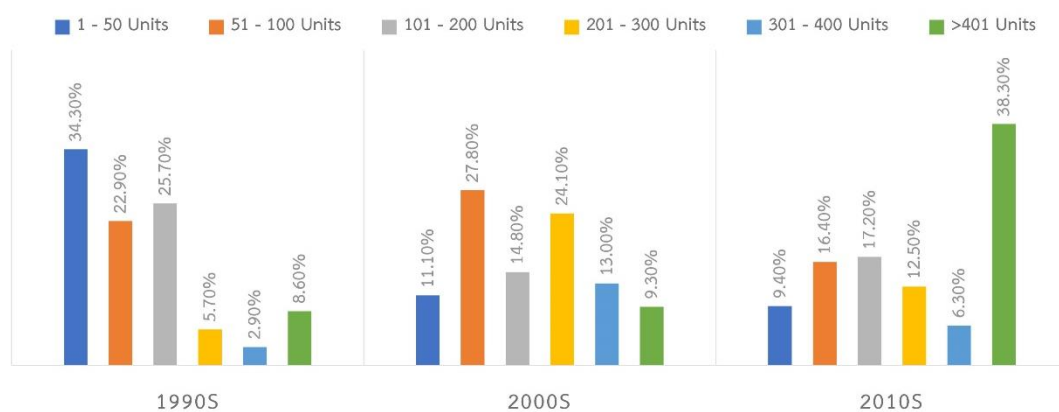
Figure 6 Changes in Height of Condominiums by Decade

5.1.3 จำนวนหน่วยพักอาศัย

อาคารชุดในช่วงทศวรรษ 1990 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยน้อยเมื่อเทียบกับปัจจุบัน โดยอาคารชุดส่วนใหญ่ (ร้อยละ 82.9) มีจำนวนหน่วย 1-200 หน่วยต่อโครงการ (1-50 หน่วย ร้อยละ 34.3, 51-100 หน่วย ร้อยละ 22.9 และ 101-200 หน่วย ร้อยละ 25.7) อย่างไรก็ตาม ทศวรรษต่อมาพบว่าจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น เนื่องจากอาคารชุดในช่วงนี้มีหน่วยพักอาศัยมากกว่า 200 หน่วยต่อโครงการถึงร้อยละ 46.4 (201-300 หน่วย ร้อยละ 24.1, 301-400 หน่วย ร้อยละ 13.0 และ 401 หน่วยขึ้นไป ร้อยละ 9.3) และในช่วงทศวรรษ 2010 จำนวนหน่วยพักอาศัยต่อโครงการของอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างมากเนื่องจากร้อยละ 38.3 ของอาคารชุดในช่วงนี้มีหน่วยพักอาศัยตั้งแต่ 401 หน่วยขึ้นไป (รูปที่ 7)

ในช่วงทศวรรษ 1990 กรุงเทพมหานครเริ่มเห็นพัฒนาการของอาคารชุดโดยจำนวนหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดค่อนข้างจำกัด เนื่องจากในอดีต การอยู่อาศัยในอาคารชุดไม่ได้รับความนิยมหรือแพร่หลายเหมือนในช่วงปีต่อ ๆ มา โดย

ในช่วงต้นทศวรรษ 2000 มีการก่อสร้างอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างมาก ช่วงนี้เป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงไปสู่การใช้ชีวิตในที่อยู่อาศัยแนวตั้ง โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มลงทุนในโครงการอาคารชุดแนวสูงมากขึ้น ทำให้จำนวนหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงทศวรรษนี้ จากการขยายตัวของเมือง การเติบโตทางเศรษฐกิจ และวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป ต่อมาในช่วงทศวรรษ 2010 ตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเติบโตอย่างรวดเร็ว และจำนวนหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดเพิ่มขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นของประชาชนและนักลงทุนต่างชาติ (Magluntong & Fukushima, 2023) ในช่วงทศวรรษนี้อาคารชุดที่เป็นอาคารสูงมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วทั่วกรุงเทพมหานคร แม้ว่าจะมีความผันผวนบ้างด้วยผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ เหตุการณ์ภายนอก การเปลี่ยนแปลงของตลาด (Povotong, 2024) ตลอดจน FAR และ OSR ในพระราชบัญญัติผังเมืองฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2558) ที่ส่งผลต่อการพัฒนาอาคารชุดในช่วงเวลานี้



รูปที่ 7 การเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

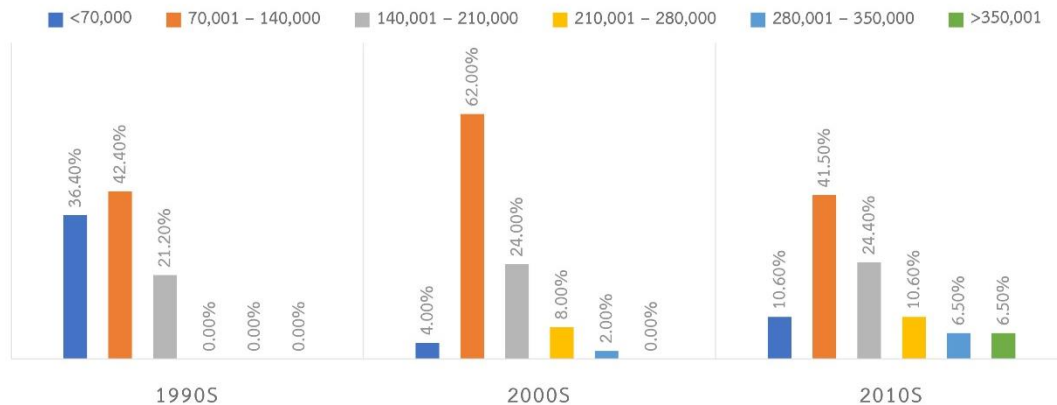
Figure 7 Changes in the Number of Units of Condominiums by Decade

5.1.4 ราคาต่อตารางเมตร

จากการสำรวจราคาที่อยู่อาศัยต่อตารางเมตรในกรุงเทพมหานครพบว่า ในช่วงทศวรรษ 1990 เกือบครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 42.4) อยู่ในกลุ่มราคาปานกลาง (70,001 - 140,000 บาท/ตร.ม.) และกลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างต่ำ (น้อยกว่า 70,000 บาท/ตร.ม.) คิดเป็นร้อยละ 36.4 มากกว่ากลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างสูง (140,001 - 210,000 บาท/ตร.ม.) คิดเป็นร้อยละ 21.2% หลังจากวิกฤตการเงินในปี พ.ศ. 2540 เศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวในช่วงทศวรรษ 2000 ราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มราคาปานกลาง (ร้อยละ 62.0) มากกว่าช่วงทศวรรษก่อนหน้า กลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างสูงมีจำนวนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย (ร้อยละ 24.0) ในขณะที่กลุ่มราคาสูง (210,001 - 280,000 บาท/ตร.ม.) และราคาสูงมาก (280,001 - 350,000 บาท/ตร.ม.) คิดเป็นร้อยละ 8.0 และร้อยละ 2.0 ตามลำดับ อันเป็นผลจากการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สร้างรายได้ต่อหัวที่สูงขึ้น อีกสาเหตุหนึ่งมาจากราคาที่ดินซึ่งก่อนหน้านี้เคยมีการเก็งกำไรสูงโดยเฉพาะในทำเลที่ได้รับความนิยม รวมทั้งยังมีอุปสงค์จากต่างประเทศเนื่องจากชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของสิทธิ์ในอาคารชุดสูงสุดถึงร้อยละ 49 ต่อโครงการได้อีกด้วย ในช่วงทศวรรษ 2010 ส่วนแบ่งการตลาดของกลุ่มราคาปานกลางลดลงอย่างมาก ในขณะที่กลุ่มราคาสูงมีอัตราส่วนในตลาดมากขึ้น แต่กลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างต่ำมีจำนวนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย (ร้อยละ 10.6) เช่นเดียวกับกลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างสูง (ร้อยละ 24.4) ในขณะที่กลุ่มราคาปานกลางลดลงเหลือร้อยละ 41.5 สำหรับกลุ่มราคาสูงพบว่า กลุ่มราคาสูงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10.6 กลุ่มราคาสูงมากเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.5 และกลุ่มราคาสูงที่สุด (มากกว่า 350,000 บาท/ตร.ม.) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.5 ของอาคารชุดในตลาดอย่างมีนัยสำคัญ (รูปที่ 8)

ในช่วงทศวรรษ 1990 การพัฒนาอาคารชุดในช่วงเวลานี้ค่อนข้างจำกัด มีอาคารสูงและการพัฒนาแบบบูรณาการที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับทศวรรษต่อมา โดยทั่วไปราคาอาคารชุดจะไม่สูงมากซึ่งสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานที่ลดลงในขณะนั้น ต่อมาในช่วงกลางทศวรรษ 2000 มีการขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญในตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยปัจจัยต่าง ๆ เช่น การขยายตัวของเมือง รายได้ที่เพิ่มขึ้น และการลงทุนจากต่างประเทศ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มมุ่งเน้นโครงการอาคารชุดระดับไฮเอนด์ (high-end) มากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่ได้รับความนิยม เช่น สุขุมวิท สาทร และสีลม (Thanakijssombat & Julasai, 2020) ราคาต่อตารางเมตรเริ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลานี้ โดยได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในช่วงทศวรรษ 2010 ตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดตัวโครงการมากมายทั่วกรุงเทพมหานคร ราคาต่อตารางเมตรมีการเพิ่มขึ้นอีก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีความต้องการสูง และโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับหรู อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายทศวรรษ 2010 มีสัญญาณของความอืดตัวของตลาดและความต้องการที่ลดลง ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการถือครองทรัพย์สินของชาวต่างชาติ (Maglumtong & Fukushima, 2023) ตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเผชิญกับความท้าทายในช่วงต้นปี พ.ศ. 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้การก่อสร้างชะลอตัวและราคาที่ดินตกต่ำชั่วคราว อย่างไรก็ตาม ในขณะที่เมืองและผู้คนค่อย ๆ ฟื้นตัวและปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติใหม่ (new normal) ความต้องการอาคารชุดโดยเฉพาะอาคารชุดที่มีพื้นที่ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพซึ่งเอื้อต่อการทำงานจากที่พัก (work from home) ก็เริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง ราคาอาคารชุดต่อตารางเมตรอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล ประเภทโครงการ คุณภาพการก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และราคาตลาด



รูปที่ 8 การเปลี่ยนแปลงราคาต่อตารางเมตรของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

Figure 8 Changes in Price Per Square Meter of Condominiums by Decade

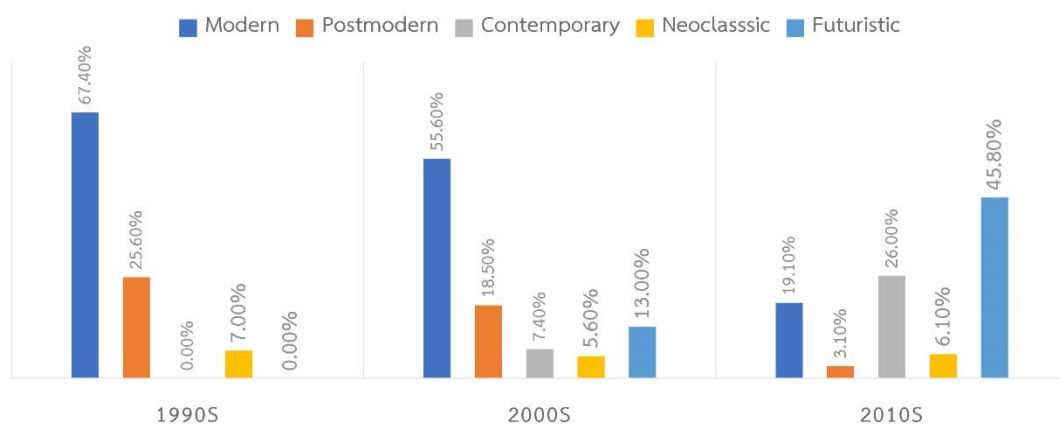
5.2 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมหรือรูปแบบอาคารชุดมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้ออาคารชุด ดังนั้นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญเพื่อส่งเสริมและดึงดูดผู้ซื้อให้ได้มากที่สุด ซึ่งนำไปสู่การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงทางสถาปัตยกรรมของอาคารชุด โดยในที่นี้หมายถึง รูปแบบทางสถาปัตยกรรม วัสดุตกแต่ง และการเลือกใช้โทนสีของอาคารชุด ซึ่งจะแบ่งการเปลี่ยนแปลงตามทศวรรษที่แสดงให้เห็นว่ารูปแบบอาคารชุดของไทยมีการเปลี่ยนแปลงตลอดสามทศวรรษดังนี้

5.2.1 รูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุด

รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารชุดมีการสะท้อนให้ความหลากหลายของเมืองที่มีชีวิตชีวา โดยมีการผสมผสานระหว่างรูปแบบสถาปัตยกรรม การใช้โทนสี และวัสดุตกแต่ง ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 5 รูปแบบดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ได้แก่ โมเดิร์น (modern) โพสต์โมเดิร์น (postmodern) ร่วมสมัย (contemporary) นีโอคลาสสิก (neo-classic) และฟิวเจอริสติก (futuristic) รูปแบบอาคารชุดถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร การเปลี่ยนแปลงนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเทคโนโลยีการก่อสร้าง และรสนิยมของคนไทย ในช่วงทศวรรษ 1990 รูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะย่านใจกลางเมือง ได้รับอิทธิพลจากรูปแบบโมเดิร์นเป็นอย่างมาก (67.5%) ซึ่งเป็นกระแสความนิยมของสถาปัตยกรรมทั่วโลกในช่วงปี ค.ศ. 1920-1980 และในทศวรรษนี้ยังได้เห็นอาคารชุดรูปแบบโพสต์โมเดิร์นบางส่วน (25.6%) ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี ค.ศ. 1950-2000 ทั้งสองรูปแบบนี้สอดคล้องกับเทคโนโลยีการก่อสร้างในขณะนั้น

ในช่วงทศวรรษ 2000 อาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีความหลากหลายมากขึ้น แต่ส่วนใหญ่ยังเป็นรูปแบบโมเดิร์น (55.6%) โดยรูปแบบโพสต์โมเดิร์นมีการลดลงเล็กน้อย (18.5%) ช่วงเวลานี้เริ่มมีรูปแบบอื่น เช่น รูปแบบร่วมสมัย (7.4%) รูปแบบนีโอคลาสสิก (5.6%) และรูปแบบฟิวเจอริสติก (13.0%) และมีเทคโนโลยีการก่อสร้างที่สามารถสร้างอาคารได้สูงยิ่งขึ้น ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ต่อมาในช่วงทศวรรษ 2010 การออกแบบในรูปแบบใหม่ ๆ เริ่มมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากอาคารชุดส่วนใหญ่ในทศวรรษนี้เป็นรูปแบบฟิวเจอริสติก (45.8%) ซึ่งก่อสร้างด้วยระบบพื้นไร้คานและผนังสำเร็จรูป และเป็นอาคารชุดแนวสูง รูปแบบที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ร่วมสมัย (26.0%) และโมเดิร์น (19.1%) การเปลี่ยนแปลงนี้แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร (รูปที่ 9)



รูปที่ 9 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

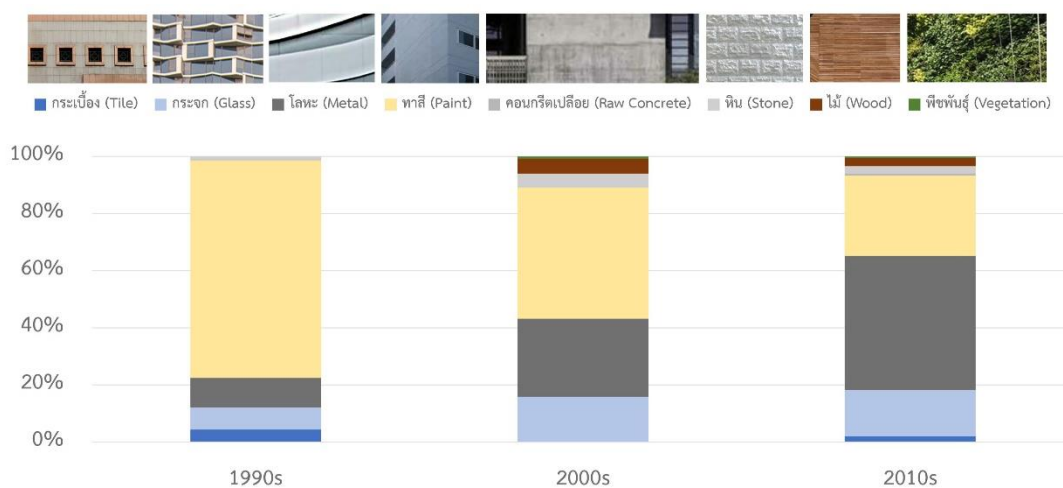
Figure 9 Changes in Architectural Styles of Condominiums by Decade

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครแสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรูปแบบฟิวเจอริสติก และรูปแบบร่วมสมัย และการค่อย ๆ ลดลงของรูปแบบโมเดิร์นและโพสต์โมเดิร์น ซึ่งรูปแบบโมเดิร์นได้รับความนิยมในทศวรรษ 1990 ถึง 2000 และยังสามารถเห็นรูปแบบนี้ได้ในย่านต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม รูปแบบร่วมสมัยและรูปแบบฟิวเจอริสติกที่เพิ่มขึ้นได้สร้างบรรยากาศของเมืองมีความแตกต่างและหลากหลายมากขึ้นให้กับกรุงเทพมหานคร โดยที่ในทุกยุคจะมีรูปแบบนีโอคลาสสิกร่วมด้วยเสมอ แม้จะในสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยก็ตาม จะเห็นได้ว่ารูปแบบสถาปัตยกรรมมีการเปลี่ยนแปลงในทุกทศวรรษ จากโมเดิร์นในทศวรรษ 1990 ไปสู่รูปแบบหลากหลายในทศวรรษ

2000 และรูปแบบฟิวเจอร์สติกและร่วมสมัยมีอิทธิพลมากขึ้นต่อการออกแบบรูปลักษณ์ของอาคารในทศวรรษ 2010 เหล่านี้มีปัจจัยมาจากเทคโนโลยี กระแสโลก และแนวโน้มการออกแบบภายใต้การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างรวดเร็ว

5.2.2 วัสดุปิดผนังภายนอก

จากการสำรวจวัสดุปิดผนังอาคารชุดในกรุงเทพมหานครพบว่า ในทศวรรษ 1990 ผนังภายนอกอาคารชุดเป็นปูนซีเมนต์ทาสีเป็นหลัก (ร้อยละ 76.1) เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้างและเทคโนโลยี ส่วนวัสดุปิดผนังประเภทอื่น ๆ ได้แก่ โลหะ (ร้อยละ 10.4) กระຈก (ร้อยละ 7.7) และกระเบื้อง (ร้อยละ 4.4) ในช่วงทศวรรษ 2000 ด้วยการเติบโตทางเศรษฐกิจและความต้องการอาคารชุดที่มีความหรูหรามากขึ้น อาคารชุดที่ใช้ผนังทาสีจึงลดลงเหลือร้อยละ 45.9 ในขณะที่วัสดุปิดผนังประเภทโลหะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 27.4 รวมทั้งประเภทกระຈกที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15.8 ซึ่งวัสดุทั้งสองนี้ได้นำไปสู่การพัฒนาารูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารชุดแบบฟิวเจอร์สติกในทศวรรษ 2010 ซึ่งส่วนใหญ่อาคารชุดใช้วัสดุที่เป็นโลหะ (ร้อยละ 47.0) และกระຈก (ร้อยละ 16.2) ในขณะที่ผนังฉาบปูนทาสียังคงได้รับความนิยมในอาคารชุดระดับราคาปานกลางค่อนข้างต่ำ (ร้อยละ 28.1) (รูปที่ 10) นอกจากนี้ ยังมีวัสดุอื่น ๆ เช่น หิน ไม้ และพืชพันธุ์ วัสดุทั้งสามนี้แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมและมีวิสัยทัศน์เรื่องการพัฒนาที่ยั่งยืนของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถพบได้ในอาคารชุดที่เป็นกลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างสูงจนถึงสูงมาก



รูปที่ 10 การเปลี่ยนแปลงวัสดุปิดผนังของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

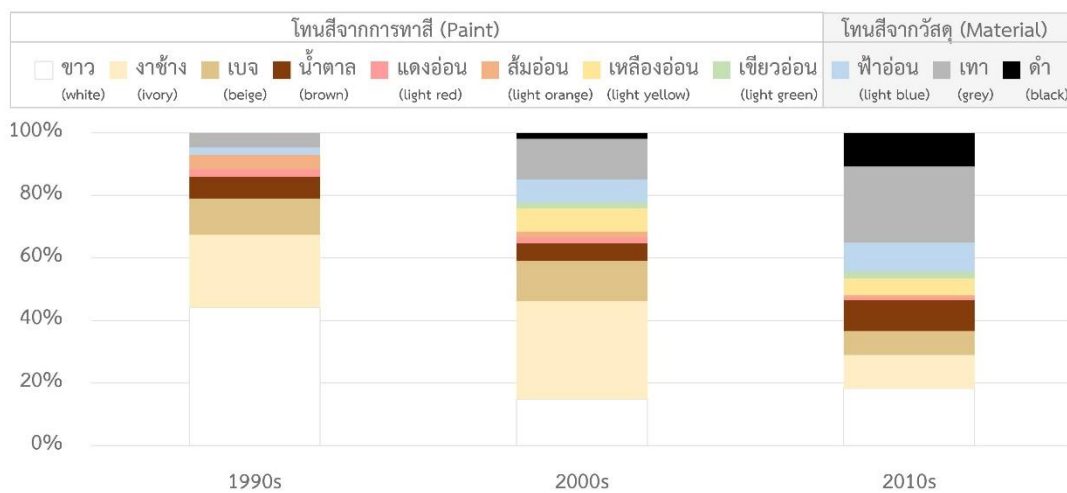
Figure 10 Changes in the Finishing Materials of Condominiums by Decade

ในช่วงทศวรรษ 1990 ผนังฉาบปูนทาสีเป็นวัสดุที่นิยมใช้สำหรับผนังภายนอก เนื่องจากมีราคาไม่แพงและทนทาน และยังคงนิยมจนถึงช่วงทศวรรษ 2000 แต่ขณะเดียวกันการใช้วัสดุที่เป็นโลหะเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วงเวลานี้ โดยเฉพาะ Aluminium Composite Panels (ACP) ซึ่งได้รับความนิยมเนื่องจากน้ำหนักเบาและติดตั้งง่าย (Nakamura et al., 2016; Prieto et al., 2017) แผงโลหะเหล่านี้ คือ แผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิตที่เชื่อมติดกันด้วยโพลีเอทิลีน อีกหนึ่งวัสดุที่เป็นที่นิยม คือ กระຈก เนื่องจากความสามารถในการทำให้รูปแบบสถาปัตยกรรมดูทันสมัยขึ้น ผนังที่เป็นกระຈกเป็นที่นิยมมากขึ้นเพราะให้ความโปร่งสบายตา โดยสามารถเปิดรับแสงธรรมชาติเข้าสู่พื้นที่ภายในอาคารชุด ทำให้เกิดสุนทรียภาพเพิ่มมากขึ้น ซึ่งกระแสนิยมนี้ยังสามารถพบเจอได้จนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะในรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบฟิวเจอร์สติก

5.2.3 โทนสีของรูปลักษณ์อาคารชุด

โทนสีของรูปลักษณ์อาคารสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ โทนสีที่มาจากการทาสี และโทนสีที่เกิดจากสีของวัสดุนั้น ๆ ในทศวรรษ 1990 ผนังภายนอกของอาคารชุดยังใช้การทาสีเป็นหลัก ซึ่งโทนสีของอาคารชุดส่วนใหญ่ (ร้อยละ 44.2) เป็นสีขาว รองลงมาเป็นสิ่งสีขาว (ร้อยละ 23.3) และสีเบจ (ร้อยละ 11.6) โทนสีกลุ่มนี้สอดคล้องกับแนวคิดรูปแบบ

โมเดิร์นที่เน้นความเรียบง่าย ใช้สีน้อย ต่อในทศวรรษ 2000 อาคารทอนสีข้างมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (ร้อยละ 31.5) ในขณะที่อาคารทอนสีขาวลดลง (ร้อยละ 14.8) ในช่วงนี้เริ่มมีการใช้สีของวัสดุ เช่น สีเทาหรือสีเงินเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.7 เป็นร้อยละ 13.0 และในทศวรรษ 2010 โทสีเทากลายเป็นสีที่ได้รับความนิยม โดยอาคารชุดร้อยละ 24.4 ใช้สีเทาเป็นโทสีหลัก นอกจากนี้ยังเห็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดทอนสีดำ (ร้อยละ 10.7) และสีฟ้าอ่อน (ร้อยละ 9.2) ซึ่งล้วนแต่เป็นสีของวัสดุที่ใช้ในการปิดผนังภายนอก ในขณะที่สีข้างและสีเบจได้รับความนิยมลดลงเหลือร้อยละ 10.7 และร้อยละ 7.6 ตามลำดับ (รูปที่ 11) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโทสีเทา สีดำ และสีฟ้าอ่อน เป็นโทสีของรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบฟิวเจอร์สติก รวมทั้งแสดงถึงบรรยากาศกรุงเทพมหานครที่มีความแตกต่าง หลากหลาย มีชีวิตชีวา ไม่หยุดนิ่ง และมีการเปลี่ยนแปลงของเมืองอยู่เสมอ



รูปที่ 11 การเปลี่ยนแปลงโทสีของอาคารชุดแบ่งตามทศวรรษ

Figure 11 Changes in the Color Tone of Condominiums by Decade

6. การอภิปรายผล สรุป และข้อเสนอแนะ

6.1 อภิปรายผล

รูปแบบโครงการและรูปลักษณะของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเป็นตัวสะท้อนให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของเมืองทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละทศวรรษผ่านการผสมผสานกันของสถาปัตยกรรมหลากหลายรูปแบบ ซึ่งส่งผลต่อไปยังการสร้างบรรยากาศเมืองและสุนทรียศาสตร์เมืองผ่านรูปแบบสถาปัตยกรรม ขนาดรูปร่าง สัดส่วนและรูปทรง ความหนาแน่น ตลอดจนสีและพื้นผิวของวัสดุที่ใช้ โดยแบ่งการอภิปรายในแต่ละทศวรรษดังนี้

รูปแบบโครงการในทศวรรษ 1990 ส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็กไม่ใหญ่มากนัก (ไม่เกิน 200 หน่วย) สูง 9 – 40 ชั้น และมีราคาขายต่อตารางเมตรอยู่ในกลุ่มระดับปานกลางเป็นส่วนใหญ่แม้จะกระจุกตัวอยู่ในเขตพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและความเจริญที่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร (Muakpimai, 2019) ด้านรูปลักษณะของอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารรูปแบบโมเดิร์น ที่ผนังภายนอกเป็นผนังฉาบปูนทาสี เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนและเทคโนโลยีการก่อสร้าง โดยสีที่ได้รับความนิยมในยุคนั้น ได้แก่ สีขาว และสีข้าง ซึ่งสะท้อนบรรยากาศเมืองในยุคโมเดิร์นได้เป็นอย่างดี (Koolhaas & Mau, 1995)

ในทศวรรษ 2000 รูปแบบโครงการอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงจากทศวรรษ 1990 ได้แก่ อาคารชุดกว่าครึ่งมีการขยายตัวไปสู่เขตเมืองชั้นกลาง จากการขยายตัวของระบบโครงสร้างพื้นฐานและพระราชบัญญัติผังเมือง ฉบับที่ 3 (Povatong,

2024) โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดสูงไม่เกิน 8 ชั้น ในทศวรรษนี้มีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้ ได้แก่ ระบบพื้นไร้คาน (post-tension) และผนังสำเร็จรูปที่ช่วยลดเวลาและต้นทุนในการก่อสร้าง (Nakamura et al., 2016) โครงการมีขนาดใหญ่ขึ้น (ไม่เกิน 300 หน่วย) ในขณะที่ระดับราคายังคงใกล้เคียงกับยุคก่อน เนื่องจากประเทศไทยพึ่งพิงตัวจากวิกฤตเศรษฐกิจ (Thanakijombat & Julasai, 2020) ด้านรูปลักษณะของอาคารส่วนใหญ่ยังคงเป็นสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์นแต่เริ่มหลากหลายมากขึ้น วัสดุผนังภายนอกยังคงเป็นการฉาบปูนเป็นส่วนใหญ่ แต่เริ่มมีการเพิ่มขึ้นของการใช้กระจกและโลหะ ซึ่งสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของโทนสีอาคารจากเดิมที่เป็นสีขาวและสีเทาจากการทาสี กลายมาเป็นสีฟ้าอ่อนจากกระจกและสีดำจากโลหะที่สอดคล้องกับยุคมิลเลนเนียม

รูปแบบโครงการอาคารชุดในทศวรรษ 2010 มีการเปลี่ยนแปลงจากยุคก่อนหน้า ได้แก่ อาคารชุดในเขตเมืองชั้นนอกมีการเติบโตสูงกว่าเขตอื่น ๆ เนื่องจากการขยายตัวของเมืองและการคมนาคมขนส่งที่สะดวกขึ้น (Nakamura et al., 2016; Thanakijombat & Julasai, 2020) โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงเกิน 50 ชั้น จำนวนมากกว่า 400 หน่วย ด้วยความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการก่อสร้าง กฎหมายอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในพระราชบัญญัติผังเมือง ฉบับที่ 4 (Povotong, 2024) และความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้ระดับราคาส่วนใหญ่กลายเป็นกลุ่มราคาปานกลางค่อนข้างสูง ด้านรูปลักษณะของอาคารส่วนใหญ่เป็นรูปแบบฟิวเจอร์สติกและร่วมสมัย ซึ่งแสดงออกในการเลือกวัสดุผนังภายนอกที่ส่วนใหญ่เป็นโลหะและกระจก และทำให้โทนสีอาคารส่วนใหญ่เป็นสีของวัสดุ คือ สีฟ้าอ่อนจากกระจกและสีดำจากโลหะ เช่นเดียวกับในทศวรรษ 2000 และส่งผลให้เกิดบรรยากาศเมืองที่ดูทันสมัยตามกระแสโลก

6.2 สรุปผล

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการของอาคารชุดตั้งแต่ทศวรรษที่ 1990 ถึง 2010 มีพัฒนาการในด้านทำเลที่ตั้งมีการเปลี่ยนแปลงจากการกระจุกตัวในเขตใจกลางเมืองสู่เขตเมืองชั้นนอก ด้านความสูงอาคารมีการเปลี่ยนแปลงจากความนิยมอาคารแนวราบสู่อาคารสูง ด้านจำนวนหน่วยพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนจากโครงการขนาดเล็กไม่เกิน 200 หน่วย สู่โครงการขนาดใหญ่มากกว่า 400 หน่วย ด้านราคาต่อตารางเมตรมีการเพิ่มขึ้นจากระดับราคาปานกลางสู่ระดับราคาสูงสำหรับการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมพบว่า รูปลักษณะอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงใน 5 รูปแบบสำคัญ ได้แก่ โมเดิร์น โปสโมเดิร์น ร่วมสมัย นีโอคลาสสิก และฟิวเจอร์สติก โดยทิศทางในทศวรรษล่าสุดจะเน้นไปทางฟิวเจอร์สติกเป็นส่วนใหญ่ ด้านวัสดุผนังมีการเปลี่ยนแปลงจากผนังฉาบปูนทาสีสู่การใช้อะลูมิเนียมคอมโพสิตและกระจกเป็นหลัก และโทนสีของอาคารมีการเปลี่ยนจากสีขาวและสีเทาจากการทาสี สู่สีเทา ดำ และฟ้า ซึ่งเป็นสีของวัสดุ

โดยภาพรวมแล้วการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ในช่วงสามทศวรรษที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 – 2562 สะท้อนให้เห็นถึงวิวัฒนาการของเมืองกรุงเทพมหานครสมัยใหม่ ด้วยตัวเลือกด้านที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย รองรับระดับรายได้และวิถีชีวิตที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม การจัดการกับปัญหาต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจ่ายของครัวเรือน ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ และการเติบโตของเมืองอย่างยั่งยืน ยังคงเป็นประเด็นที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาเมืองในอนาคต แต่กระนั้น การรับรู้สุนทรียศาสตร์เมืองผ่านรูปแบบโครงการและรูปลักษณะของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครแสดงให้เห็นว่าความสัมพันธ์ในระดับภายในเมืองที่เกิดจากองค์ประกอบแต่ละส่วนของเมืองได้สร้างสรรค์สุนทรียภาพและภูมิทัศน์เมืองที่เป็นลักษณะเฉพาะตัวของเมืองหรือมหานครนั้น ๆ โดยรูปแบบโครงการและรูปลักษณะของอาคารชุดได้สะท้อนให้เห็นถึงโครงสร้างเมืองที่มีชีวิตชีวาและหลากหลาย มีการผสมผสานระหว่างรูปแบบสถาปัตยกรรม ขนาดรูปร่าง สัดส่วนและรูปทรง ความหนาแน่น ตลอดจนสีและพื้นผิวของวัสดุที่ใช้ที่มีความแตกต่างแต่อยู่ร่วมกันในระแวกใกล้เคียงกัน ทำให้เกิดความงามจากความหลากหลายในบรรยากาศทิวทัศน์เมืองในแต่ละทศวรรษ

7. กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยนี้ได้รับทุนสนับสนุนจากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช

เอกสารอ้างอิง

- Albertsen, N. (1999). Urbane atmosphere. *Sosiologi i dag*, 29(4), 5-29.
<https://doi.org/10.4000/ambiances.2433>
- Barnes, K., Waitt, G., Gill, N., & Gibson, C. (2006). Community and Nostalgia in Urban Revitalisation: A Critique of Urban Village and Creative Class Strategies as Remedies for Social ‘Problems’. *Australian Geographer*, 37(3), 335 – 354. <https://doi.org/00049180600954773/1080.10>
- Beynon, D. (2012). Superflat architecture : culture and dimensionality, in *Interspaces : Art + Architectural Exchanges from East to West*. The University of Melbourne, School of Culture and Communication, pp. 1-9. <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:19451246>
- Böhme, G. (2017). *The Aesthetics of Atmospheres*. Routledge.
- Frühauf, H. (1997). Urban Exoticism and Its Sino-Japanese Scenery, 1910 – 1923. *Asian and African Studies*, 6(2), 126 – 169. <http://www.aepress.sk/aas/full/aas297b.pdf>
- Hathawi, S., & Tanapant, S. (2020). Condominium design guidelines for generation Y. In W. Suksart (Ed.), *Proceedings of Rangsit University National Conference* (457 – 467). Rangsit University.
<https://rsucon.rsu.ac.th/files/proceedings/nation2020/NA20-064.pdf>
- Hipflat. (n.d.). *Find your dream home in Thailand*. <https://www.hipflat.co.th>
- Koolhaas, R., & Mau, B. (1995). *S,M,L,XL*. Office for Metropolitan Architecture. 010 Publishers.
- Magluntong, M., & Fukushima, S. (2023). Characteristics of Condominium Façade in the Metropolitan Area: A Case Study of Bangkok, Thailand. In R. Fukuda & Y. Nihanda (Eds.), *Proceedings of the 19th Conference of International Development and Urban Planning* (90-99). City Planning Institute of Japan.
- Muakpimai, A. (2019). The property business: the development and change in suburban Bangkok, 1970 – 1994. In C. Angkhaphanitkij (Ed.), *Proceedings of the National Graduate Conference: Sapasatr, Sapasilp* (549 – 582). Thammasat University.
https://drive.google.com/file/d/1hcMAQEQmlP1FUHylla1jYS9h_fi5YGun/view
- Nakamura, K., Morita, H., Vichiensan, V., Togawa, T., & Hayashi, Y. (2016). Comparative analysis of QOL in station areas between cities at different development stages, Bangkok and Nagoya. *Transportation Research Procedia*, 25, 3188 – 3202. <https://doi.org/10.1016/j.trpro.2017.05.361>
- Osmond, P. (2003). The city as ecosystem: application of ecological indices to the built environment. In H.G. Schuster (Ed.), *20th Conference on Passive and Low Energy Architecture* (1 – 6). PLEA.
https://www.researchgate.net/publication/265051265_The_city_as_ecosystem_application_of_ecological_indices_to_the_built_environment
- Povatong, B. (2024). Housing Finance Mechanism in Thailand: An Overview of Formal, Semi-formal and Informal System. *Academic Journal if Architecture*, 78, 1 – 19. <https://so01.tci-thaijo.org/index.php/AJA/article/view/270587>
- Prieto, A.J., Silva, A., De Brito, J., & Macias, J. (2017). Serviceability of Façade Claddings. *Building Research & Information*, 46(2), 179-190. <https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1264808>

- Propertyhub. (n.d.). *Propertyhub*. <https://propertyhub.in.th>
- Shelton, B. (1999). *Learning from the Japanese city: west meets east in urban design*. E & FN Spon.
- Sooksena, P. (2019). Expenses for repair and maintenance of common area systems, residential condominiums, high building type: case study of four condominiums in the central business area of Bangkok. *Sarasatr* 2562, 4, 608 - 619. <https://so05.tci-thaijo.org/index.php/sarasatr/article/view/221020/156879>
- Sternberg, R. (1991). The Urban Aesthetics in Comparative Perspective. In K. Clarke (Ed.), *Proceedings – AAG Middle States Division*, 24, 70 – 78. https://msaag.aag.org/wp-content/uploads/2013/04/12_Sternberg.pdf
- Thanakijsoombat, I., & Julasai, B. (2020). Condominiums in Bangkok (1981 – 2017). *Sarasatr* 2563, 1, 54 – 67. <https://so05.tci-thaijo.org/index.php/sarasatr/article/view/189692/164357>
- Vance, P., & Goodrick-Clarke, C. (1994). *The Mosaic Book: Ideas, Projects and Techniques*. Conran Octopus.