

การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษา
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557



นายพลวัฒน์ หอมหวาน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ

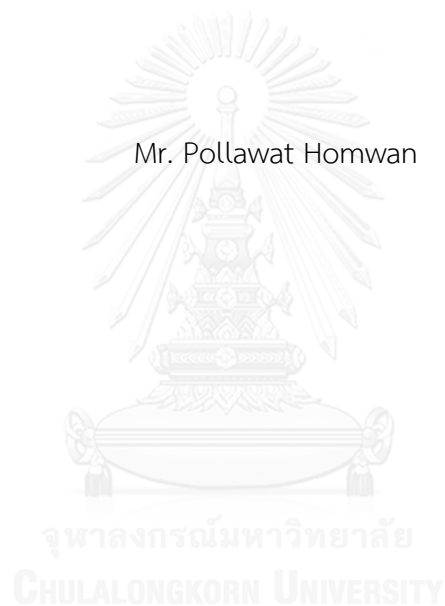
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHANGES IN THE SUPPLY OF HOUSING FOR STUDENTS IN DORMITORIES AND
APARTMENTS: A CASE STUDY OF THE AREA AROUND RAJAMANGALA UNIVERSITY
OF TECHNOLOGY THAYABURI DURING 1996-2014

Mr. Pollawat Homwan



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2014

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา
ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบ
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-
พ.ศ.2557

โดย

นายพลวัฒน์ หอมหวาน

สาขาวิชา

การพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พานิชภักดิ์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

พลวัฒน์ หอมหวาน : การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557 (CHANGES IN THE SUPPLY OF HOUSING FOR STUDENTS IN DORMITORIES AND APARTMENTS: A CASE STUDY OF THE AREA AROUND RAJAMANGALA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY THAYABURI DURING 1996-2014) อ.ที่ปรึกษา วิทยาลัยนพนธ์หลัก: อ. ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย, 197 หน้า.

ปัจจุบันสถานศึกษาระดับอุดมศึกษามีแนวโน้มการขยายตัวเข้าสู่พื้นที่บริเวณมากขึ้นส่งผลให้มีการพัฒนาพื้นที่โดยรอบ ซึ่งพบมากที่สุดคือการดำเนินการสร้างที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา โดยงานวิจัยนี้ได้ศึกษาในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์และการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษา ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาโดยวิธีการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร การสังเกต และการสำรวจภาคสนาม รวมไปถึงการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ อาจารย์ผู้ดูแลหอพักในมหาวิทยาลัยและเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น

ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงของอุปทานสามารถแบ่งได้เป็น 4 ช่วงเวลาดังนี้ (1)ช่วงเริ่มต้นการพัฒนา(พ.ศ.2539 - 2543) เกิดการพัฒนาหอพักจำนวน 9 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 1,602 ยูนิต มีการกระจายตัวของหอพักในพื้นที่ศูนย์กลางของชุมชน ขนาดห้องพักเฉลี่ย 17.66 ตรม. โดยปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงคือปัจจัยด้านอุปสงค์เนื่องจากการขยายตัวของมหาวิทยาลัย ซึ่งส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษาที่มากขึ้น (2)ช่วงการกระจายตัว(พ.ศ.2544 -2547) เกิดการพัฒนาหอพักจำนวน 19 โครงการเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา 1 พบว่าเพิ่มขึ้น 111.11% จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,109 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา 1 พบว่าเพิ่มขึ้น 31.64% มีการกระจายตัวของหอพักไปในพื้นที่ต่างๆ ขนาดห้องพักเฉลี่ย 19.31 ตรม. โดยปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงคือปัจจัยด้านอุปสงค์, ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดและปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง เนื่องจากความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาที่ยังมีมาก ผู้ประกอบการเริ่มมีแนวคิดในการขยายขนาดห้องพักและมีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ชอยต่างๆ (3)ช่วงกระจายตัวและการเพิ่มจำนวน(พ.ศ.2548-2553)เกิดการพัฒนาหอพักจำนวน 49 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา 2 พบว่าเพิ่มขึ้น 157.89% จำนวนยูนิตทั้งหมด 5,929 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา 2 พบว่าเพิ่มขึ้น 181.12% เกิดการพัฒนาหอพักมากที่สุด ขนาดห้องพักเฉลี่ย 21.79 ตรม. โดยปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงคือปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดและปัจจัยด้านอุปสงค์ เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่แข่งขันกันด้วยขนาดของห้องพัก มหาวิทยาลัยมีนโยบายในการรับนักศึกษามากขึ้นในทุกๆปี (4)ช่วงการเพิ่มจำนวนในพื้นที่ห่างไกล(พ.ศ.2554-2557) เกิดการพัฒนาหอพักจำนวน 25 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา 3 พบว่าลดลง 48.97% จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,803 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา 3 พบว่าลดลง 52.72% มีการพัฒนาหอพักในพื้นที่ที่ห่างออกไปจากมหาวิทยาลัย ขนาดห้องพักเฉลี่ย 24.28 ตรม. โดยปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงคือปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดและปัจจัยด้านอุปสงค์ เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่แข่งขันกันด้วยขนาดของห้องพักและนโยบายการรับนักศึกษาน้อยลงส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาน้อยลง

จากการสัมภาษณ์พบว่า มีปัญหาดังนี้ (1) ปัญหาหอพักของเอกชนบางแห่งในพื้นที่โดยรอบมีคุณภาพต่ำ (2) ปัญหาอัตราการเข้าพักของหอพักลดลง (3)ปัญหาการกระจายตัวของหอพักอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ห่างไกล โดยมีแนวทางการแก้ไขดังต่อไปนี้ (1)ผู้ประกอบการควรมีบทบาทในการแก้ไขโดยการปรับปรุงหอพักโดยคำนึงสถานการณ์ตลาดและความต้องการในปัจจุบัน (2)องค์การบริหารส่วนตำบลควรมีบทบาทในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยลดพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อป้องกันการพัฒนาอย่างไร้ระเบียบ เน้นความหนาแน่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่มีความพร้อมซึ่งจะช่วยให้การจัดระเบียบการพัฒนาหอพัก

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2557

5673334625 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: DORMITORY / APARTMENT / UNIVERSITY STUDENTS / CHANGES IN SUPPLY / RAJAMANGALA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY THANYABURI

POLLAWAT HOMWAN: CHANGES IN THE SUPPLY OF HOUSING FOR STUDENTS IN DORMITORIES AND APARTMENTS: A CASE STUDY OF THE AREA AROUND RAJAMANGALA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY THAYABURI DURING 1996-2014. ADVISOR: NATTAPAONG PUNNOI, Ph.D., 197 pp.

Recently, more and more educational institutes have expanded into areas outside the city center. This has led to the development of the surrounding areas particularly in regards to building residence houses for students. This research was conducted in the area around Rajamangala University of Technology Thanyaburi with the objectives of studying the situation and changes of student’s dormitories and apartments, the factors of such changes, the problems caused by the changes and to suggest some solutions. The methods used for researching are collecting data from documents, observation, field survey and interviewing the business operators, administering teachers within the university dormitories and the officers of the Department of Local Administration.

According to the research results, the supply changes can be divided into 4 periods as follows. (1) The beginning of the development (1996 – 2000): there were 9 dormitory projects launched with 1,602 units in total concentrated in the community center. The average room space was 17.66 sq.m. The factor of this change was supply due to the expansion of the university, which created a higher demand for student dormitories. (2) Dispersing period (2001-2003): There were 19 dormitory projects launched, an increase of 111.11% compared to the 1st period. The total units were 2,109, which was 31.64% higher than the 1st period. The dormitories were dispersed in different areas with an average room size of 19.31 sq.m. The factors of this change include supply, marketing competition, and city development as a result of student demand for dormitories which remained high. Also, the business operators started to expand the room size and develop public utilities within the alley. (3) Dispersing and increasing period (2005-2010): There were 49 dormitory projects developed, which was 157.89% higher than the 2nd period. The number of units in total was 5,929, a 181.12% increase compared to the 2nd period. It was the peak of the dormitory development. The room size was 21.79 sq.m in average. The factors of this change were marketing competition and supply factors since most business operators used the room size to compete with each other and the university had a policy to accept more students each year. (4) The period of increase in remote areas (2011-2014): There were 25 dormitory projects, or a 48.97% decrease compared to the 3rd period. The number of units was 2,803 in total, or 52.72% fewer than the 3rd period. This included a development of dormitory units in remote areas far away from the university with an average room size of 24.28 sq.m. The factors of this change were marketing competition and supply factor since most business operators used the room size to compete with each other and the university had a policy to accept lower numbers of students which resulted in lower demand for student dormitories.

Based on the interviews, there following problems were identified: (1) Low quality of private apartments, (2) low occupancy rate in apartments, and (3) the disorganized scattering of apartments in remote areas. The guidelines for solutions are as follows: (1) The business operators should participate in solving this problem by renovating the apartments with consideration of the marketing situation and the current demand. (2) The Department of Local Administration should have a role in determining land use by reducing the area for development to prevent disorganized development and focusing on the concentration in the area with sufficient public utilities which will help in organizing dormitory and apartment development.

Department: Housing
 Field of Study: Real Estate Development
 Academic Year: 2014

Student's Signature
 Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบความสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ขอขอบพระคุณความเมตตา กรุณา จากคณาจารย์ผู้ประสาทวิชาความรู้ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยการศึกษาครั้งนี้ได้รับแรงบันดาลใจมาจาก อาจารย์ ดร. ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ซึ่งให้คำปรึกษาและดูแลเอาใจใส่ โดยตลอดจนประสบผลสำเร็จดังที่มุ่งหวังไว้

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ซึ่งประกอบไปด้วย รองศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช, รองศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ, ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ และ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต็นไพบูลย์ ที่ช่วยกันปรุงแต่งวิทยานิพนธ์เล่มนี้ขึ้นมาให้สมบูรณ์แบบ

ขอขอบพระคุณความช่วยเหลือทุกอย่างจาก คณาจารย์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี และชมรมหอพักคลองหก ที่คอยช่วยเหลือให้ข้อมูลต่างๆ และเสียสละเวลาให้สัมภาษณ์ อำนวยความสะดวกในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอ.ปณิดา สงวนทรัพย์ ที่คอยให้ความช่วยเหลือติดต่อประสานงานในการสืบค้นข้อมูลจากหน่วยงานภายในมหาวิทยาลัย และคุณไมตรี เศรษฐบุตร ที่คอยให้ความช่วยเหลือติดต่อประสานงานกับผู้ประกอบการรายอื่นๆในการสัมภาษณ์กรณีศึกษา

ขอขอบพระคุณความช่วยเหลือจาก เพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ก้อย น้องทราย และทุกคน ไม่ว่าจะ เป็นในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ที่คอยแนะนำ ให้ข้อมูล สนับสนุน เอื้อเฟื้อเวลาและคอยให้กำลังใจเสมอมา

ท้ายที่สุดขอขอบพระคุณครอบครัวที่คอยให้ความช่วยเหลือทุกอย่างเสมอมา ทั้งกำลัง ภาย กำลังใจ กำลังทรัพย์ จนทำให้ผู้วิจัยสามารถสำเร็จการศึกษาตอบแทนพระคุณพ่อแม่ ได้ดังที่ตั้งใจไว้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	5
1.4 วิธีการดำเนินงานวิจัย.....	6
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับวัฏจักรธุรกิจ.....	11
2.2 แนวคิดทฤษฎีอุปสงค์ – อุปทาน.....	13
2.3 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันทางการตลาด.....	15
2.4 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของเมือง.....	21
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	30
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	34
3.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	34
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	35

3.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	44
3.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย	44
บทที่ 4 การเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล ธัญบุรี	45
4.1 การแบ่งช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์	45
4.2 หลักเกณฑ์การแบ่งช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์	45
4.3 การเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ในแต่ละช่วงเวลา ...	56
4.4 สถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานในแต่ละช่วงเวลา	76
4.5 ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่พักอาศัยที่เกิดขึ้น	81
บทที่ 5 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา.....	83
5.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในแต่ละช่วงเวลา.....	83
5.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพัก และอพาร์ทเมนต์.....	96
5.3 สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่ พักอาศัยสำหรับนักศึกษาในแต่ละช่วงเวลา.....	97
บทที่ 6 สรุปผลและข้อเสนอแนะ	99
6.1 สรุปผลสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.....	99
6.2 สรุปผลปัจจัยที่ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ นักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี	101
6.3 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและ อพาร์ทเมนต์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี	102
6.4 ข้อเสนอแนะแนวทาง การแก้ไขปัญหาและการพัฒนาอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและ อพาร์ทเมนต์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.....	103
6.5 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป	105

รายการอ้างอิง.....	106
ภาคผนวก ก.....	107
ภาคผนวก ข.....	119
ภาคผนวก ค.....	140
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	197



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงตัวแปร แหล่งที่มาของข้อมูล และวิธีการเก็บข้อมูล	8
ตารางที่ 2 การคัดเลือกกรณีศึกษาในแต่ละช่วงเวลา.....	36
ตารางที่ 3 กลุ่มกรณีศึกษาผู้ประกอบการที่ได้สัมภาษณ์	36
ตารางที่ 4 กลุ่มกรณีศึกษาบุคคลากรมหาวิทยาลัยที่ได้สัมภาษณ์	37
ตารางที่ 5 แสดงหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่รัศมี 1.3 กิโลเมตรรอบมหาวิทยาลัย.....	41
ตารางที่ 6 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่มีการพัฒนาในช่วงการเริ่มต้นพัฒนา	56
ตารางที่ 7 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่มีการพัฒนาในช่วงเวลาที่ 2.....	61
ตารางที่ 8 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่มีการพัฒนาในช่วงเวลาที่ 3.....	66
ตารางที่ 9 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่มีการพัฒนาในช่วงเวลาที่ 4.....	72

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 ประวัติการก่อตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี	2
ภาพที่ 2 การขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล ธัญบุรี.....	2
ภาพที่ 3 แสดงหอพักที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม	4
ภาพที่ 4 แสดงระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ.....	4
ภาพที่ 5 แสดงขอบเขตการวิจัยด้านพื้นที่	6
ภาพที่ 6 วัตถุประสงค์ธุรกิจ	12
ภาพที่ 7 องค์ประกอบของวัตถุประสงค์ของสังหาริมทรัพย์	12
ภาพที่ 8 แสดงวิวัฒนาการแนวความคิดด้านการตลาดของ Kotler (1980)	18
ภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งพื้นที่ศึกษาของผู้วิจัยในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	26
ภาพที่ 10 แสดงขอบเขตการวิจัยเชิงพื้นที่.....	39
ภาพที่ 11 การแบ่งกลุ่มพื้นที่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์โดยมหาวิทยาลัย	40
ภาพที่ 12 การเลือกช่วงเวลาในวัตถุประสงค์.....	43
ภาพที่ 13 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2542 แสดงการกระจายตัวของหอพักในช่วงปีพ.ศ.2539- 2543.....	57
ภาพที่ 14 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2547 แสดงการกระจายตัวของหอพักในช่วงปีพ.ศ.2544- 2547.....	62
ภาพที่ 15 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2553 แสดงการกระจายตัวของหอพัก	68
ภาพที่ 16 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2555 แสดงการกระจายตัวของหอพัก.....	73
ภาพที่ 17 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 ที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม.....	76
ภาพที่ 18 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 ที่ได้รับการปรับปรุง	77
ภาพที่ 19 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 2 ที่มีสภาพเก่า	78
ภาพที่ 20 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 2 ที่มีสภาพค่อนข้างดี.....	78

ภาพที่ 21 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 3 ที่มีสภาพเก่า.....79

ภาพที่ 22 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 3 ที่มีค่อนข้างดี.....79

ภาพที่ 23 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 480

ภาพที่ 24 ข้อมูลประวัติความเป็นมาของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.....84

ภาพที่ 25 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ปีพ.ศ.2538...85

ภาพที่ 26 การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่.....86

ภาพที่ 27 การขยายถนนภายในกลุ่มซอยอีสเทิร์น กลุ่มซอยโพธิ์ปี และกลุ่มซอยมาลี.....89

ภาพที่ 28 การขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์นและกลุ่มซอยโพธิ์ปี93

ภาพที่ 29 เปรียบเทียบปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทาน.....98



สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1 แสดงความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาในพื้นที่มหาวิทยาลัยต่างๆ	3
แผนภูมิที่ 2 กรอบแนวคิดงานวิจัย	34
แผนภูมิที่ 3 จำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการในพ.ศ.2539 – พ.ศ.2557	53
แผนภูมิที่ 4 ข้อมูลจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการในแต่ละปี แยกตามพื้นที่ทำเลที่ตั้ง.....	54
แผนภูมิที่ 5 ข้อมูลจำนวนยูนิตที่เปิดดำเนินการในแต่ละปี แยกตามพื้นที่ทำเลที่ตั้ง	54
แผนภูมิที่ 6 ข้อมูลขนาดห้องพักที่เปิดดำเนินการในแต่ละปี แยกตามพื้นที่ทำเลที่ตั้ง	55
แผนภูมิที่ 7 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1	58
แผนภูมิที่ 8 จำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1	58
แผนภูมิที่ 9 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1	59
แผนภูมิที่ 10 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1	60
แผนภูมิที่ 11 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2	63
แผนภูมิที่ 12 จำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2	63
แผนภูมิที่ 13 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2	64
แผนภูมิที่ 14 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2	65
แผนภูมิที่ 15 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3	69
แผนภูมิที่ 16 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3	70
แผนภูมิที่ 17 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3	70
แผนภูมิที่ 18 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4	71
แผนภูมิที่ 19 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4	74
แผนภูมิที่ 20 จำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4	74
แผนภูมิที่ 21 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4	75
แผนภูมิที่ 22 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4	76

แผนภูมิที่ 23 เปรียบเทียบขนาดห้องพักของหอพักในช่วงเวลาที่ 1 และช่วงเวลาที่ 2	88
แผนภูมิที่ 24 สถิติจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรี ปีพ.ศ.2548-2557.....	90
แผนภูมิที่ 25 เปรียบเทียบขนาดห้องพักของหอพักในช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเวลาที่ 2 และช่วงเวลาที่ 3	92
แผนภูมิที่ 26 สถิติจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรี ปีพ.ศ.2554-2557	94
แผนภูมิที่ 27 เปรียบเทียบขนาดห้องพักของหอพักในช่วงเวลาที่ 1 – 4.....	95



บทที่ 1

บทนำ

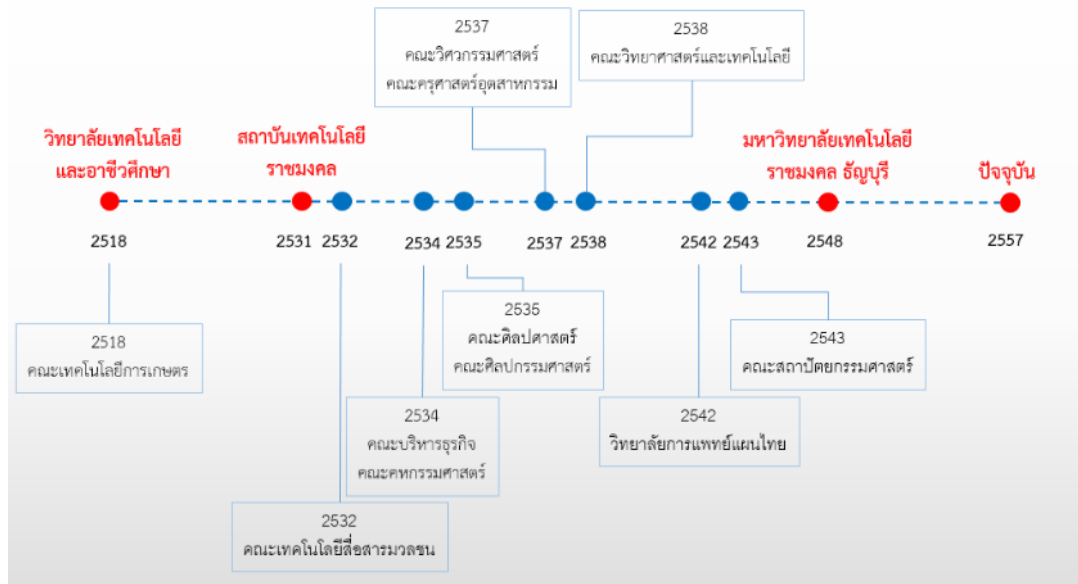
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในการพัฒนานักศึกษาระดับอุดมศึกษาให้เติบโตตามเป้าหมายของมหาวิทยาลัยจำเป็นต้องมีการสนับสนุนนักศึกษาทั้งในด้านของการจัดการศึกษาตามหลักสูตรวิชาการ การพัฒนาทักษะชีวิต รวมไปถึงสวัสดิการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่เอื้อต่อการพัฒนานักศึกษาและสิ่งแวดล้อมการศึกษา ที่พักอาศัยของนักศึกษาระหว่างการศึกษาระดับอุดมศึกษาจึงเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนานักศึกษาซึ่งนอกจากจะเป็นที่พักอาศัยแล้วยังเป็นเครื่องมือสำคัญในการช่วยพัฒนาบุคลิกภาพ ส่งเสริมพัฒนาการด้านอารมณ์และสังคมของนักศึกษาให้สามารถปรับตัวใช้ชีวิตร่วมกับผู้อื่นได้อย่างมีความสุขจึงเป็นส่วนสำคัญในการเป็นแหล่งสนับสนุนให้การศึกษานักศึกษาเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพราะฉะนั้นที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาจึงมีลักษณะพิเศษมากกว่าที่พักอาศัยโดยทั่วไป

ปัจจุบันประเทศไทยมีสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมด 173 แห่ง แบ่งเป็นสถาบันระดับอุดมศึกษาที่อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 84 แห่งและสถาบันระดับอุดมศึกษาที่อยู่ในภูมิภาคอื่นๆ 89 แห่ง สถาบันระดับอุดมศึกษาที่อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีแนวโน้มการขยายตัวในพื้นที่ปริมณฑลมากกว่าเนื่องจากสาเหตุของพื้นที่ปริมณฑลซึ่งเดิมเป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ เมื่อมีการก่อตั้งสถาบันระดับอุดมศึกษาในพื้นที่นั้นๆ จะก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยและสิ่งทีพบมากที่สุดคือที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีเป็นสถาบันระดับอุดมศึกษาแห่งหนึ่งที่มีการก่อสร้างวิทยาเขตในพื้นที่เกษตรกรรมย่านปริมณฑลซึ่งได้เปิดดำเนินการสอนตั้งแต่พ.ศ. 2518 เดิมคือวิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษา ต่อมาในปี พ.ศ. 2531 ต่อมาได้รับพระราชทานชื่อใหม่ว่าสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล และได้ยกสถานะเป็นมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีเมื่อวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2548

ภาพที่ 1 ประวัติการก่อตั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี



ที่มา : เว็บไซต์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี 2557

จะเห็นได้ว่าในช่วงเวลา 2 ทศวรรษที่ผ่านมามหาวิทยาลัยมีการขยายหลักสูตรและเปิดรับนักศึกษามากขึ้นในช่วงเวลาปี 2531-2548 ซึ่งก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินรอบมหาวิทยาลัยในรูปแบบต่างๆ และสิ่งที่พบมากที่สุดคือที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี

ภาพที่ 2 การขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี



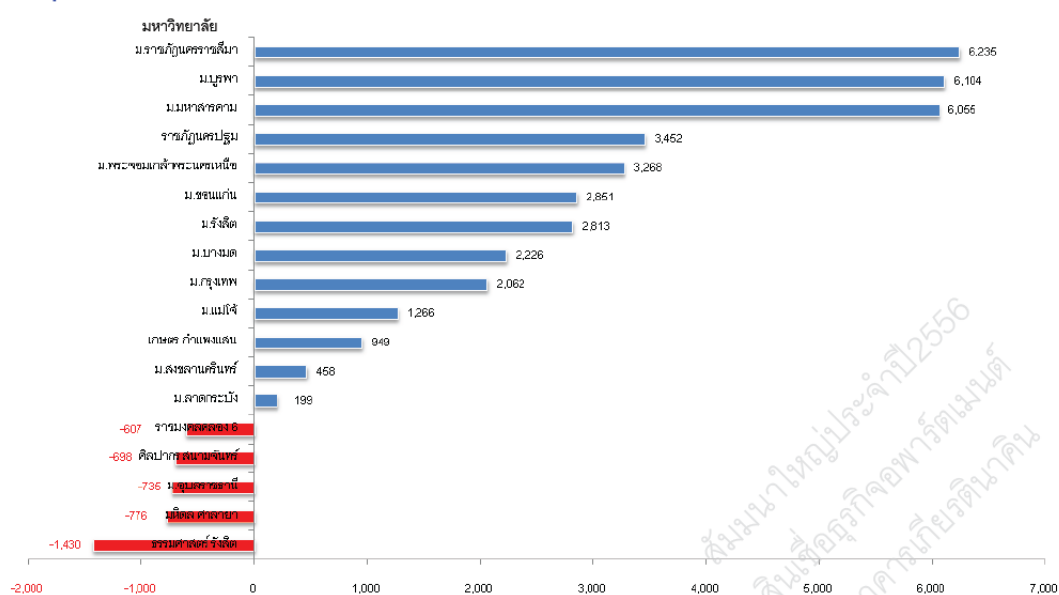
จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นพบว่าการพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีส่งผลให้เกิดปัญหาในพื้นที่ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประการที่สำคัญคือ

1.1.1 ปัญหาอุปทานล้นตลาด

จากการสำรวจของธนาคารเกียรตินาคินพบว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี กำลังประสบปัญหาอุปทานล้นตลาดหรือปริมาณห้องพักรวมมากเกินไปกว่าความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาของนักศึกษา

แผนภูมิที่ 1 แสดงความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาในพื้นที่มหาวิทยาลัยต่างๆ

กลุ่มนักศึกษา ปริมาณห้องพักรวมที่ยังมีความต้องการเพิ่ม



1.1.2 ปัญหาความเสื่อมโทรมของหอพัก

จากการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัยพบว่า มีหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม ซึ่งสภาพปัจจุบันของอาคารที่มีลักษณะดังกล่าวจะกลายเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักของหอพักและการพักอาศัยของนักศึกษา

1.1.3 ปัญหาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ไม่เพียงพอ

การขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์อย่างล้นหลามและกระจุกกระจายในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ส่งผลให้การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของส่วนปกครองท้องถิ่นไม่สามารถพัฒนารองรับทุกหอพักได้หมดซึ่งส่งผลกระทบต่อที่พักอาศัยของนักศึกษา ผู้ประกอบการหอพัก และส่วนปกครองท้องถิ่น



ภาพที่ 3 แสดงหอพักที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม



ภาพที่ 4 แสดงระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ

จากความเป็นมาของปัญหาดังที่กล่าวมาข้างต้นจึงนำมาสู่คำถามในงานวิจัยของผู้วิจัยคือ

- 1) การเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา ตั้งแต่เริ่มมีการพัฒนาในระยะแรก จนถึงปัจจุบันเป็นอย่างไร
- 2) ปัจจัยอะไรที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
- 3) แนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างไร

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1) เพื่อศึกษาสถานการณ์ การเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- 3) วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- 4) เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาและการพัฒนาอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

- 1) ศึกษาหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 1.3 กิโลเมตรจากประตูทางเข้ามหาวิทยาลัย หมายเลข 2 เนื่องจากเป็นระยะทางของหอพักที่อยู่ห่างไกลที่สุดในกลุ่มที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา



ภาพที่ 5 แสดงขอบเขตการวิจัยด้านพื้นที่

1.3.2 ขอบเขตด้านด้านเนื้อหา

- 1) ศึกษาการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์
- 2) ศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์

1.4 วิธีการดำเนินงานวิจัย

1.4.1 กรอบแนวคิดเบื้องต้น

- 1) ศึกษาสถานการณ์ อุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก และอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล ธัญบุรี โดยการลงพื้นที่สำรวจ และค้นคว้าข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานภาครัฐ หอพักและอพาร์ทเมนท์ทั้งหมดในระยะ 1.3 กิโลเมตร จากประตูทางเข้าที่ 2 ของมหาวิทยาลัย
- 2) ศึกษาตัวแปรของอุปทานที่อยู่อาศัยให้เข้าประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์

3) จัดทำแผนภูมิแสดงช่วงเวลา (timeline graph) ของอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี เพื่อแสดงการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงเวลาต่างๆ

4) คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากแผนภูมิช่วงเวลาเพื่อใช้ในการสัมภาษณ์หาปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาต่างๆ

5) ศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

6) เปรียบเทียบปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์กับแผนภูมิแสดงช่วงเวลาของอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอุปทานและปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา

7) สรุปผลและจัดทำข้อเสนอแนะ



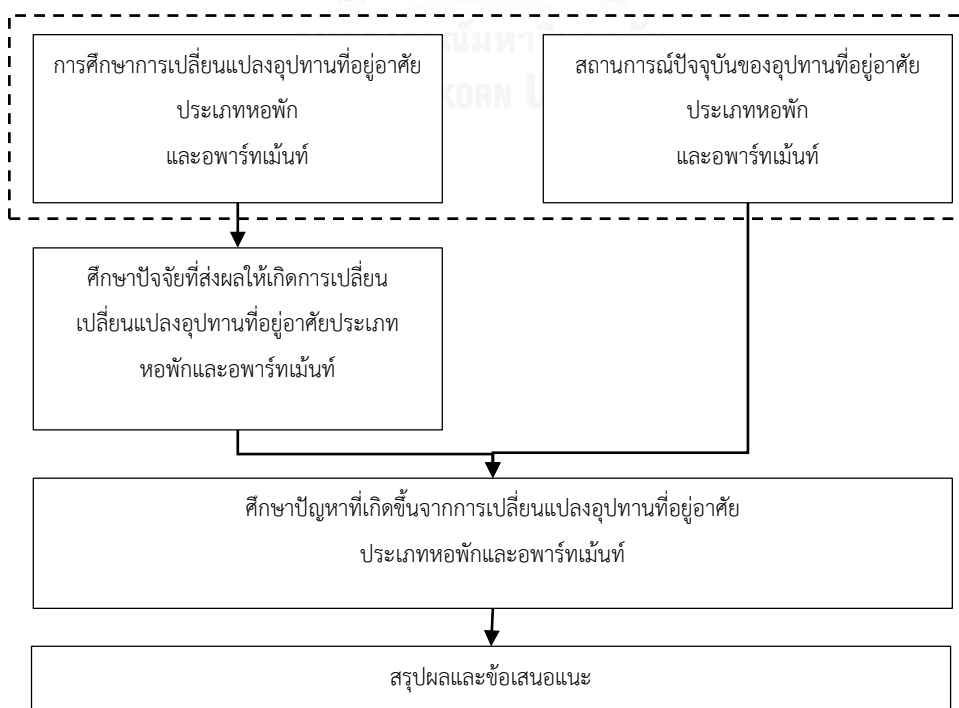
1.4.2 ตัวแปร แหล่งที่มาของข้อมูล และวิธีการเก็บข้อมูล

ตารางที่ 1 แสดงตัวแปร แหล่งที่มาของข้อมูล และวิธีการเก็บข้อมูล

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	แหล่งข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล
1. เพื่อศึกษา สถานการณ์การ เปลี่ยนแปลงอุปทาน ที่อยู่อาศัยประเภท หอพักและอพาร์ท เมนท์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคล ธัญบุรี	1. ลักษณะและ การเปลี่ยนแปลง ทางกายภาพของ หอพักและ อพาร์ทเมนท์	1. จำนวนโครงการ, ทำเลที่ตั้ง โครงการ, ปีที่เริ่มดำเนินการ 2. รูปแบบอาคาร การวางผัง และออกแบบ 3. องค์ประกอบ และ สิ่ง อำนวยความสะดวก 4. รูปแบบ ขนาด และ สิ่ง อำนวยความสะดวกในห้องพัก 5. การซ่อมแซม ปรับปรุง หรือ ปรับเปลี่ยนโครงการ	1. ผู้จัดการ/ ผู้ประกอบการ 2. หอพักและ อพาร์ทเมนท์	1. การลงสำรวจ ภาคสนาม 2. แบบสอบถาม แบบตรวจสอบ รายการ
	2. ลักษณะและ การเปลี่ยนแปลง ด้านค่าเช่าและ อัตราราคาเช่าพัก	1. ราคาเช่า 2. อัตราราคาเช่าพัก	1. ผู้จัดการ/ ผู้ประกอบการ 2. หอพักและ อพาร์ทเมนท์	1. การลงสำรวจ ภาคสนาม 2. การสัมภาษณ์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ ทำให้เกิด เปลี่ยนแปลงอุปทาน ที่อยู่อาศัยประเภท หอพัก และอพาร์ท เมนท์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคล ธัญบุรี	1. ปัจจัยด้าน อุปสงค์	1. นโยบายมหาวิทยาลัยที่ เกี่ยวข้อง 2. จำนวนนักศึกษา	1. กองพัฒนา นักศึกษา มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชม งคลธัญบุรี 2. บุคลากร มหาวิทยาลัยที่มี ส่วนเกี่ยวข้องกับ การดำเนินงาน หอพักใน	1. การสัมภาษณ์ 2. ข้อมูลทุติยภูมิ เช่นสถิตินักศึกษา รายปี นโยบายการ รับนักศึกษา
	2. ปัจจัยด้าน สถานะตลาดที่อยู่ อาศัยในพื้นที่ ศึกษา	1. คู่แข่งทางการตลาด	1. ผู้ประกอบการ	1. การสัมภาษณ์
	3. ปัจจัยด้านการ พัฒนาเมือง	1. สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ	เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง	1. การสัมภาษณ์

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	แหล่งข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล
3. วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก และอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี	1. ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ	1. ปัญหาทางการลงทุน	ผู้ประกอบการ	1. การสัมภาษณ์
	2. ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อนักศึกษา	1. ปัญหาด้านคุณภาพที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา	บุคคลากรมหาวิทยาลัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหอพักใน	1. การสัมภาษณ์
	3. ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง	1. ปัญหาด้านการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง	1. การสัมภาษณ์
4. เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาและการพัฒนาอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก และอพาร์ทเมนท์	1. แนวทางการแก้ไขที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ	1. แนวทางการลงทุน 2. แนวทางการปรับปรุงอาคาร	ผู้ประกอบการ	ผลกรวิเคราะห์จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 3
	2. แนวทางการแก้ไขที่ส่งผลกระทบต่อนักศึกษา	1. แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา	มหาวิทยาลัย	
	3. แนวทางการแก้ไขที่ส่งผลกระทบต่อองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น	1. แนวทางการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	เจ้าหน้าที่ภาครัฐ หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง	

1.1 กรอบงานวิจัย



1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ

เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ และเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขหอพักสำหรับผู้ประกอบการรายเก่า

2) เป็นประโยชน์กับมหาวิทยาลัย

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและแนวทางการจัดการการจัดให้มีหอพักที่จัดโดยมหาวิทยาลัยสำหรับนักศึกษา

3) เป็นประโยชน์กับหน่วยงานภาครัฐ

เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวางโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมในการพัฒนาเมืองสำหรับที่พักอาศัยของนักศึกษา



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

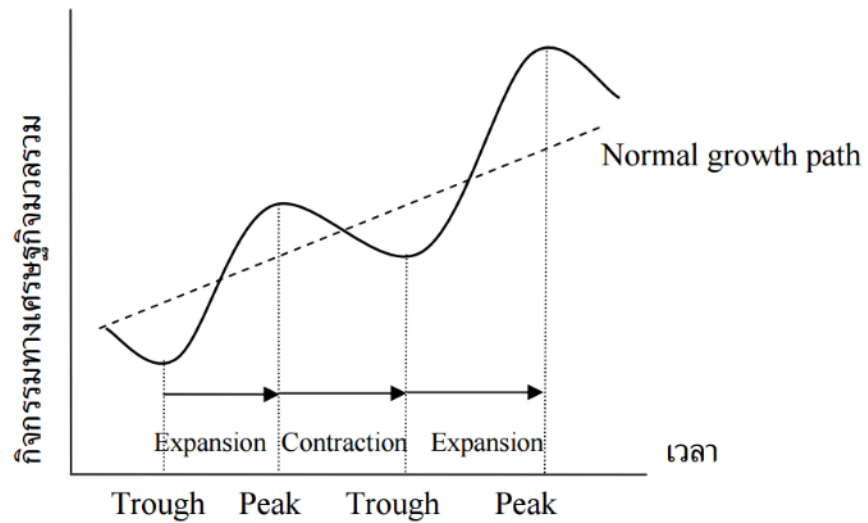
การศึกษาการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ กรณีศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา แนวคิด ทฤษฎี รวมไปถึงงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาเป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการทบทวนวรรณกรรมต่างๆ ในที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัย มีดังนี้

- 1) แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับวัฏจักรธุรกิจ
- 2) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ - อุปทาน
- 3) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันทางการตลาด
- 4) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของเมือง
- 5) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
- 6) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับวัฏจักรธุรกิจ

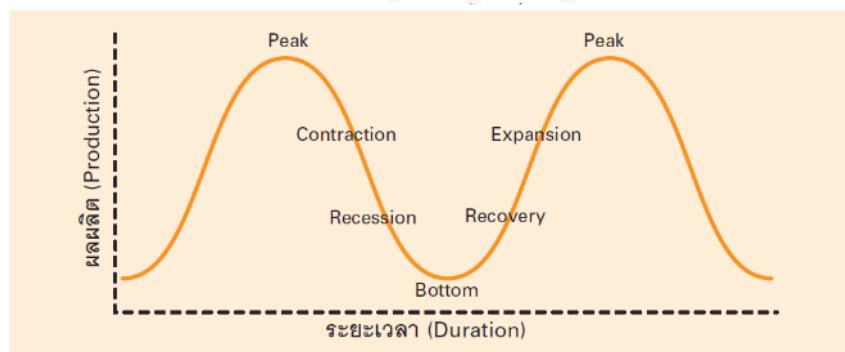
2.1.1 วัฏจักรธุรกิจ(Abel and Bernanke 2001) คือ ประเภทของความผันผวนซึ่งพบในกิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งมีที่มาจากหน่วยธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ วัฏจักรจะประกอบด้วย การขยายตัว (expansion) ของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายๆ กิจกรรมในช่วงเวลาเดียวกัน หลังจากนั้นก็เกิดการถดถอย (recession) หดตัว (contraction) และการฟื้นตัวซึ่งต่อเนื่องกับการขยายตัวของวัฏจักรรอบต่อไป ขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นซ้ำแล้วซ้ำอีกแต่มีไคเปในช่วงเวลาที่แน่นอน วัฏจักรธุรกิจอาจกินเวลาดั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไปถึงสิบหรือสิบสองปี

จากรูปที่ 6 อธิบายถึงความหมายของวัฏจักรธุรกิจ โดยที่เส้นประแสดงแนวทางการเติบโตของเศรษฐกิจปกติหรือเฉลี่ย ในขณะที่เส้นทึบแสดงการขึ้นหรือลงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจจริง ซึ่งช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจลดลง เราเรียกว่า เศรษฐกิจหดตัว (contraction) หรือถดถอย (recession) หากเศรษฐกิจถดถอยรุนแรงก็จะกลายเป็น depression หลังจากระบบเศรษฐกิจถึงจุดต่ำสุด (trough) กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็เริ่มปรับตัวสูงขึ้น หรืออยู่ในช่วงเศรษฐกิจขยายตัว (expansion) หรือ boom) จนกระทั่งถึงจุดสูงสุด (peak) กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็จะเริ่มลดลงอีกครั้ง วัฏจักรธุรกิจคือการลดลงของระบบเศรษฐกิจซึ่งตามมาด้วยการฟื้นตัว ซึ่งวัดจากจุดสูงสุดหรือไปยังอีกจุดสูงสุดหรือจุดต่ำสุดหรือไปยังอีกจุดต่ำสุด นอกจากนี้จะเห็นได้ว่าวัฏจักรธุรกิจเป็นการเบี่ยงเบนออกจากแนวทางการเติบโตปกติ (normal growth path)



ภาพที่ 6 วัฏจักรธุรกิจ

สนธยา วณิชวัฒน์ (สนธยา 2549) ได้อธิบายถึงองค์ประกอบของวัฏจักรธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามวัฏจักรธุรกิจ (Business Cycle) ตามทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค (Macro Economics) โดยมีวงจรจากภาวะรุ่งเรือง (Boom หรือ Peak) สู่ภาวะขาลงจากการถดถอย (Contraction) สู่การตกต่ำ (Recession) ลงสู่ภาวะต่ำสุดของวัฏจักรขาลง (Bottom) จากนั้นเมื่อเศรษฐกิจเริ่มสู่ภาวะขาขึ้นฟื้นตัว (Recovery) โดยมีการขยายตัว (Expansion) จนกลับมาสู่ภาวะรุ่งเรืองอีกครั้ง



ภาพที่ 7 องค์ประกอบของวัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.2 แนวคิดทฤษฎีอุปสงค์ – อุปทาน

2.2.1 อุปสงค์ (Demand) (วันรักษ์ 2552)

อุปสงค์ หมายถึง ความต้องการสำหรับสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ซึ่งคำว่าต้องการซื้อ มิใช่เป็นความต้องการธรรมดา (Need) แต่เป็นความต้องการที่จะมีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) โดยมีเงินเพียงพอและมีความเต็มใจที่จะซื้อ (Ability and Willingness) (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2552)

1) กฎของอุปสงค์ (Law Of Demand)

ปริมาณของสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้บริโภคต้องการซื้อย่อมแปรผกผัน (Inverse Relation) กับระดับราคาของสินค้าและบริการชนิดนั้นเสมอ

2) ตัวกำหนดอุปสงค์ (Demand Determinants)

ในแต่ละบุคคลย่อมเห็นความสำคัญหรือมีความต้องการในตัวสินค้าชนิดนั้นไม่เหมือนกัน โดยตัวกำหนดอุปสงค์สามารถพิจารณาได้ดังนี้

- ก. รสนิยม (Taste) ในที่นี้อาจจะเป็นลักษณะของแฟชั่นนิยม เช่น ในยุคปัจจุบันคนชอบความสะดวกสบาย จึงส่งผลให้เครื่องมือเครื่องใช้ที่สามารถอำนวยความสะดวกเช่น คอมพิวเตอร์รุ่นใหม่ ๆ หรือรถยนต์รุ่นใหม่มีราคาที่สูงได้
- ข. ระดับราคา (Price) ระดับราคาเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญในการตัดสินใจในการบริโภคของผู้บริโภค เพราะตามกฎของอุปสงค์ก็กล่าวไว้อย่างชัดเจนว่า ปริมาณการซื้อและระดับราคานั้นจะแปรผกผันกันอย่างผกผัน กล่าวคือถ้าระดับราคาลดลงปริมาณการซื้อก็เพิ่มขึ้นได้
- ค. ระดับรายได้ (บุคคล/ครัวเรือน) (Income) ระดับรายได้ก็เช่นเดียวกัน ในระดับรายได้นี้จะเป็นสิ่งที่เป็นตัวกำหนดของบุคคล หรือครัวเรือนว่ามีศักยภาพในการซื้ออย่างน้อยต่างกันเพียงใด
- ง. จำนวนประชากร (Population) จำนวนประชากรนั้นหมายถึงจำนวนคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งถ้าหากมีมากความต้องการสินค้าและบริการก็ย่อมที่จะมากขึ้นไปด้วย
- จ. สภาพการกระจายรายได้ในระบบเศรษฐกิจ (Income Distribution in Economy System) ในเรื่องของ การกระจายรายได้ของประชากรในแต่ละระบบเศรษฐกิจนั้นย่อมแตกต่างกัน หากว่าในระบบเศรษฐกิจหนึ่งๆ นั้นมีช่องว่างระหว่างคนรวยและคนจนที่แตกต่างกันมากก็จะทำให้มีผลต่ออุปสงค์เช่นเดียวกัน

- ฉ. ราคาสินค้าชนิดอื่นๆ ที่ทดแทนกันได้ (Substitution Goods) สำหรับในกรณีสินค้าทดแทนนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วมักจะนิยมนำไปพัวพันกับราคาของสินค้าชนิดอื่นๆ เช่น เนื้อหมู เนื้อวัว แต่ที่จริงแล้วนั้นในทรรศนะของผู้เขียนสิ่งเหล่านี้เป็นการดูที่ความยากง่ายในการแสวงหาสินค้าที่สามารถนำมาตอบสนองความต้องการได้ใกล้เคียงกันมากกว่า
- ช. ฤดูกาล (Season) สิ่งทีกล่าวว่าฤดูกาลนี้เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นจากอิทธิพลของ ลม ฟ้า อากาศ ที่มีผลต่อการกำหนดตัวของอุปสงค์และระดับราคาของสินค้าชนิดนั้นๆ ซึ่งจะเห็นได้ว่าหากสินค้าใดเป็นที่นิยมของผู้บริโภค หากไม่อยู่ในฤดูกาลก็อาจจะทำให้มีราคาสูงได้แต่ปริมาณการซื้อนั้นอาจจะไม่มากนัก หากอยู่ในฤดูกาลแล้วนั้นก็ส่งผลทำให้ราคาลดต่ำลงได้ทำให้ปริมาณการซื้อเพิ่มขึ้นได้

2.2.2 อุปทาน (Supply)

อุปทาน คือ จำนวนต่างๆ ของสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งของผู้ผลิตพร้อมที่จะผลิตออกขาย ณ ระดับราคาต่างๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด สำหรับประเภทของอุปทานนั้นจะมีอยู่เพียงแค่ชนิดเดียวก็คืออุปทานต่อราคา (Price Supply)

1) กฎของอุปทาน (Law Of Supply)

ปริมาณของสินค้า และบริการชนิดใดชนิดหนึ่งของผู้ผลิต หรือพ่อค้าต้องการขาย ย่อมแปรผันโดยตรงกับระดับราคาของสินค้า และบริการชนิดนั้นเสมอ

2) ตัวกำหนดอุปทาน(Supply Determinants)

อุปทานหมายถึงความต้องการในการขายสินค้า หรือบริการ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หรือในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วนั้นระดับของราคาก็จะถูกนำมาใช้ในการพิจารณาก่อนลำดับแรก ซึ่งหมายถึงระดับผลกำไรที่ผู้ขายจะได้รับจากสินค้า และบริการชนิดนั้น โดยตัวกำหนดอุปทานสามารถพิจารณาได้ดังนี้

- ก. ระดับราคา (Price) ระดับราคาเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญในการตัดสินใจในการขายของผู้ผลิต หรือผู้ขายเพราะตามกฎของอุปทานก็กล่าวไว้อย่างชัดเจนว่า ปริมาณการขายนั้นย่อมแปรผันตรงกับระดับราคาเสมอ กล่าวคือ ถ้าระดับราคาสูงขึ้นก็จะเป็นเหตุจูงใจในการผลิต และนำสินค้าเข้าสู่ตลาดมากขึ้น ด้วยเหตุผลของกำไรที่จะได้รับก็ย่อมมากขึ้นด้วย
- ข. เป้าหมายของธุรกิจ หรือผู้ผลิต (Business Goal) เช่น เป้าหมายของบริษัทขายยา คือ ขายยารักษาโรค แทนยาลดความอ้วน ดังนั้นจึงมีการส่งเสริมการขาย เพื่อให้ครองตลาดยารักษาโรคให้มากที่สุด

- ค. เทคนิคที่ใช้ผลิต (Technical) เทคนิคที่ใช้ในการผลิตสินค้าและบริการนั้นย่อมมีความสำคัญมาก โดยเฉพาะเทคโนโลยีในสมัยใหม่ ซึ่งเทคนิคนี้อาจจะรวมไปถึงประสบการณ์ของแต่ละบุคคลที่เคยปฏิบัติมาก่อน จึงทำให้เกิดความเคยชิน หรือมีความเชี่ยวชาญได้
- ง. ราคาสินค้าชนิดอื่นๆ ที่ทดแทนกันได้ (Substitution) สำหรับในกรณีสินค้าทดแทนนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วนั้นก็หมายถึงถ้าหาว่าสินค้าชนิดหนึ่งนั้นสามารถถูกทดแทนด้วยสินค้าอีกรูปแบบหนึ่งก็จะส่งผลให้มีการลดการผลิต หรือนำออกสู่ตลาดลดลง แต่เหตุผลที่สำคัญของการนำสินค้าออกสู่ตลาดนั้นก็ต้องพิจารณาถึงระดับราคาของสินค้าอื่นๆ ที่จะเข้ามาทดแทนด้วย
- จ. ราคาของปัจจัยที่ใช้ผลิต (Factor Price) ราคาของปัจจัยที่ถูกใช้ในการผลิตนั้นเปรียบได้กับต้นทุนที่การผลิตไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ถ้าหากราคาของปัจจัยการผลิตนั้นเพิ่มสูงขึ้นก็จะส่งผลทำให้ต้นทุนของสินค้าและบริการนั้นสูงตามไปด้วย ดังนั้นการที่ผู้ขายจะขายสินค้าและบริการในราคาที่ต่ำก็คงจะเป็นไปไม่ได้ ก็คงจะต้องขายในราคาที่สูงขึ้นเพื่อเป็นการรักษาระดับของกำไรที่ได้รับให้คงที่
- ฉ. จำนวนผู้ผลิต หรือผู้ขาย (Player) จำนวนของผู้ขาย หรือผู้ผลิตย่อมมีผลต่อระดับของอุปทานเช่นเดียวกันเพราะว่าหากตลาดสินค้านั้นมีผู้ผลิต หรือผู้ขายจำนวนมากย่อมมีการแข่งขันในเรื่องของราคากันมากเช่นกัน

2.3 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันทางการตลาด

2.3.1 แนวคิดหลักทางการตลาด

การตลาดเป็นเรื่องของการสนองความจำเป็นและความต้องการของผู้บริโภค ฉะนั้นแนวคิดพื้นฐานที่สำคัญที่สุดของการตลาดจึงเริ่มจากแนวคิดที่ว่าผู้บริโภคแต่ละคนในสังคมต่างก็มีความจำเป็น ความต้องการและอุปสงค์ ทั้งที่เหมือนกันและแตกต่างกันไป โดยผู้บริโภคเหล่านี้จะเลือกผลิตภัณฑ์ และ/หรือบริการ ที่สามารถนำมาใช้หรือบริโภคเพื่อสนองความต้องการของตนเอง อย่างไรก็ตามในการเลือกผลิตภัณฑ์ใดผลิตภัณฑ์หนึ่งมาใช้นั้น ผู้บริโภคจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผลิตภัณฑ์นั้นสามารถสนองต่อความต้องการของตนเป็นหลัก และเมื่อผู้บริโภคได้ค้นพบผลิตภัณฑ์ที่ให้ผลประโยชน์สูงสุดทั้งในด้านคุณค่า คุณภาพ และความพอใจ เมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์อื่นๆ แล้ว ผู้บริโภคจะทำการติดต่อเพื่อแลกเปลี่ยนหรือทำการค้ากับเจ้าของผลิตภัณฑ์เหล่านั้น และหากยังประสงค์ที่จะทำการติดต่อแลกเปลี่ยนซื้อขายกันอยู่เนื่องจากมีความพึงพอใจในผลิตภัณฑ์ ก็จะดำเนินความสัมพันธ์ต่อไป

และเมื่อมีผู้บริโภคจำนวนมากดำเนินการในลักษณะนี้กับผลิตภัณฑ์หรือบริการ กลุ่มผู้บริโภคกลุ่มนี้จะเรียกว่า “ตลาด” และเรียกกิจกรรมทั้งหมดในวงจรดังกล่าวนี้ว่า “การตลาด”

Kotler & Armstrong (Kotler and Armstrong 1994) ได้สรุปแนวคิดไว้ดังนี้

1) ความจำเป็น ความต้องการและอุปสงค์(Needs, Wants, and Demands)

ความจำเป็น (Needs) เป็นความจำเป็นต่อปัจจัยขั้นพื้นฐานของมนุษย์เพื่อความอยู่รอดได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค นอกจากนี้บุคคลยังมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการพักผ่อน ความบันเทิง การศึกษา การยอมรับจากคนในสังคม และความจำเป็นเหล่านี้ได้กลายเป็นความต้องการ (Wants) ซึ่งเป็นความปรารถนาเพิ่มเติมนอกเหนือจากความจำเป็นของบุคคล เกิดจากสภาพแวดล้อมด้านวัฒนธรรม สังคมและลักษณะบุคลิกภาพส่วนตัว ก่อให้เกิดความสุข ความพึงพอใจกับจิตใจของตนเอง ความจำเป็นและความต้องการสามารถใช้แทนกันได้เพราะมีความหมายใกล้เคียงกัน สำหรับอุปสงค์ (Demands) เป็นความต้องการผลิตภัณฑ์ใดผลิตภัณฑ์หนึ่งซึ่งผู้ต้องการมีอำนาจในการซื้อและมีความเต็มใจที่จะซื้อ

2) ผลิตภัณฑ์และบริการ (Products and Services)

ในการดำเนินงานด้านธุรกิจจำเป็นต้องมีการนำเสนอคุณค่า หรือเรียกอีกอย่างว่าข้อเสนอทางการตลาด (Value Proposition) หมายถึงผลประโยชน์ที่บริษัทให้คำมั่นสัญญากับลูกค้าที่จะสนองความพึงพอใจให้ตามที่ต้องการ โดยใช้ผลิตภัณฑ์/บริการมานำเสนอต่อลูกค้า ผลิตภัณฑ์ (Products) จึงหมายถึงสิ่งใดๆ ที่นำเสนอแก่ลูกค้าเพื่อตอบสนองความจำเป็นและความต้องการ ซึ่งไม่ได้จำกัดอยู่แค่สิ่งที่มีตัวตนและจับต้องได้เท่านั้น แต่อาจเป็นอะไรก็ได้ที่ตอบสนองความจำเป็นและความต้องการได้ถือว่า เป็นผลิตภัณฑ์ทั้งสิ้น ทั้งนี้ข้อเสนอทางการตลาดไม่ได้จำกัดเพียงแค่สิ่งที่มีตัวตนเท่านั้น แต่ยังรวมไปถึงบริการ (Services) อีกด้วย ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่สามารถจับต้องได้ด้วยเช่นกัน

3. คุณค่าความพึงพอใจและคุณภาพ (Value, Customer Satisfaction and Quality)

โดยปกติผู้บริโภคจะทำการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ หรือบริการบนพื้นฐานของการรับรู้ในคุณค่าของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ส่งมอบ โดยมีคำอธิบายดังต่อไปนี้ คุณค่า (Value) หมายถึงสิ่งที่รับรู้ได้จากภาพรวมของคุณภาพ บริการ และราคา เพราะคุณค่าทำให้สูงขึ้นได้ด้วยคุณภาพและบริการแต่ก็ลดลงได้ด้วยราคาเช่นกัน ฉะนั้น ผลิตภัณฑ์หรือการนำเสนอจะประสบผลสำเร็จได้ถ้ามีการส่งมอบคุณค่า และความพึงพอใจให้กับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ลูกค้าจะเลือกซื้อบนความแตกต่างระหว่างการรับรู้ในสิ่งที่นำเสนอ และสิ่งที่เขาได้รับว่าสิ่งใดมีค่าที่สุดหรืออีกนัยหนึ่งคือเป็นคุณค่าที่ได้จากการเป็นเจ้าของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ลูกค้าได้รับ ส่วนสิ่งที่ลูกค้าต้องสูญเสียไปคือต้นทุน (Costs) ได้แก่ เงิน เวลา พลังงาน และสุขภาพจิต ส่วนผลประโยชน์(Benefits) ที่ได้รับ ได้แก่ ประโยชน์จากการทำหน้าที่ของสินค้าหรือบริการ (Functional Benefits) และประโยชน์ทางด้านอารมณ์ (Psychic Benefits) ความพึงพอใจ (Customer Satisfaction) เป็นความรู้สึกเชิงบวกในใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์ที่ซื้อ

ไปเมื่อเทียบกับสิ่งที่ลูกค้าคาดหวัง ซึ่งหากประโยชน์ที่ได้รับจากผลิตภัณฑ์ต่ำกว่าที่ลูกค้าคาดหวัง ลูกค้าจะรู้สึกไม่พอใจในผลิตภัณฑ์นั้น ในทางตรงกันข้ามหากประโยชน์ที่ได้รับสอดคล้องหรือเกินกว่าที่คาดหวัง ลูกค้าจะรู้สึกพอใจหรือประทับใจ คุณภาพ (Quality) คือการรับรู้ของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์ และเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความพึงพอใจในตัวผลิตภัณฑ์นั้นๆ ซึ่งในการผลิตสินค้าจะต้องมีการรักษาคุณภาพให้มีความคงที่หรือดีขึ้น เรียกว่าการรักษาคุณภาพในการผลิตและการจัดการ ด้วยเหตุนี้ธุรกิจจำนวนมากจึงได้นำวิธีการการบริหารคุณภาพโดยรวม (Total Quality Management - TQM) มาใช้เพื่อให้สามารถปรับปรุงคุณภาพผลิตภัณฑ์และบริการ รวมถึงการจัดการกระบวนการทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้น

4) การแลกเปลี่ยนการติดต่อธุรกิจ และความสัมพันธ์ (Exchange, Transactions and Relationships)

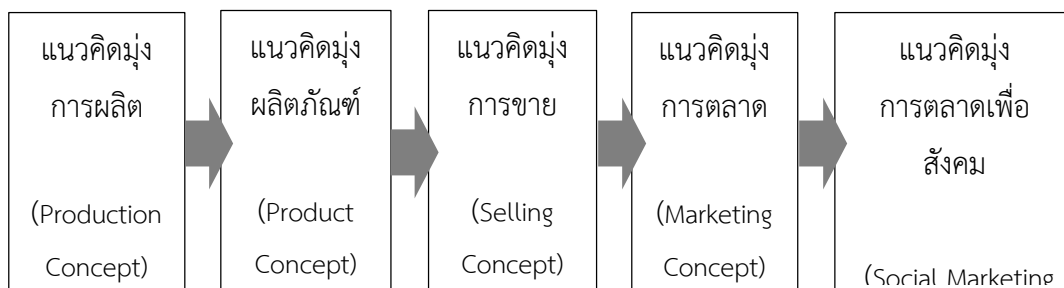
การแลกเปลี่ยน (Exchange) เป็นกิจกรรมการได้รับผลิตภัณฑ์จากบุคคลหนึ่ง โดยการเสนอสิ่งที่มีค่าเช่น เงินเป็นการตอบแทน ซึ่งการแลกเปลี่ยนเป็นวิธีการหนึ่งของผู้บริโภคจะได้รับในสิ่งที่ตนต้องการ การติดต่อธุรกิจ (Transactions) เป็นการทำการค้าระหว่างสองฝ่าย คือฝ่ายผู้ขายและผู้ซื้อ โดยการติดต่อธุรกิจต้องมีสองสิ่งที่มีคุณค่า มีข้อตกลงหรือเงื่อนไข มีระยะเวลาของการตกลงและมีสถานที่ในการตกลง ความสัมพันธ์ (Relationships) หมายถึง การตลาดสัมพันธ์ภาพ (Relationship Marketing) ซึ่งเป็นกระบวนการสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มที่สำคัญต่างๆ เช่น ลูกค้า ผู้จำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ทั้งนี้เพื่อการทำธุรกิจที่มั่นคงและยั่งยืน โดยมีจุดมุ่งหมายสูงสุดเพื่อการสร้างเครือข่ายการตลาด ซึ่งประกอบด้วยบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) เช่น ลูกค้า ลูกจ้าง ผู้จัดการจำหน่าย ผู้ค้าปลีก ฯลฯ เป็นต้น

5. ตลาด (Markets) หมายถึง กลุ่มคนที่มีความต้องการและปัญหาคล้ายกัน มีเงินและอำนาจการตัดสินใจจ่ายเงิน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ได้ แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ตลาดครัวเรือน (Household) คือลูกค้าที่ซื้อผลิตภัณฑ์เพื่อบริโภคส่วนตัวหรือใช้ในครอบครัว ตลาดองค์กร (Organization) คือลูกค้าที่ซื้อผลิตภัณฑ์เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ เช่น ซื้อไปขายต่อ นำไปผลิต หรือนำไปใช้

2.3.2 วิวัฒนาการของแนวความคิดด้านการตลาด

Kotler (Kotler 1980) ได้อธิบายว่า การดำเนินงานด้านการตลาดมีการพัฒนาแนวคิดและวิธีการดำเนินงานตามสภาพการเปลี่ยนแปลงของสังคม การเปลี่ยนแปลงอุตสาหกรรม เช่น การเปลี่ยนแปลงด้านอุตสาหกรรมเทคโนโลยีโดยในช่วงต้นศตวรรษที่ 19 มีการนำเครื่องจักรเข้ามาช่วยในกระบวนการผลิตแทนแรงงานคนมากขึ้น นับตั้งแต่นั้นแนวคิดในการบริหารจัดการกิจกรรมทางการ

ตลาดที่ธุรกิจและองค์กรได้ยึดถือและปฏิบัติกันมาซึ่งมีการใช้กันอยู่ทั้งในอดีตและปัจจุบันเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ทางการตลาดจึงประกอบด้วย 5 แนวคิด ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 8 แสดงวิวัฒนาการแนวความคิดด้านการตลาดของ Kotler (1980)

1) แนวคิดมุ่งการผลิต (Production Concept)

แนวคิดดังกล่าวเกิดขึ้นโดยคิดว่าผู้บริโภคจะพอใจที่จะหาซื้อเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่ตนชอบ หาซื้อง่าย และต้นทุนต่ำเท่านั้น สถานการณ์ดังกล่าวทำให้นักการตลาดมีมุมมอง และความเชื่อว่าหากสามารถผลิตสินค้าในราคาและคุณภาพที่เหมาะสม ทั้งยังสามารถจัดหาสถานที่วางจำหน่ายได้อย่างกว้างขวาง สินค้าชิ้นๆ ย่อมจะถูกนิยมโดยผู้บริโภค ถึงแม้แนวคิดที่ให้ความสำคัญกับการผลิตจะเป็นแนวคิดที่เก่าแก่และมีมานานแล้ว แนวคิดดังกล่าวก็ยังสามารถถูกนำมาปรับใช้ในปัจจุบันหากอยู่ในสถานการณ์ที่เหมาะสม ทั้งนี้สถานการณ์ที่เหมาะสมในการนำแนวคิดที่ให้ความสำคัญกับการผลิตมาใช้คือ สถานการณ์ที่ผู้ผลิตสินค้าหรือบริการสามารถผูกขาดตลาดนั้นๆ ได้

2) แนวคิดมุ่งผลิตภัณฑ์ (Product Concept)

แนวคิดดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองลักษณะทางการตลาดที่มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งผู้ผลิตต้องสร้างเอกลักษณ์ของสินค้าให้มีจุดเด่นหรือแตกต่างจากสินค้าที่มีในตลาดในขณะนั้น เพื่อจูงใจให้ผู้บริโภคเลือกสินค้าของตนแทนการเลือกสินค้าของคู่แข่ง ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วการผลิตสินค้านี้จะเป็นความนึกคิดของผู้ผลิตเพียงฝ่ายเดียวมากกว่าที่จะเป็นความนึกคิดที่ได้มาจากการเข้าไปสอบถามความต้องการของผู้บริโภค ปัญหาที่ผู้ผลิตสรรสร้างสินค้าด้วยความนึกคิดของตนเพียงฝ่ายเดียวโดยไม่ได้คำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคมักนัก ทำให้สินค้าที่ถูกผลิตออกมาตอบสนองได้เพียงกลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการที่คล้ายกันกับผู้ผลิตเท่านั้น

3) แนวคิดมุ่งการขาย (Selling Concept)

แนวคิดดังกล่าวคือการสร้างความแตกต่างของสินค้ากับคู่แข่งเป็นเรื่องค่อนข้างยาก กล่าวคือการพัฒนาของสินค้านั้นๆ ไกล่จะมาถึงทางตันเช่น เทคโนโลยีการผลิตที่ถูกจำกัดหรือเทคโนโลยีที่มีอยู่

ยังไม่ ก้าวล้ำพอที่จะสร้างความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทั้งในเรื่องรูปแบบของสินค้า ช่องทางการจัดจำหน่าย และการบริการของสินค้า จากความจำกัดของเทคโนโลยีดังกล่าวย่อมส่งผลทำให้สินค้าในท้องตลาดไม่ปรากฏความแตกต่างจากกันมากนัก ทั้งนี้ในช่วงขณะที่สินค้าพบข้อจำกัดในการพัฒนาหรือไม่สามารถสรรค์สร้างสินค้าให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญได้แต่เพื่อรักษาฐานลูกค้าหรือส่วนแบ่งทางการตลาดไว้ผู้ผลิตจึงจำเป็นต้องเน้นที่การสร้างความแตกต่างในจุดอื่นๆ เช่น การจัดทำโปรแกรมเพื่อส่งเสริมการขายต่างๆ เช่น การลดแลกแจกแถม สะสมแต้ม หรือชิงโชค เป็นต้น อย่างไรก็ตามการส่งเสริมการขายต่างๆ จะไม่สามารถสร้างความสำเร็จอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ผลิตได้ เพราะคู่แข่งย่อมต้องพยายามรักษาสมดุลตลาดด้วยการทำการส่งเสริมการขายที่คล้ายคลึงหรือแตกต่างกัน ดังนั้นแนวคิดซึ่งให้ความสำคัญกับการขายควรนำมาใช้ช่วงที่เกิดข้อจำกัดในการพัฒนารูปแบบของสินค้า การจัดทำจำหน่าย และการบริการเท่านั้น โดยขณะที่จัดทำส่งเสริมการขายผู้ผลิตต้องทำการวิจัยตลาดเพื่อหาแนวทางการพัฒนาสินค้าใหม่ควบคู่กันไป เพราะหากผู้ผลิตใดสามารถทำการพัฒนารูปแบบของสินค้าการจัดจำหน่ายและการบริการก่อนผู้ผลิตรายอื่น และผู้ผลิตรายนั้นย่อมมีโอกาสมากกว่าในการรับส่วนแบ่งทางการตลาดมาจากผู้ผลิตที่ไม่สามารถสร้างความแตกต่างได้

4) แนวคิดมุ่งการตลาด (Marketing Concept)

เป็นแนวความคิดที่เชื่อว่าองค์กรจะสามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ต้องมีการพิจารณาศึกษาถึงความจำเป็นและความต้องการของตลาดเป้าหมายก่อนจึงจะทำการผลิตสินค้า โดยสินค้านั้นจะต้องสามารถตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าได้ดีกว่าคู่แข่ง ทั้งนี้หัวใจสำคัญของการตลาดอยู่ที่การแบ่งกลุ่มเป้าหมาย (Segmenting) ตามปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการในสินค้านั้นๆ หรือประโยชน์ที่มองหาในสินค้านั้นๆ (Benefit Search) ฯลฯ ซึ่งหากนักการตลาดไม่ได้แบ่งกลุ่มผู้บริโภคอย่างเหมาะสม ข้อมูลที่นักการตลาดได้รับจากผู้บริโภคอาจจะบิดเบือนไปจากความเป็นจริงจนทำให้กลยุทธ์ต่างๆ ที่พัฒนามาจากข้อมูลนั้นๆ กลายเป็นกลยุทธ์ที่ไม่สามารถไปสู่ความสำเร็จ ดังนั้นในการแบ่งกลุ่มลูกค้านักการตลาดจำเป็นต้องทำโดยใช้ปัจจัยที่มีผลต่อความแตกต่างในความต้องการของสินค้านั้นๆ แทนที่จะคำนึงถึงความง่ายของตนเป็นหลักเพียงอย่างเดียว ทั้งนี้หลังจากการแบ่งกลุ่มเป้าหมายนักการตลาดยังต้องทำการเลือกกลุ่มเป้าหมาย (Targeting) ที่เหมาะสมโดยพิจารณาจากขนาดของกลุ่มและความรุนแรงของการแข่งขันในกลุ่มนั้น ซึ่งกลุ่มที่ถูกเลือกก็จะถูกเรียกว่า กลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (Target Market) จากนั้นนักการตลาดยังต้องทำการศึกษาถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพื่อนำมาจัดสร้างสินค้า การบริการ ช่องทางจัดจำหน่าย การสื่อสาร โดยกำหนดตำแหน่งและทำการศึกษาสิ่งเหล่านั้นให้ใกล้เคียงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่สุด

5) แนวคิดมุ่งการตลาดเพื่อสังคม (The Societal Marketing Concept)

เป็นแนวคิดที่ว่ากิจการควรกำหนดความจำเป็น ความต้องการ และผลประโยชน์ของตลาดเป้าหมาย โดยการส่งมอบคุณค่าที่ดีกว่าทำให้เกิดการรักษาหรือพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีของลูกค้าและสังคม ทั้งนี้เพื่อที่จะตอบคำถามทางสังคมในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาสิ่งแวดล้อม การขาดแคลนทรัพยากร อัตราการเติบโตที่รวดเร็วของประชากร ปัญหาเศรษฐกิจโลก และความไม่เอาใจใส่ในบริการเพื่อสังคม เป็นต้น องค์กรที่ดำเนินการตามแนวคิดนี้ต้องเข้าถึงความรู้สึกและจิตใจของลูกค้า มุ่งมั่นในการให้บริการและกระทำสิ่งที่ดีที่สุดในด้านที่มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าและสังคมได้รับความพึงพอใจในระยะยาว ซึ่งแนวคิดนี้จะมองข้ามความขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างความต้องการระยะสั้นและความสมบูรณ์พูนสุขของลูกค้าในระยะยาว

2.3.3 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ (Service Marketing Mix)

แนวคิดส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ ของ Philip Kotler เป็นแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ให้บริการซึ่งจะได้ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mix) หรือ 7Ps ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาด ประกอบด้วย (ศิริวรรณ 2541)

1) ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) เป็นสิ่งซึ่งสนองความจำเป็นและความต้องการของมนุษย์ได้คือ สิ่งซึ่งผู้ขายต้องมอบให้แก่ลูกค้าและลูกค้าจะได้รับผลประโยชน์และคุณค่าของผลิตภัณฑ์นั้นๆ โดยทั่วไปแล้ว ผลิตภัณฑ์แบ่ง เป็น 2 ลักษณะ คือ ผลิตภัณฑ์ที่อาจจับต้องได้และผลิตภัณฑ์ที่จับต้องไม่ได้

2) ด้านราคา (Price) หมายถึง คุณค่าผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ลูกค้าจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่า (Value) ของบริการกับราคา (Price) ของบริการนั้น ถ้าคุณค่าสูงกว่าราคาลูกค้าจะตัดสินใจซื้อ ดังนั้นการกำหนดราคาการให้บริการควรมีความเหมาะสมกับระดับการให้บริการชัดเจน และง่ายต่อการจำแนกระดับบริการที่ต่างกัน

3) ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับบรรยากาศสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอบริการให้แก่ลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการรับรู้ของลูกค้าในคุณค่าและคุณประโยชน์ของบริการที่นำเสนอ ซึ่งจะต้องพิจารณาในด้านทำเลที่ตั้ง (Location) และช่องทางในการนำเสนอบริการ (Channels)

4) ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) เป็นเครื่องมือหนึ่งที่มีความสำคัญในการติดต่อสื่อสารให้ผู้ใช้บริการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแจ้งข่าวสารหรือชักจูงให้เกิดทัศนคติและพฤติกรรมการใช้บริการและเป็นกุญแจสำคัญของการตลาดสายสัมพันธ์

5) ด้านบุคคล (People) หรือพนักงาน (Employee) ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือกการฝึกอบรม การจูงใจ เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่งชั้น เป็นความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการต่างๆ ขององค์กร เจ้าหน้าที่ต้องมีความสามารถมีทัศนคติที่สามารถตอบสนองต่อผู้ใช้บริการ มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ไขปัญหา สามารถสร้างค่านิยมให้กับองค์กร

6) ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) เป็นการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพให้กับลูกค้า โดยพยายามสร้างคุณภาพโดยรวมทั้งทางด้านกายภาพและรูปแบบการให้บริการเพื่อสร้างคุณค่าให้กับลูกค้าไม่ว่าจะเป็นด้านการแต่งกายสะอาดเรียบร้อย การเจรจาต้องสุภาพอ่อนโยนและการให้บริการที่รวดเร็ว หรือผลประโยชน์อื่นๆที่ลูกค้าควรได้รับ

7) ด้านกระบวนการ (Process) เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับระเบียบวิธีการและงานปฏิบัติในด้านการบริการ ที่นำเสนอให้กับผู้ใช้บริการเพื่อมอบการให้บริการอย่างถูกต้องรวดเร็วและทำให้ผู้ใช้บริการเกิดความประทับใจ

2.4 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของเมือง

2.4.1 แนวคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างมหาวิทยาลัยและชุมชนเมือง(Dober 1963)

มหาวิทยาลัยจะทำให้ชุมชนโดยรอบมีการเปลี่ยนแปลงตัว อย่างที่เห็นได้ชัดเจนคือ เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing) แบบต่างๆ ซึ่งเป็นผลมาจากความพอใจและรายได้ของคนทำงานในมหาวิทยาลัยและส่งผลให้เกิดการบริการ การติดต่อซื้อขายแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้ชุมชนขยายตัวมีความหนาแน่นมากขึ้น ถ้าหากคุณภาพทางการศึกษาสูงขึ้น มีการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยี และวิทยาศาสตร์มากขึ้น อาจส่งผลให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ๆ และเกิดการบริการใหม่ๆขึ้น ซึ่งจะกระตุ้นให้บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยได้รับการปรับปรุงและพัฒนาขึ้นด้วย

การขยายตัวของเมืองมหาวิทยาลัยมีลักษณะคล้ายกับขั้วความเจริญที่เกิดขึ้นใหม่ (Growth Pole) ซึ่งเห็นได้ในหลายลักษณะ FranAsois Perroux (1995) ได้อธิบายปรากฏการณ์ดังกล่าวว่า คือ การเติบโตของเศรษฐกิจของแหล่งงาน หรือแหล่งอุตสาหกรรม ซึ่ง Perroux พยายามอธิบายกระบวนการเกิดขั้วความเจริญดังกล่าวตั้งแต่ปี ค.ศ. 1949 ว่าประกอบไปด้วย 3 องค์ประกอบ ได้แก่ แผนเศรษฐกิจ (Economic plan) บทบาทและความสำคัญของกิจกรรม และการรวมกลุ่มกันของสินค้าและบริการลักษณะเดียวกันโดยให้ความสำคัญของความเชื่อมต่อการพัฒนาเศรษฐกิจระดับภูมิภาค ขั้วความเจริญที่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจในลักษณะนี้ จะดึงดูดผู้คนเข้ามาทำมาหากิน เกิดเป็นชุมชนใหม่ โดยมีกิจกรรมรองรับที่หลากหลาย ทั้งที่อยู่อาศัย ย่านการค้า การบริการสาธารณะ

สาธารณูปการ จนเกิดเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งมีบทบาทในระดับภูมิภาค อย่างไรก็ตามการขยายตัวของขีดความเจริญของมหาวิทยาลัยไม่ได้มุ่งเน้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจแม้จะมีบทบาทความสำคัญมากในระดับภูมิภาคแต่เป็นพันธกิจด้านการบริการวิชาการไม่เน้นความเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามผลกระทบที่คล้ายกันกับขีดความเจริญของเมืองใหม่ คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผสมผสานกิจกรรมที่หลากหลายมากขึ้น

2.4.2 แนวคิดการขยายตัวของเมือง

Urban Sprawl คือ การขยายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ ซึ่งกระบวนการที่เมืองขยายตัวออกไปสู่บริเวณโดยรอบนั้น เป็นผลเนื่องมาจากการขยายตัวของประชากรหรืออาจเป็นผลมาจากกระบวนการกลายเป็นชานเมือง (Suburbanization) ในหลายๆประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มประเทศด้อยพัฒนา กระบวนการขยายตัวของเมืองในลักษณะนี้จะเป็นไปโดยการปราศจากการวางแผน ละไม่สามารถควบคุมได้ ผลกระทบของ Urban Sprawl ทำให้สูญเสียพื้นที่สีเขียวรอบๆเมืองและส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนของเมือง

Frumkin (Frumkin 2002)ให้ความหมายการเติบโตของเมืองแบบไร้ระเบียบไว้ว่า เป็นการขยายตัวของพื้นที่ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับรูปแบบการใช้พื้นที่ดิน การคมนาคม และการพัฒนาทางสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งเมืองจะมีการขยายออกไปสู่พื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่ชายขอบ พื้นที่นั้นมีการพัฒนาล้าช้ากับการเหยียดขาของกบ เกิดเป็นรูปแบบความหนาแน่นของประชากรต่ำ มีความแตกต่างของการใช้พื้นที่ดินในการสร้างที่อยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม แหล่งพักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่สาธารณะ เช่น สวนสาธารณะถูกแยกออกไปอยู่ในที่อื่น การสร้างและขยายถนนมักเป็นไปเพื่อรองรับต่อการเดินทางทางรถยนต์ เป็นผลจากการออกแบบที่ไม่มีประสิทธิภาพ หรือเมืองมีการเติบโตที่ขาดการควบคุม ขาดการวางแผนที่ดี ทำให้มีผลกระทบต่อพฤติกรรมของบุคคล กระทบต่อปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและส่งผลกระทบต่อสุขภาพทั้งโดยตรงและโดยอ้อม การขยายตัวของเมืองมักได้รับอิทธิพลมาจากการพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่งโดยเฉพาะถนนหนทาง ซึ่งสามารถสร้างความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึงพื้นที่รวมถึงการเดินทางสู่ศูนย์กลางกิจกรรมต่างๆ

Kevin Lynch (Lynch 1981)ได้อธิบายรูปแบบของเมือง ไว้ใน A Theory of Good City Form โดยแบ่งรูปแบบของเมืองในระดับของชุมชนออกเป็น 7 รูปแบบได้แก่ แบบดาว (star) แบบบริวาร (stellar) แบบเส้นตรง (linear) แบบช่องตารางสี่เหลี่ยม (rectangular grid) แบบช่องตารางอื่นๆ (other grid) แบบบาโรก (Baroque) และ แบบถักทอ (lacework)

โดย Keeble (Keeble 1969)ได้กล่าวถึงรูปแบบของเมืองแบบเส้นตรง (linear) ไว้ว่าเป็นรูปแบบที่มีการประยุกต์และเปลี่ยนแปลงไปได้อย่างหลากหลายรูปแบบโดยอาศัยเส้นทางการคมนาคม

คมสายหลักเป็นเส้นกลางที่เปรียบได้กับกระดูกสันหลัง ลักษณะดังกล่าวของการขยายตัวแบบเส้นตรง (linear) ทำให้การจัดการด้านต่างทำได้ยากลำบาก ซึ่งมีข้อดีคือการขยายตัวของแต่ละองค์ประกอบมีความสัมพันธ์กันสูงเกินไปในทิศทางเดียวกันและการเชื่อมตอกันทำได้โดยสะดวก ไม่สับสน กระชับประหยัดพื้นที่ในเมืองหรือย่านธุรกิจ โดยข้อเสียคือถ้าบริหารจัดการไม่ดีอาจเกิดปัญหาด้านการสัญจรในระยะทางไกลเนื่องจากการสัญจรค่อนข้างไกลและมีการประสานระหว่างสวนต่างๆ ทำได้ไม่สะดวก มักไม่สามารถมีสวนสาธารณะ สนามกีฬา ที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่

การเปลี่ยนแปลงเชิงสัญญาณของเมืองผ่านแนวความคิดด้านวิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของเมือง (Burgage cycle) โดยการเปรียบเทียบผ่านช่วงเวลาต่างๆ ดังนี้ ในระยะแรกการพัฒนาเมืองจะมีอาคารบ้านเรือนเกาะกลุ่มบริเวณเส้นทางสัญจรเพื่อความสะดวกในการติดต่อพื้นที่สิ่งปลูกสร้างยังไม่หนาแน่นมากนัก มีพื้นที่ว่างกระจายอยู่ทั่วไปโดยเฉพาะบริเวณที่ไม่ติดกับเส้นทางสัญจรหลัก หลังจากการพัฒนาจึงเกิดความเข้มข้นขึ้น มีการก่อสร้างอาคารมากขึ้นและมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรม มีพื้นที่อยู่อาศัยเกาะตัวอยู่บนเส้นทางสัญจรและมีการกระจายตัวไปยังพื้นที่ข้างเคียง จนถึงระยะที่พื้นที่ว่างถูกพัฒนาเป็นสิ่งปลูกสร้างจนเต็มพื้นที่ ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยมีลักษณะหนาแน่นจนเกิดเป็นชุมชนแออัดซึ่งส่งผลให้ในระยะสุดท้ายย่านนั้นจึงเกิดความเสื่อมโทรม ความเป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยจะลดบทบาทลง ความหนาแน่นของพื้นที่ว่างต่อมวลาอาคารลดลงอย่างรวดเร็ว เพราะจากการรื้อย้ายสิ่งปลูกสร้างรวมถึงการปล่อยให้ทิ้งร้าง จนทำให้เกิดเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและเข้าสู่ภาวะตกต่ำในที่สุด

ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าวิวัฒนาการของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของเมืองและความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทางกายภาพในรูปแบบต่างๆ คือการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายการสัญจร ความหนาแน่นของมวลาอาคารและพื้นที่ว่าง ปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเมืองคือ ความต้องการสนองการใช้ที่ดินภายในเมืองให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนทางเศรษฐกิจมากที่สุด

2.4.3 กฎหมายควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติผังเมือง

1) กฎหมายควบคุมอาคาร(กระทรวงมหาดไทย 2522)

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายมหาชนที่มุ่งรักษาประโยชน์ ความสงบสุข และความ เป็นระเบียบเรียบร้อยของคนส่วนใหญ่และสังคม โดยเน้นเรื่องที่เกี่ยวข้องแก่การปลูกสร้างอาคาร ข้อปฏิบัติของเจ้าของอาคาร การขออนุญาต การใช้งานอาคาร เจ้าพนักงาน อำนาจหน้าที่ คำสั่ง บทลงโทษตลอดจนรายละเอียดอื่นๆ

กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วย

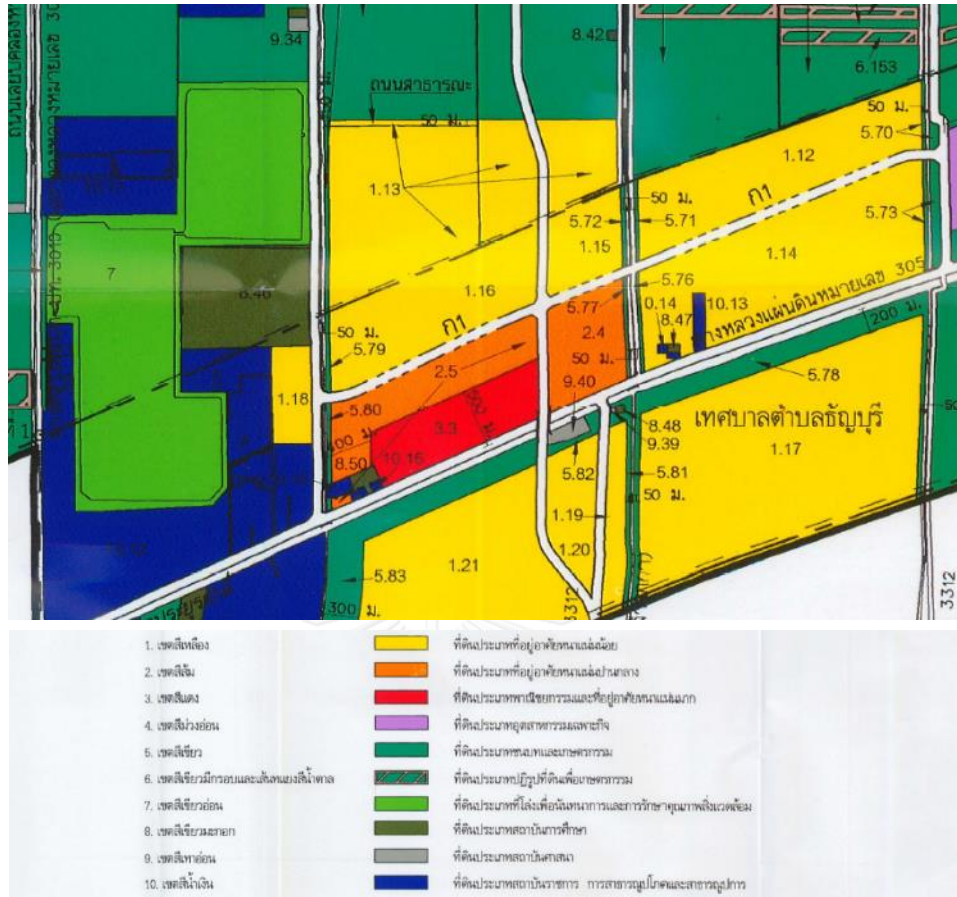
- ก. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท
- ข. กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น
- ค. ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

2) พระราชบัญญัติผังเมืองและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง(กระทรวงมหาดไทย 2535)

ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองหนองเสือ - คลองหลวง - ธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๐ มีจุดประสงค์เพื่อ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งในพื้นที่ศึกษาของผู้วิจัยอยู่ในที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงซึ่งเป็นที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๒๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- ก. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- ข. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซ บีโตร์เลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- ค. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วย

- การควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
 ม. เลี้ยวฆ่า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เป็ด ไก่ ภูเขา ไร่ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมาย
 ว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- ง. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- จ. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- ฉ. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- ช. คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัย
 หรือผาสุกแห่งสาธารณชน
- ซ. โรงฆ่าสัตว์
- ฌ. กำจัดมูลฝอย
- ญ. ซ้ำขายเศษวัสดุ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
- ก. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดิน
 ที่ยื่นขออนุญาต
- ข. การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดิน ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทาง
 ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร
- ค. การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนาน
 ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธา



ภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งพื้นที่ศึกษาของผู้วิจัยในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
UNIVERSITY

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา

2.5.1 ประเภทของหอพักนิสิตนักศึกษา

หอพักนักศึกษาในต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา มีหอพักหลายประเภทแต่ประเภทก็มีรูปแบบในการบริหารงานและความเป็นอยู่ของนักศึกษาผู้พักอาศัยแตกต่างกัน ประเภทของหอพักนักศึกษาที่เป็นแบบอย่างของหอพักนักศึกษาในประเทศต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

1) ดอร์มิตอรี (Dormitory)

เป็นหอพักรุ่นแรกที่มีการสร้างหอพักทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา และในประเทศไทย หอพักประเภทนี้เป็นหอพักที่มีขนาดเล็ก สถาบันอุดมศึกษาได้จัดสร้างขึ้นโดยมี วัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการนักศึกษาในด้านที่พัก อาหาร และการอบรมระเบียบวินัยนักศึกษา

2) เรสิเดนซ์เฮียลฮอล (Residential Hall)

เป็นหอพักนิตินักศึกษาขนาดใหญ่ สามารถรับนักศึกษาเข้าพักอาศัยได้มากกว่า 1,000 คน หอพักประเภทนี้มีบุคลากรซึ่งรับผิดชอบดำเนินงานหอพัก 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายจัดการด้านที่พักและอาหาร และฝ่ายที่ปรึกษา ซึ่งมีหน้าที่ดูแลให้ความช่วยเหลือ และให้คำแนะนำแก่นักศึกษา จึงทำให้การพัฒนา นักศึกษาในหอพักได้ผลดี

3) แฟรเทอร์นิตี้ (Fraternity)

เป็นหอพักนักศึกษาชาย ซึ่งได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเป็นครั้งแรก ในปี ค.ศ. 1776 ซึ่งเป็นปีที่ประเทศ สหรัฐอเมริกา ประกาศอิสรภาพในวันที่ 4 กรกฎาคมต่อมาในวันที่ 5 ธันวาคม ผู้ปกครองของนักศึกษา กลุ่มหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้ที่มีฐานะดี ได้รวบรวมเงินจัดตั้งหอพักนักศึกษาขึ้นหลังหนึ่งที่วิทยาลัยวิลเลียม และแมรี (William and Mary College)

4) เซอร์อริตี้ (Serority)

เป็นหอพักที่มีลักษณะการก่อตั้งและวัตถุประสงค์ เช่นเดียวกับ แฟรเทอร์นิตี้ แต่เป็นหอพัก สำหรับนักศึกษาหญิงซึ่งตั้งขึ้นแห่งแรกที่มหาวิทยาลัยเวอร์มอนท์ (The University of Vermont) ในปี ค.ศ. 1875 โดยตั้งชื่อสมาคมว่า ฟาย เบตา แคปปา (Phi Beta Kappa)เช่นเดียวกับสมาคมแรกของ หอพักนักศึกษาชาย

5) หอพักประเภทช่วยเหลือกันเอง (Cooperative Housing)

เป็นหอพักประเภทประหยัด ที่นักศึกษาต้องช่วยกันดำเนินกิจกรรมของหอพักเองทั้งหมด นักศึกษาจึงมีความใกล้ชิดสนิทสนมกันมาก นักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักประเภทนี้ ส่วนใหญ่เป็น นักศึกษาที่มาจากครอบครัวที่ยากจนหรือนักศึกษาที่ต้องทำงานช่วยเหลือตนเอง

6) หอพักสหศึกษา (Coeducational housing)

เป็นหอพักที่นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอาศัยอยู่ในหอเดียวกัน ซึ่งมี 3 รูปแบบคือ

- ก. เป็นหอพักขนาดใหญ่ที่มีสองอาคารโดยมีห้องอาหารอยู่ระหว่างกลาง นักศึกษา ชายและนักศึกษาหญิง พักอาศัยอยู่ในแต่ละอาคาร แต่ใช้ห้องอาหารร่วมกัน
- ข. นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิงพักอยู่ในอาคารเดียวกัน แต่อยู่คนละห้อง ใช้ ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกในหอพักร่วมกัน
- ค. นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอยู่ในชั้นเดียวกัน แต่พักอยู่คนละห้อง และ ใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ร่วมกัน

7) ศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living Learning Center)

เป็นหอพักประเภทที่เน้นการส่งเสริมการศึกษา ตัวอาคารมีขนาดใหญ่ซึ่งแยกออกเป็นสอง ส่วนสำหรับเป็นที่พักของนักศึกษาชาย ส่วนหนึ่งและนักศึกษาหญิงอีกส่วนหนึ่ง โดยมีห้องอาหารอยู่

ระหว่างกลาง ภายในอาคารมีชั้นเรียนหลายชั้น มีห้องปฏิบัติการและห้องทำงานของอาจารย์ มหาวิทยาลัยแห่งรัฐมิชิแกน (Michigan State University) ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกที่ได้นำเอาแนวความคิดเรื่องศูนย์ศึกษาและอาศัยมาใช้ เนื่องจากมหาวิทยาลัยแห่งรัฐมิชิแกน ตั้งอยู่ภาคเหนือของประเทศสหรัฐอเมริกา ในฤดูหนาวมีหิมะมากและอากาศหนาวเย็นมากแนวความคิดที่จัดที่พักอาศัยและชั้นเรียนอยู่ภายในอาคารเดียวกัน ก็เพื่อช่วยให้นักศึกษาในศูนย์ที่พักและอาศัย ซึ่งมีจำนวนมากได้เข้าชั้นเรียนด้วยความสะดวกสบาย นอกจากเรื่องการศึกษาแล้วหอพักประเภทนี้ยังจัดโปรแกรมเพื่อพัฒนานักศึกษาในรูปแบบต่าง ๆ อีกมากมาย

8) หอพักสำหรับผู้เรียนประจำ (Residential College)

เป็นหอพักที่ได้รับแนวความคิดที่เกี่ยวกับมหาวิทยาลัยที่ได้ผู้เรียนอยู่ประจำจากประเทศอังกฤษ เป็นหอพักที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งอาจเป็นอาคาร 2 ถึง 4 หลังติดกัน ภายในอาคารมีที่ทำการของคณะวิชา ชั้นเรียน ห้องทำงานของอาจารย์ ห้องสมุด ที่พักอาศัยของอาจารย์ และของนักศึกษา หอพักประเภทนี้มุ่งให้การศึกษอบรมแก่นักศึกษา ทั้งทางด้านการศึกษาวิชาชีพ ทักษะในสังคมและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ

9) ห้องเช่าในวิทยาเขต (University Apartments)

เป็นอาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถวสองชั้น สร้างขึ้นในบริเวณวิทยาเขตเพื่อให้นักศึกษาที่มีครอบครัว เช่าพักอาศัย และได้ศึกษาเล่าเรียนอย่างสะดวกสบาย โดยมหาวิทยาลัยคิดค่าเช่าห้องพักถูกกว่าห้องพักของเอกชน

10) หอพักภายนอกวิทยาเขต (Off Campus Housing)

อาจเป็นหอพักหรือบ้านเช่าของเอกชนซึ่งตั้งอยู่นอกวิทยาเขต สถาบันอุดมศึกษา ส่วนใหญ่ได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับหอพักเอกชนที่ใกล้เคียงไว้บริการแก่นักศึกษา

วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา (วัลลภา 2530) ได้แบ่งประเภทของหอพักนิสิต นักศึกษาเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้สองประเภท คือ หอพักที่มหาวิทยาลัยจัดดำเนินการเอง และหอพักเอกชน สำหรับหอพักที่มหาวิทยาลัยจัดให้โดยทั่วไปแบ่งเป็นประเภทต่าง ๆ ดังนี้

1) ประเภทห้องพักและอาหาร เป็นหอพักที่จัดแบ่งเป็นห้อง ๆ ให้นักศึกษานอนอยู่โดยมีเครื่องเรือนที่จำเป็น เช่น โต๊ะ เก้าอี้ ตู้ เตียง ที่นอน บริการความสะดวก ฯลฯ

2) ประเภทห้องชุด เป็นหอพักที่เหมาะสมสำหรับนิสิตนักศึกษา บัณฑิตที่มีครอบครัวแล้ว และนำครอบครัวมาอยู่ด้วยในขณะศึกษา

3) ประเภทช่วยกันทำงาน เป็นหอพักที่เหมาะสมสำหรับนิสิต นักศึกษาที่อยู่รวมกันเป็นกลุ่ม เพื่อช่วยกันทำงานต่าง ๆ มีความรับผิดชอบฝึกเป็นพ่อบ้าน แม่บ้าน

4) หอพักประเภทบ้านเคลื่อนที่ เป็นหอพักเหมาะสำหรับนิสิต นักศึกษาระดับบัณฑิตเพราะมีที่อยู่เป็นเอกเทศ จำลองแบบบ้านเคลื่อนที่แต่ไม่มีล้อ นิยมจัดหอพักลักษณะนี้ในต่างประเทศ

2.5.2 แนวความคิดเกี่ยวกับที่พักอาศัยและการพักอาศัยของนักศึกษา

องค์การอนามัยโลก ให้ความหมายของที่พักอาศัยว่า คือ สิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้าง และใช้วัสดุถาวร มีสิ่งสนับสนุนในการทำกิจกรรมต่างๆของมนุษย์ มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อร่างกาย และจิตใจของคนหรือกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ ทำให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคมได้ ดังนั้นที่พักอาศัยจึงไม่ใช่เพียงที่พักพิง หรือเครื่องใช้สอยในตัวเรือนเท่านั้น หากต้องประกอบด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงบริการต่าง ๆ ที่จะเชื่อมโยงบุคคลเข้ากับชุมชน และยังรวมถึงลักษณะการใช้พื้นที่ สภาพทำเลที่ตั้ง ความต่อเนื่องกับระบบของเมืองด้วย ที่พักอาศัยที่เหมาะสมจึงต้องมีองค์ประกอบทางกายภาพที่เหมาะสมอันหมายถึง สภาพแวดล้อมด้านอาคาร สถานที่ห้องพัก ที่นั่งพักผ่อน ห้องครัว ห้องทานอาหาร สถานที่ต้อนรับผู้มาเยี่ยมเยือน ห้องปฐมพยาบาล บริเวณสนาม ห้องน้ำ ห้องสุขา ทางเดิน ที่จอดรถ ห้องเก็บของ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สภาพแวดล้อมต่าง ๆ มีส่วนต่อการสร้างและพัฒนาอุปนิสัย ความรับผิดชอบ คุณภาพชีวิต และช่วยส่งเสริมบรรยากาศในการศึกษา

ที่พักอาศัยควรมีขนาดที่เหมาะสมกับจำนวนนักศึกษา กล่าวคือ ควรมีพื้นที่ 14 ตรม. ต่อนักศึกษา 1 คนแรกและเพิ่มขึ้น 9 ตรม. ต่อนักศึกษา 1 คน ที่เพิ่มขึ้น ห้องน้ำห้องส้วมต้องสะอาด มีขนาดที่เหมาะสม จำนวนห้องส้วมเฉลี่ยควรเป็นนักศึกษา 10 คนต่อ 1 ห้อง ที่อยู่อาศัยต้องไม่อยู่ห่างไกลจากสถานที่ศึกษาเกินไป และต้องไม่อยู่ใกล้แหล่งที่มีสิ่งรบกวน หรือแหล่งอากาศเสีย หอพักนักศึกษาควรมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ห้องน้ำห้องส้วม ห้องกิจกรรม ห้องรับแขก ที่นั่งเล่น ห้องหรือสนามกีฬาพร้อมอุปกรณ์ ห้องอ่านหนังสือ หนังสือพิมพ์ โรงอาหาร ห้องนอน โต๊ะ เติง ยาสามัญประจำบ้าน น้ำดื่ม และควรจัดให้เป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงามสร้างบรรยากาศที่จะช่วยขัดเกลานักศึกษาให้มีพัฒนาการอันพึงประสงค์ ส่วนสภาพแวดล้อมทางสังคมได้แก่ เพื่อนร่วมห้อง เพื่อนร่วมที่พัก ผู้ดูแลที่พัก พฤติกรรมของนักศึกษาและการอยู่ร่วมกัน ต้องมีอิสระที่เหมาะสม ไม่มากรบกวนเสรีภาพของผู้อื่น

ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา ได้ให้ข้อคิดเห็นว่า หอพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อเอื้อต่อการอยู่อาศัย การดำรงชีวิตขั้นพื้นฐานและส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศทางการศึกษา ดังนั้นหอพักควรจัดให้เป็นระเบียบ สะอาด มีของใช้ที่ดี สวยงาม มีระเบียบ กฎเกณฑ์ให้ทุกคนถือปฏิบัติ การจัดสวัสดิการในหอพักต้องคำนึงถึงเป้าหมายในการให้หอพักเป็นเครื่องมือพัฒนานักศึกษาให้มีศักยภาพจัดหอพักให้มีความสะดวกสบาย ปลอดภัย บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพียงพอกับความต้องการ จัดสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการพักอาศัย

สุขภาพสบายใจ พร้อมทั้งส่งเสริมบรรยากาศทางการศึกษา จัดบริการซ่อมแซมอุปกรณ์เครื่องใช้ บริการโภชนาการที่ถูกลงนามและราคาถูก จัดหน่วยบริการพยาบาลพร้อมอุปกรณ์ บริการให้คำปรึกษา บริการสอนซ่อมเสริม บริการด้านศาสนา และบริการด้านศิลปะวัฒนธรรม

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 พันเลิศ ธัญญสิริ, การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยของนักศึกษา บริเวณชุมชนโดยรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า คุณทหารลาดกระบัง, 2537 (พันเลิศ 2537)

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อ ศึกษาสภาพทางกายภาพของหอพักเอกชนสำหรับนักศึกษา ที่มีอยู่ในบริเวณ รอบๆ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง และศึกษาสภาพความเป็นอยู่ตลอดจนความพึงพอใจของนักศึกษา

ผลของการวิจัยพบว่า สภาพโดยทั่วไปของหอพักส่วนใหญ่สร้างโดยชาวบ้านในบริเวณนั้น เป็นหอพักขนาดเล็กๆ ความสูง 2-3 ชั้น ขนาด 16-20 ห้องพัก มีการกระจายตัวออกเป็นกลุ่ม อยู่ในรัศมี 1.5 กิโลเมตร โดยรอบสถาบันฯ นักศึกษาส่วนใหญ่มีการสัญจรติดต่อกับสถาบันโดยทางรถจักรยานและการเดินเป็นส่วนใหญ่ รูปแบบและขนาดของอาคารมีหลากหลายรูปแบบ ขึ้นกับขนาดของเนื้อที่ดินซึ่งส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก หอพักส่วนใหญ่ขาดคุณภาพในการอยู่อาศัย ห้องพักขนาดเล็กคับแคบ, อึดอัด และไม่ถูกสุขลักษณะ และไม่คอยมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพักพิเศษเพิ่มเติมให้นักศึกษา เนื่องจากค่าเช่าราคาต่ำ แต่ในทางตรงกันข้ามกลับมีนักศึกษาอยู่เต็มทุกห้องพัก แสดงให้เห็นถึงความต้องการที่พักราคาย่อมเยามากของนักศึกษา

การวิจัยอาศัยการรวบรวมข้อมูล โดยการสัมภาษณ์ จากเจ้าของหอพักทั้ง 33 แห่ง และจากการสัมภาษณ์จากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาซึ่งเลือกโดยใช้วิธี Random จำนวน 280 คน และวิธีสังเกตการณ์ และบันทึกรูปแบบแปลนอาคารจริงเพื่อประกอบการวิเคราะห์

2.6.2 นิमित โออุไร, การศึกษาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงในแขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร, 2538 (นิमित 2538)

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพและปัญหาที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง รวมทั้งศึกษาความคิดเห็นของนักศึกษาที่มีต่อบริการดังกล่าว โดยสุ่มตัวอย่างนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงที่พักราคาย่อมเยาในแขวงหัวหมาก จำนวน 350 คน ตอบแบบสอบถามที่ผู้วิจัยพัฒนาขึ้น

ผลการวิจัยพบว่า ทราที่พักอาศัยของนักศึกษาจำนวน 336 หลัง กระจายอยู่ริมถนนในซอยต่างๆ บริเวณด้านหน้าและด้านหลังมหาวิทยาลัยรามคำแหง โดยด้านหน้ามหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่

ดัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ ห้องพักในที่พักอาศัยประเภทหอพักส่วนใหญ่มีขนาดต่ำกว่า 9 ตารางเมตร ร้อยละ 80 ของที่พักอาศัยทั้งหมดไม่มีทางหนีไฟ และร้อยละ 60 มีลูกกรงเหล็กทั้งแบบติดตายและเปิด-ปิดได้ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่าประมาณร้อยละ 40 มีบริการน้ำดื่มและโทรทัศน์ แต่เพียงร้อยละ 10 เท่านั้น ที่มีบริการยาปฐมพยาบาล นอกจากนี้ยังพบว่า นักศึกษาเกือบทั้งหมดต้องประสบปัญหาเสียงรบกวน โดยมีสาเหตุมาจากเพื่อนห้องใกล้เคียงมากที่สุด นักศึกษา 3 ใน 4 ต้องประสบปัญหากลิ่นรบกวน โดยมีสาเหตุจากขยะมูลฝอยมากที่สุด และนักศึกษามีความต้องการให้มีการปรับปรุงการบริการตามลำดับดังนี้ คือ 1.ราคา 2. บริการโทรศัพท์ 3.หนังสือพิมพ์ และโทรทัศน์ 4.การรักษาความสะอาด

ผลจากการศึกษาครั้งนี้ชี้ให้เห็นว่า กรุงเทพมหานครควรเข้มงวดด้านการก่อสร้างที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาให้มากขึ้น รวมทั้งหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ควรร่วมกันจัดการเพื่อให้ที่พักอาศัยเหล่านี้มีมาตรฐานมากขึ้น

2.6.3 กาญจนบุรี แก้วแหยม, สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี, 2539 (กาญจนบุรี 2539)

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาสภาพที่พักอาศัยในปัจจุบัน ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

ผลการวิจัยพบว่า นักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรีส่วนใหญ่ย้ายที่พักอาศัยมาจากภูมิลำเนาเดิมมาเช่าที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถาบันการศึกษาโดยใช้เวลาในการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานศึกษาน้อยกว่าครึ่งชั่วโมง โดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการเดินและใช้รถจักรยาน อาคารที่เช่าพักส่วนใหญ่เป็นอาคารพักรวมชายหญิง ได้แก่ อาคารแพลต อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม ราคาเช่าเฉลี่ยต่อเดือน 2,445 บาท ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ร่วมกัน 2 คนต่อห้อง เพื่อร่วมรับภาระค่าใช้จ่าย รูปแบบห้องพักอาศัยเป็นห้องพักรีสท์เหลี่ยมมีห้องน้ำในตัว เนื้อที่ห้องพักประมาณ 16-24 ตารางเมตร เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักรีสท์และเตียงนอน การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด ส่วนใหญ่มียามรักษาการณ์ และแม่บ้านคอยดูแล นอกจากนี้ภายในอาคารส่วนใหญ่มีร้านอาหาร ร้านซักรีด และร้านเสริมสวย ไว้บริการผู้เช่าพักอาศัย

สำหรับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เช่าของนักศึกษา เรียงลำดับได้ดังนี้ 1.ความสะดวกในการเดินทาง 2.ขนาดของห้องพัก 3.ราคาค่าเช่า 4.สภาพแวดล้อม 5.ต้องการอิสระในการพักอาศัย ความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการให้ทางสถาบันจัดสร้างหอพักให้เพียงพอ กับความต้องการ ส่วนหอพักของเอกชนควรปรับปรุงในด้านของการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งภายในห้องพักและภายในอาคาร ส่วนประกอบในการพักอาศัยของนักศึกษา ส่วนใหญ่ต้องการ

ระเบียบของห้องพัก เพอร์นิเจอร์ในห้องพักควรประกอบด้วย โถรทัศน์, พัดลม, โต๊ะเขียนหนังสือ, ที่นอน และตู้เสื้อผ้า รวมไปถึงฟูกและหมอน

2.6.4 อำนาจ สังข์ศรีแก้ว, สภาพการอยู่อาศัยและสภาพสังคมของนักศึกษาในเขตเมืองนครปฐม, 2548 (อำนาจ 2548)

วัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยและสภาพสังคมที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัยของนักศึกษาในเขตเมืองนครปฐม โดยการตรวจสอบสภาพปัจจุบัน ทั้งด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนาที่พักอาศัยของนักศึกษา ที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนสามารถนำไปใช้ได้ รวมทั้งนำไปปรับใช้กับจังหวัดที่มีบทบาทด้านการเป็นเมืองการศึกษา ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ นักศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากร และ มหาวิทยาลัยราชภัฏ นครปฐม ที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยและที่พักอาศัยของเอกชนในเขตเมืองนครปฐม การสุ่มตัวอย่างใช้วิธีการเลือกจากการแบ่งกลุ่มที่พักอาศัยของนักศึกษาเป็น 4 กลุ่ม แล้วจัดเก็บโดยวิธีการสุ่มอย่างง่าย จำนวน 400 ตัวอย่าง

จากการศึกษาด้านการจัดการที่พักอาศัย พบว่าที่พักของมหาวิทยาลัยจะมีกฎระเบียบมากกว่าที่พักเอกชน และหอพักหญิงจะมีกฎระเบียบมากกว่าที่พักประเภทอื่นๆ ด้านบริการพบว่า ที่พักของมหาวิทยาลัยจะมีบริการขั้นพื้นฐานครบถ้วนมากกว่าที่พักของเอกชน โดยที่ที่พักเอกชนจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าที่พักของมหาวิทยาลัย ด้านปัญหาที่เกิดจากที่พักอาศัย พบว่าที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยจะมีระดับของปัญหามากกว่าที่พักของเอกชน โดยปัญหาที่พบร่วมกันของที่พักมหาวิทยาลัยและที่พักเอกชน คือการส่งเสียงดัง การลักขโมย การเล่นพนัน การดื่มของมึนเมา และการดูสื่อลามก ส่วนปัญหาที่มีความแตกต่างกันคือ ที่พักของมหาวิทยาลัยจะพบปัญหาความแออัด และการเข้าพักโดยไม่ได้รับอนุญาต ขณะที่ที่พักเอกชนจะพบปัญหา บรรยากาศในที่พักไม่เอื้อต่อการเรียน อย่างไรก็ตามปัญหาเหล่านี้จะพบน้อยมากในที่พักของมหาวิทยาลัย ของมหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม นอกจากนี้ยังพบปัญหาที่แม้จะพบไม่มากแต่ควรได้รับการเอาใจใส่ คือการมีเพศสัมพันธ์ และการพักอาศัยอยู่ร่วมกันของนักศึกษาชาย และหญิง ซึ่งจะพบในที่พักอาศัยของเอกชน

สำหรับข้อเสนอแนะนั้น ที่พักของมหาวิทยาลัยจะต้องนำกฎระเบียบละบลทงโทษ มาใช้อย่างจริงจัง กับนักศึกษาที่ฝ่าฝืน สำหรับที่พักเอกชน ควรเพิ่มกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับนักศึกษาให้รัดกุมมากขึ้น ควรมีการตรวจสอบมาตรฐานจากทางมหาวิทยาลัยและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการเพิ่มพื้นที่สำหรับการพักผ่อน ส่วนในอนาคตมหาวิทยาลัยควรเพิ่มพื้นที่ที่พักอาศัยของนักศึกษา โดยการใช้วิธีนำที่พักของเอกชนทั้งหมดเข้าสู่ระบบ หรือให้เอกชนมาลงทุน เพื่อที่ทางมหาวิทยาลัยจะได้สามารถจัดการและควบคุมได้มาตรฐานเดียวกัน รวมทั้งควรมีการปรับปรุงละบลารุงรักษาที่พักให้มีสภาพดีขึ้น

ลดจำนวนคนต่อห้องลง โดยอาจมีการจัดที่พักแบบนอนรวม เพื่อให้ราคาที่พักอาศัยถูกลง และ
มีการควบคุมดูแลได้ทั่วถึงมากขึ้น

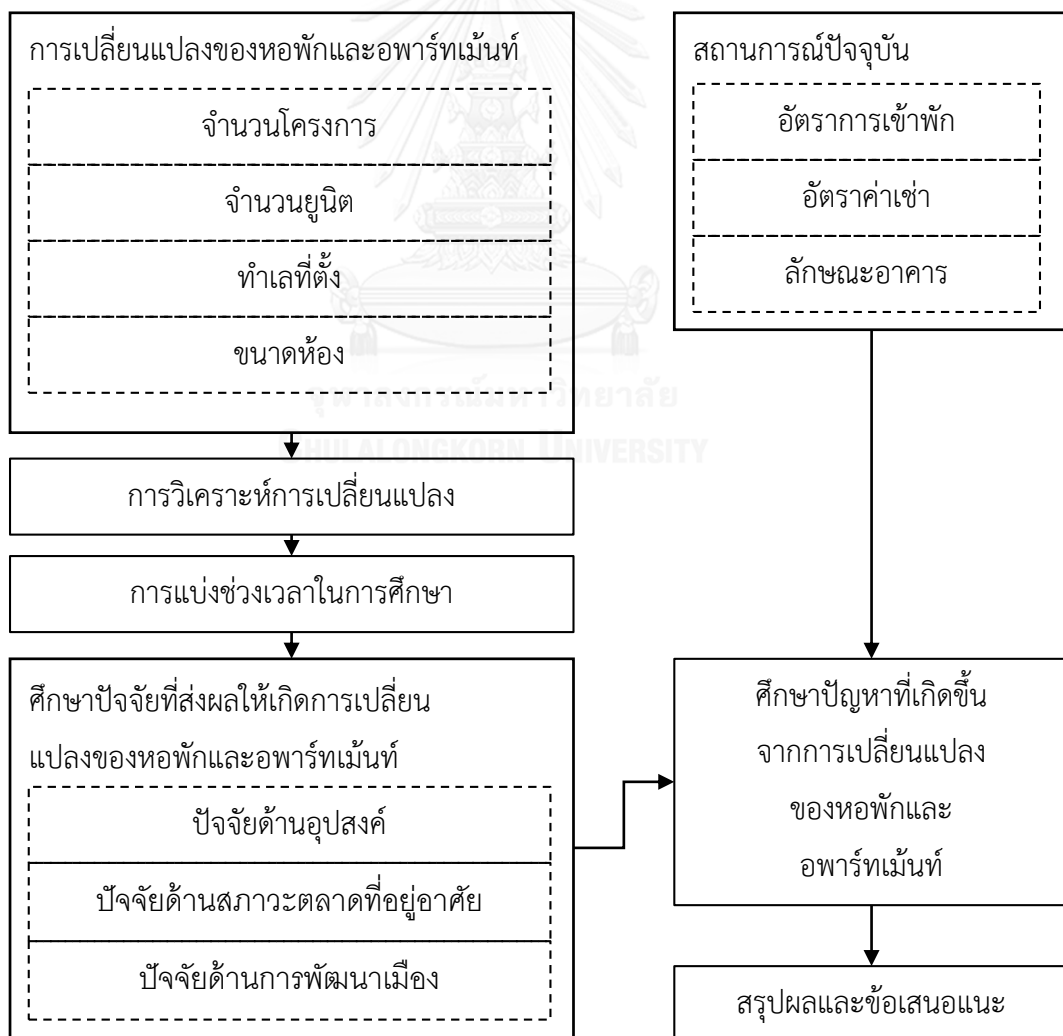


บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) โดยเก็บข้อมูลของหอพักและอพาร์ทเมนต์ในช่วงเวลาพ.ศ.2539 – พ.ศ.2557 ในองค์ประกอบดังต่อไปนี้ 1) จำนวนโครงการ 2) จำนวนยูนิต 3) ปีที่เปิดดำเนินการ 4) ทำเลที่ตั้ง 5) อัตราการเข้าพัก 6) อัตราค่าเช่า 7) ลักษณะภายนอกอาคารซึ่งนำมาสู่การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์ เพื่อหาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของอุปทาน นำมาสู่การสรุปผลและข้อเสนอแนะ

แผนภูมิที่ 2 กรอบแนวคิดงานวิจัย



3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

3.1.1 เครื่องมือในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ มีเครื่องมือที่ใช้ 2 แบบ คือ

1) แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลลักษณะและการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของหอพักและอพาร์ทเมนต์ของนักศึกษาซึ่งมีข้อมูลเกี่ยวกับ จำนวนโครงการ จำนวนยูนิต ทำเลที่ตั้งโครงการ ปีที่เริ่มดำเนินการ ขนาดห้องพัก และสถานการณ์ปัจจุบันของหอพักและอพาร์ทเมนต์ซึ่งมีข้อมูลเกี่ยวกับ อัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า และมีลักษณะเป็นแบบสอบถามแบบตรวจสอบรายการ (Checklist)

2) แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

ในการสัมภาษณ์ผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ซึ่งเป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างที่ผู้วิจัยจัดทำขึ้นจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม คือ

- 1) กลุ่มผู้ประกอบการหอพักและอพาร์ทเมนต์ สัมภาษณ์เกี่ยวกับแนวคิดการลงทุน และปัจจัยในการตัดสินใจลงทุน ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการลงทุน
- 2) บุคลากรมหาวิทยาลัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหอพักใน สัมภาษณ์เกี่ยวกับแนวคิดการลงทุน และปัจจัยในการตัดสินใจลงทุน ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการลงทุน
- 3) เจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบล สัมภาษณ์เกี่ยวกับนโยบายการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ในพื้นที่

จากการศึกษาข้อมูลโครงการหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินการโดยเอกชน สามารถนำมาเป็นแผนภูมิช่วงเวลาเปรียบเทียบเพื่อวิเคราะห์การแบ่งช่วงเวลาพัฒนาการในแต่ละช่วง โดยใช้เกณฑ์ด้านลักษณะทางกายภาพในด้านของจำนวนโครงการ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์โดยแบ่งออกได้เป็น 5 ช่วงเวลา (อ้างอิงข้อมูลจากบทที่ 4) ได้แก่

ช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเริ่มต้นการพัฒนา (พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543)

ช่วงเวลาที่ 2 ช่วงการกระจายตัว (พ.ศ.2544 – พ.ศ.2547)

ช่วงเวลาที่ 3 ช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว (พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553)

ช่วงเวลาที่ 4 ช่วงการกระจายตัวในพื้นที่ห่างไกล (พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557)

ตารางที่ 2 การคัดเลือกกรณีศึกษาในแต่ละช่วงเวลา

ช่วงเวลาที่ 1	ช่วงเวลาที่ 2	ช่วงเวลาที่ 3	ช่วงเวลาที่ 4
1 กรณีศึกษา	1 กรณีศึกษา	1 กรณีศึกษา	1 กรณีศึกษา
1 กรณีศึกษา	1 กรณีศึกษา	1 กรณีศึกษา	1 กรณีศึกษา
รวมทั้งหมด 8 กรณีศึกษา			

จากการลงสำรวจพื้นที่ของผู้วิจัย พบว่ามีผู้ประกอบการหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ให้ความร่วมมือให้การเก็บข้อมูลและแบบสัมภาษณ์ทั้งสิ้น 8 ราย ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลสัมภาษณ์ทั้งสิ้น 19 วัน

ตารางที่ 3 กลุ่มกรณีศึกษาผู้ประกอบการที่ได้สัมภาษณ์

ช่วงเวลา	ชื่อหอพัก/อพาร์ทเมนท์	ผู้ประกอบการ	วันสัมภาษณ์	ประเด็นคำถาม
ช่วงเวลาที่ 1	ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้			
ช่วงเวลาที่ 2	1.หอพักหญิงนครอากาศ 2.หอพักเศรษฐบุตร 3.หอพักโพธิ์ปี 1-3	1.คุณนริศรา 2.คุณมนตรี 3.คุณ ศุภวรรณ	12/05/2558 11/05/2558 11/05/2558	1.แนวคิดการลงทุน 2.ปัจจัยในการตัดสินใจลงทุน 3.ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการลงทุน 4.แนวทางการจัดการโครงการในอนาคต
ช่วงเวลาที่ 3	1.อินทренд เฮ้าส์ 2.หอพักโพธิ์ปี 4	1.คุณศิริพร 2.คุณ ศุภวรรณ	13/05/2558 11/05/2558	
ช่วงเวลาที่ 4	1.หอพักภามาศ 2.อินมายเพลส อพาร์ทเมนท์ 3.อีพดอร์มითอรี, หอพักแอลวา,ไพเรเวทรีสปอร์ต, หอพักปาโลรีช,หอพักพานเพลส 4.หอพักโพธิ์ปี 5	1.คุณ ปราโมทย์ 2.คุณองอาจ 3.คุณนที 4.คุณ ศุภวรรณ	27/05/2558 23/05/2558 30/05/2558 11/05/2558	

ช่วงเวลา ที่ 5	1.แอสต้อ เฮ้าส์	1.คุณเมธี	21/05/2558	
	2.หอพักไอนิน 14, หอพักโมน	2.คุณนที	30/05/2558	

การเก็บข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ฝ่ายมหาวิทยาลัย คือการสัมภาษณ์อาจารย์ผู้ดูแลโครงการหอพักใน รวมจำนวน 2 ราย

ตารางที่ 4 กลุ่มกรณีศึกษาบุคลากรมหาวิทยาลัยที่ได้สัมภาษณ์

กลุ่ม ข้อมูล	ตำแหน่ง	ชื่อ	วัน สัมภาษณ์	ประเด็นคำถาม
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี				
1.	อดีตรองอธิการบดี	ผศ.พุลเกียรติ์	7/05/2558	1.นโยบายเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
2.	อาจารย์ผู้จัดการหอพักใน อาจารย์คณะครุศาสตร์ อุตสาหกรรม	อ.เรืองศักดิ์	7/05/2558	2.แนวคิดการลงทุนหอพักใน 3.ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการลงทุน 4.แนวทางการจัดการโครงการในอนาคต

และการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์จากฝ่ายองค์การบริหารส่วนตำบล คือการสัมภาษณ์นายกองค์การบริหารส่วนตำบล

ตารางที่ 3-4 กลุ่มกรณีศึกษาเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นที่ได้สัมภาษณ์

กลุ่ม ข้อมูล	ตำแหน่ง	ชื่อ	วัน สัมภาษณ์	ประเด็นคำถาม
องค์การบริหารส่วนตำบลคลองหก				
1.	นายกองค์การบริหาร ส่วนตำบลคลองหก	คุณนำศักดิ์	12/06/2558	1.นโยบาย เกี่ยวกับการ พัฒนาระบบ สาธารณูปโภค 2.ปัญหาที่เกิดใน พื้นที่

3.1.2 วิธีการเก็บข้อมูล

1) ข้อมูลเบื้องต้นในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลคลองหก

ก.ภูมิประเทศ

มีเนื้อที่โดยประมาณ 37.9 ตารางกิโลเมตร หรือ 23,687.5 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับเขต อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ทิศใต้ ติดกับเขต เทศบาลตำบลธัญบุรี อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก ติดกับเขต ตำบลคลองเจ็ด อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ตำบลคลองห้า อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

มีสภาพเป็นที่ราบลุ่มทั้งพื้นที่มีลำคลอง 4 สายและคลองแอนคั่นระหว่างตำบลคลองห้ากับตำบลคลองหก และตำบลคลองหกกับตำบลคลองเจ็ด และคลองซอยในหมู่บ้านหลายแห่ง ซึ่งสภาพภูมิประเทศมีแหล่งน้ำอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเกษตร

ข.จำนวนประชากร

แบ่งออกเป็นประชากรตามทะเบียนราษฎรและประชากรแฝง (นักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี) โดยองค์การบริหารส่วนตำบลคลองหกมีประชากรตามทะเบียนราษฎรทั้งสิ้น 11,125คน แยกเป็นชาย 5,362 คนหญิง 5,763 คน มีจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 5,063 ครัวเรือน (สำนักทะเบียนราษฎรอำเภอกลองหลวง : 2556) และมีประชากรแฝง (นักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี) ทั้งหมด 22,882 คน

ค. โครงสร้างถนน

ถนนสายหลักในการคมนาคมของตำบลคลองหกคือถนนเลียบบคลองหกตะวันตก และถนนเลียบบคลองหกตะวันออก ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมเส้นทางระหว่างถนนรังสิต – นครนายก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3045 และกระจายเข้าสู่ซอยต่างๆในพื้นที่ตำบลคลองหก

ง. การกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์

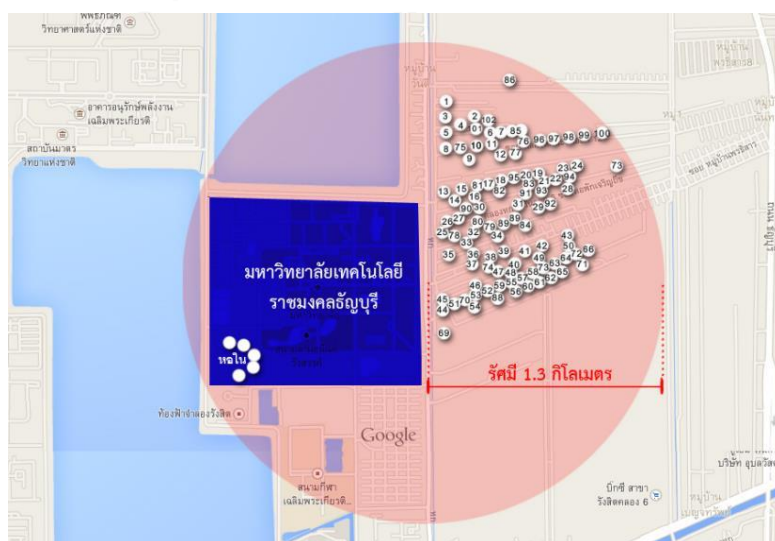
หอพักและอพาร์ทเมนท์และอพาร์ทเมนท์ที่มีการกระจายตัวในพื้นที่หมู่ 1 ตำบลคลองหก ซึ่งกระจายตัวอยู่ในซอยต่างๆ โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

2) ขอบเขตการสำรวจข้อมูลภาคสนาม

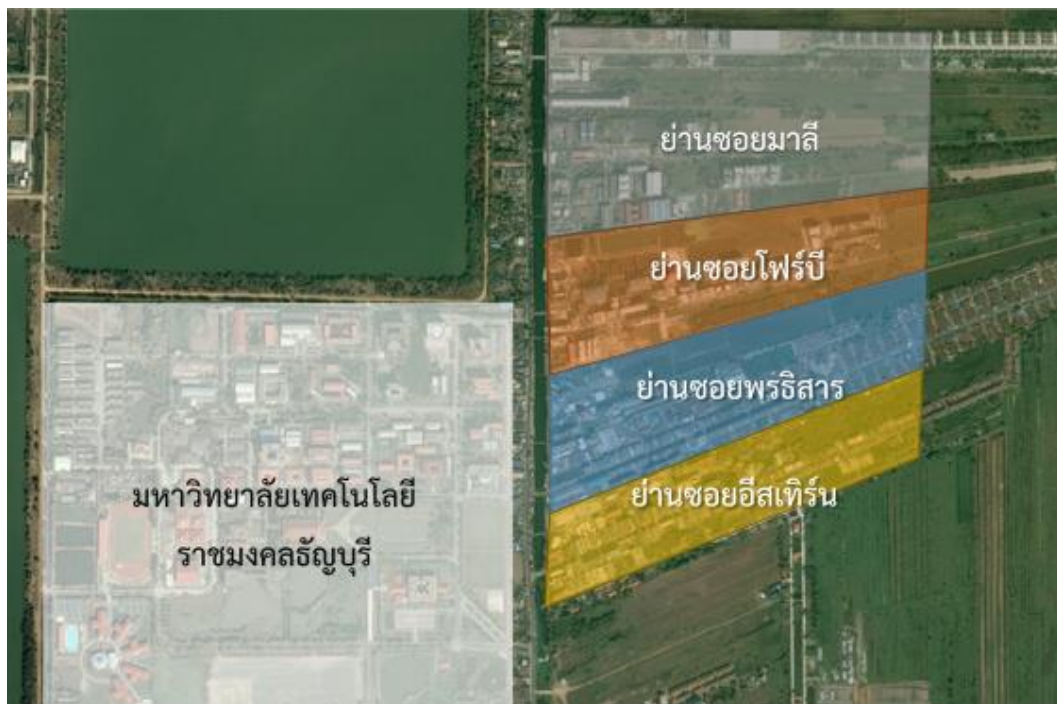
ก. ขอบเขตเชิงพื้นที่

การศึกษาของผู้วิจัยจะเน้นศึกษาเฉพาะหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 1.3 กิโลเมตรจากประตูทางเข้ามหาวิทยาลัยหมายเลข 2 เนื่องจากเป็นระยะทางขอหอพักที่อยู่ห่างไกลที่สุดในกลุ่มที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา

จากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศและการลงสำรวจพื้นที่ของผู้วิจัยพบว่าการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ทางด้านทิศตะวันออกของมหาวิทยาลัย โดยมีชอยพรธิสารเป็นศูนย์กลางที่มีระบบสาธารณูปโภคและการบริการที่ครบครัน การแบ่งกลุ่มพื้นที่เพื่อใช้ในการศึกษาสามารถแบ่งได้จากความหนาแน่นในแต่ละพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มพื้นที่ ดังนี้ (1) กลุ่มชอยพรธิสาร (2) กลุ่มชอยอีสเทิร์น (3) กลุ่มชอยไพบ์บี (4) กลุ่มชอยมาลี



ภาพที่ 10 แสดงขอบเขตการวิจัยเชิงพื้นที่



ภาพที่ 11 การแบ่งกลุ่มพื้นที่ของหอพักและอพาร์ทเมนต์โดยมหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5 แสดงหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่รัศมี 1.3 กิโลเมตรรอบมหาวิทยาลัย

หอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี			
1. สีนมงคลคอนโดมิเนียม	2. หอพักชายชวนชม	3. หอพักสตรีศุภมาศ	4. โอนิน 12
5. พี.ที.เอส. อพาร์ทเมนต์	6. มาลีแมนชั่น	7. หอพักทวีสุข	8. ดีเด็นท์ เพลส
9. หอพักเรือนชาน	10. ดาวเรืองรีสอร์ท	11. อิน เทรนด์ เฮาส์	12. มารวยแมนชั่น
13. ก.ไก่ อพาร์ทเมนต์	14. ลากูน แมนชั่น 1	15. โฟร์บี แมนชั่น 4	16. บานอฟฟี่
17. เอส.พี.คอนโด	18. ที.ที.อาร์. แมนชั่น	19. หอพักทรัพย์ถาวร	20. หอเขียว
21. หอพักพรธิสาร	22. หอพักอยู่เจริญแมนชั่น	23. หอพักบ้านพักดี	24. หอป่า
25. หอพักศรีวิชัย	26. หอพักหญิงดลนภัส	27. กู๊ดดรีม แมนชั่น	28. หอพักฟ้าใส
29. เลิศวิจิตร	30. อาร์เอส	31. เจริญสุขแมนชั่น	32. เอ็ม เพลส
33. เอ็ม.เอ็ม. ซิตีแมนชั่น	34. เฉลิมเพลส 1	35. หอพัก ชุม	36. กรีนเพลส
37. อาคารประสงค์ ก้าวหน้า	38. อีฟ ดอมีทอรี	39. หอพักภามาศ	40. หอพักอินฟินิตี้
41. หอพักเหลืองถาวร	42. หอพัก เจ.เอส.	43. เอ.พี. แมนชั่น	44. นินจา เพลส
45. หอพักสตรีนครอากาศ	46. บีเอ็ม แมนชั่น	47. แดงโม แมนชั่น	48. โมโน
49. หอพักหมูแฮม	50. เทียมอรุณแมนชั่น	51. โอนิน 8	52. แอสต้อ เฮาส์
53. หอพักหญิงบ้านพิมพิกา	54. หอพักเสาวนีย์	55. โอนิน 9	56. ยู สิวัง
57. หอพัก พี.ที.เอ็ม.	58. หอพักกุลธิดา	59. อยู่บ้าน แมนชั่น	60. หอพักป่าโลริส
61. บ้านนวลรัตน์	62. หอพักหญิงอลิษา	63. หอพักบงอร	64. ไพรวาท รีสอร์ท
65. หอพักสินเสนีย์	66. หอพักไพลินเพลส	67. หอพักดิษยนนท์	68. โอนิน 5
69. ธัญบุรี แมนชั่น	70. หอพักราชพฤกษ์	71. หอพัก วี.ไอ.พี.	72. ฟูลเฮาส์
73. หอพักสตรี รัชพร อพาร์ทเมนต์	74. กฤษสุวรรณ อพาร์ทเมนต์	75. อินทวิทรัพย์ เรสซิเดนซ์	76. โกลเด็น เรสซิเดนซ์
77. บีพี แมนชั่น	78. หอพักจตุพร	79. ลากูน แมนชั่น 2	80. หอพักจิตรลัดดา
81. หอพักเทพไท อพาร์ทเมนต์	82. หอพักสตรี วิไลวรรณเพลส	83. อิน มาย เพลส อพาร์ทเมนต์	84. เอลวา
85. โฟร์บี แมนชั่น 1	86. โพธิ์ทองอพาร์ทเมนต์	87. หอพักพานิชเฮง	88. พาโน เพลส
89. หอพักเมืองโสภา	90. หอพักสันติสุข	91. นารงค์แมนชั่น	92. โอนิน 14
93. หอพักศุภมณ	94. หอพักสุดาทิพย์	95. กิตติพงษ์ แมนชั่น	96. ยู - เพลส
97. โฟร์บี แมนชั่น 3	98. หอพักหญิงเจริญรัตน์	99. พีเอ็ม แมนชั่น	100. โฟร์บี แมนชั่น 5
101. เศรษฐบุตร อพาร์ทเมนต์	102. พี.เค.ซี.สิฟวิ่งคอนโด		

ข. ขอบเขตเชิงเนื้อหา

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีจะมุ่งศึกษาไปที่

- (1) ลักษณะและการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของหอพักและอพาร์ทเมนต์
 - a. จำนวนโครงการ
 - b. จำนวนยูนิตทำเล
 - c. ปีที่เริ่มดำเนินการ
 - d. ที่ตั้งโครงการ

e. ขนาดของห้องพัก

- (2) สถานการณ์ปัจจุบันของหอพักและอพาร์ทเมนต์

a. อัตราการเข้าพัก

b. อัตราค่าเช่า

c. ลักษณะอาคาร

ในการศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีจะศึกษาในประเด็นดังนี้

- (1) ปัจจัยด้านอุปสงค์ ความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษา

a. นโยบายมหาวิทยาลัย

b. จำนวนนักศึกษา

- (2) ปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อยู่อาศัย

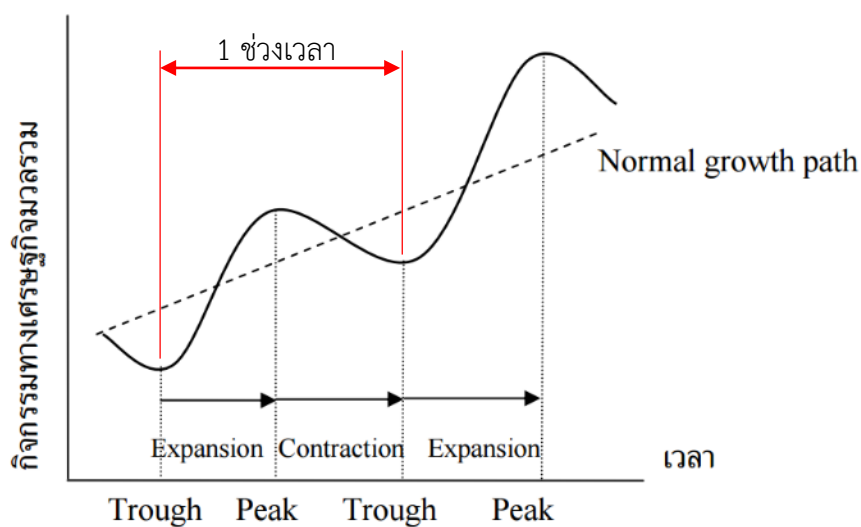
a. การแข่งขันทางการตลาดของหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่

- (3) ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง

a. นโยบายพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่

3.1.3 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

1) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยผู้วิจัยจะนำแบบสอบถามมาตรวจสอบความถูกต้อง แล้วจึงจัดทำแผนภูมิแสดงช่วงเวลา (timeline graph) ของอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ การวิเคราะห์เปรียบเทียบการแบ่งช่วงเวลาพัฒนาการในแต่ละช่วงจะใช้เกณฑ์วัฏจักรของธุรกิจในการแบ่งช่วงเวลาจากจุดต่ำสุดหรือไปยังอีกจุดต่ำสุด การเลือกจุดต่ำสุดในแผนภูมิเปรียบเทียบกับเส้นแนวทางการเติบโตปกติ (normal growth path) โดยคำนึงถึงช่วงเวลาต่อมาต้องเป็นช่วงขยายตัว (expansion) ของจำนวนโครงการ การเลือกช่วงเวลานี้อ้างอิงจากแนวคิดวัฏจักรธุรกิจคือการหดตัวของระบบเศรษฐกิจ (contraction) จะตามมาด้วยการขยายตัว (expansion)



ภาพที่ 12 การเลือกช่วงเวลาในวัฏจักรธุรกิจ

2) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยผู้วิจัยได้นำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง มาวิเคราะห์ข้อมูลโดยการพรรณนาเชิงวิเคราะห์เพื่อให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์

3.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

1) ศึกษานโยบายการรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัย จำนวนนักศึกษาในแต่ละปี ศึกษาภาพถ่ายทางอากาศในอดีตและปัจจุบัน ศึกษาข้อมูลพื้นที่เบื้องต้นเพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ศึกษากฎหมายควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติการผังเมือง

2) ลงสำรวจพื้นที่เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามและการสังเกตหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัย

3) สร้างแผนภูมิช่วงเวลาการเปิดดำเนินการของหอพักและอพาร์ทเมนท์ใน เพื่อกำหนดช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงและกำหนดกรณีศึกษา

4) สัมภาษณ์กรณีศึกษาที่กำหนดไว้โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

ก. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากกลุ่มกรณีศึกษาเพื่อทราบถึงแนวคิดการลงทุน ปัจจัยในการลงทุนและปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา

ข. สัมภาษณ์อาจารย์ผู้ดูแลหอพักในและเจ้าหน้าที่นิติบุคคล เพื่อทราบถึงแนวคิดการลงทุน ปัจจัยในการลงทุนและปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา

ค. สัมภาษณ์นายกองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อทราบถึงนโยบายการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในพื้นที่

5) วิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทาน และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทาน

6) สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

3.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย

เนื่องจากผู้วิจัยไม่สามารถสัมภาษณ์กรณีศึกษากลุ่มผู้ประกอบการในช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเริ่มต้นการพัฒนา (พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543) ในการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยจึงใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากข้อมูลปฐมภูมิที่ผู้วิจัยได้ลงภาคสนามไปเก็บข้อมูล อันได้แก่ การลงสำรวจพื้นที่และการสังเกต รวมไปถึงข้อมูลทุติยภูมิที่ผู้วิจัยค้นคว้า ได้แก่ แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในช่วงเวลาอื่นๆ เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์แทนการสัมภาษณ์กลุ่มกรณีศึกษา

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาเก็บข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลจากภาคเอกชน ภาคมหาวิทยาลัย และส่วนปกครองท้องถิ่นเท่านั้น

บทที่ 4

การเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

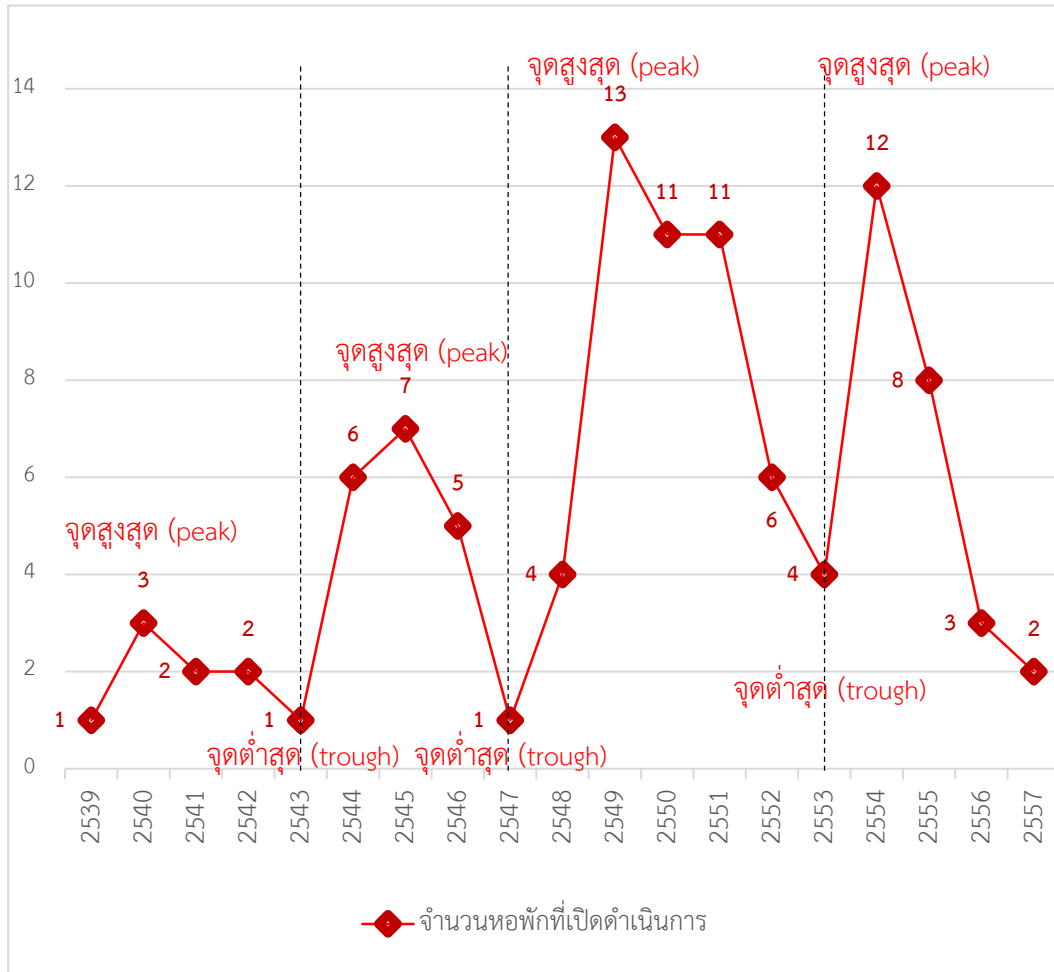
4.1 การแบ่งช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์

จากการศึกษาข้อมูลโครงการหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินการโดยเอกชน ในช่วงปีที่เปิดดำเนินการของแต่ละโครงการ โดยนำมาวิเคราะห์ออกเป็นช่วงเวลาเพื่อหาความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยในแต่ละช่วงเวลา จากข้อมูลการลงสำรวจพื้นที่และการสัมภาษณ์พบว่ารูปแบบการพักอาศัยสำหรับนักศึกษา ก่อนปีพ.ศ.2539 มีลักษณะเป็นบ้านเช่า รูปแบบของบ้านเช่ามีทั้งบ้านเดี่ยว และบ้านแถว รวมไปถึงการดัดแปลงตึกแถวให้กลายเป็นห้องพักอาศัยสำหรับนักศึกษา มีทำเลที่อยู่อาศัยอยู่ในซอยพรธิสาร และการเคหะชุมชนรังสิต การพักอาศัยสำหรับนักศึกษาในรูปแบบของหอพักและอพาร์ทเมนต์เริ่มมีการพัฒนาขึ้นในปีพ.ศ.2539 ผู้วิจัยจึงเลือกวิเคราะห์ช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์ในช่วงปีพ.ศ.2539 – พ.ศ.2557

4.2 หลักเกณฑ์การแบ่งช่วงเวลาการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนต์

จากการศึกษาข้อมูลโครงการหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี และนำข้อมูลจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการแต่ละปีที่ได้มาจัดเป็นแผนภูมิช่วงเวลา เพื่อเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์เปรียบเทียบการแบ่งช่วงเวลาพัฒนาการในแต่ละช่วง โดยใช้เกณฑ์วัฏจักรของธุรกิจในการแบ่งช่วงเวลาจากจุดต่ำสุดหรือไปยังอีกจุดต่ำสุดดังในตารางที่ 4-1 ซึ่งการเลือกจุดต่ำสุดในแผนภูมิ โดยคำนึงถึงช่วงเวลาต่อมาต้องเป็นช่วงขยายตัว (expansion) ของจำนวนโครงการ การเลือกช่วงเวลานี้อ้างอิงจากแนวคิดวัฏจักรธุรกิจคือการหดตัวของระบบเศรษฐกิจ (contraction) จะตามมาด้วยการขยายตัว (expansion)

แผนภูมิที่ 3 จำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการในพ.ศ.2539 – พ.ศ.2557



จากแผนภูมิที่ 3 แสดงการเลือกจุดต่ำสุดในข้อมูลของจำนวนโครงการ จึงนำมาสู่การแบ่งช่วงเวลาดังนี้

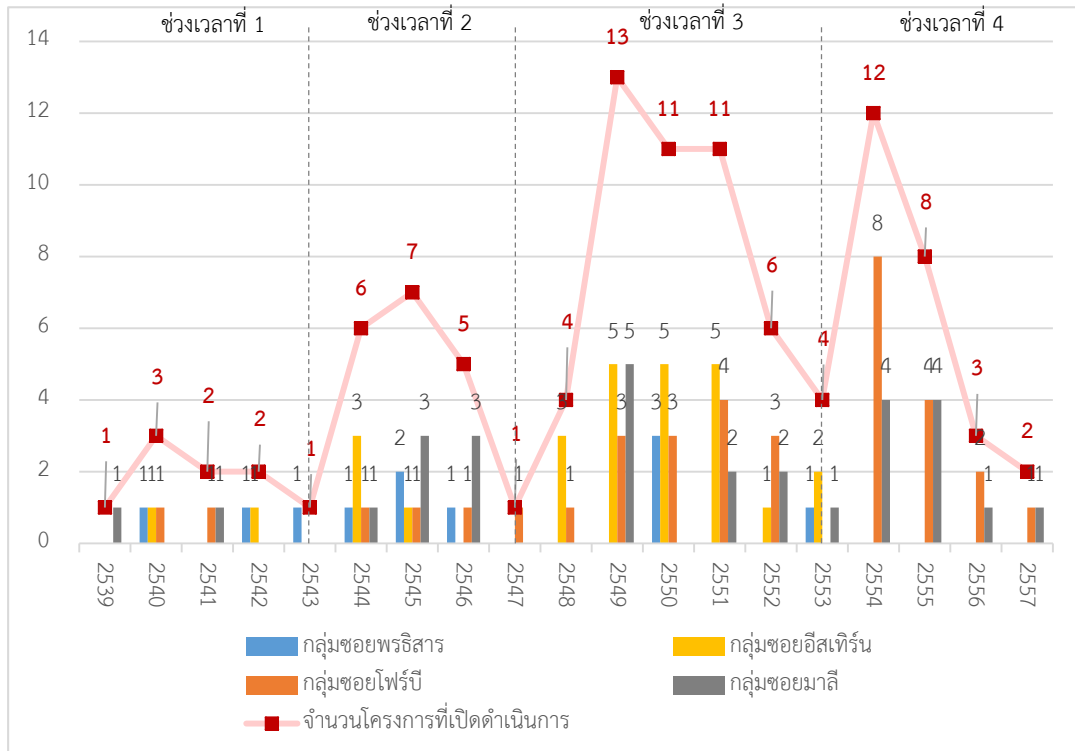
ช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเริ่มต้นการพัฒนา (ระยะเวลา 5 ปี, พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543)

ช่วงเวลาที่ 2 ช่วงการกระจายตัว (ระยะเวลา 4 ปี, พ.ศ.2544 – พ.ศ.2547)

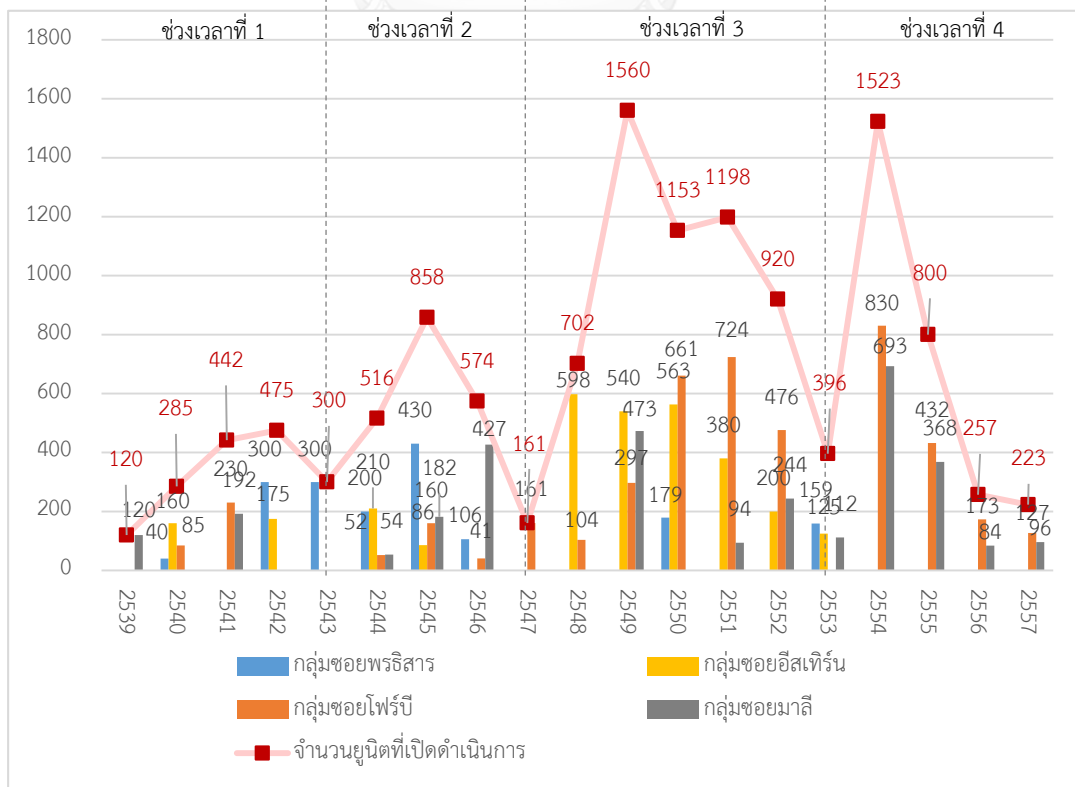
ช่วงเวลาที่ 3 ช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว (ระยะเวลา 6 ปี, พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553)

ช่วงเวลาที่ 4 ช่วงการเพิ่มจำนวนในพื้นที่ห่างไกล (ระยะเวลา 4 ปี, พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557)

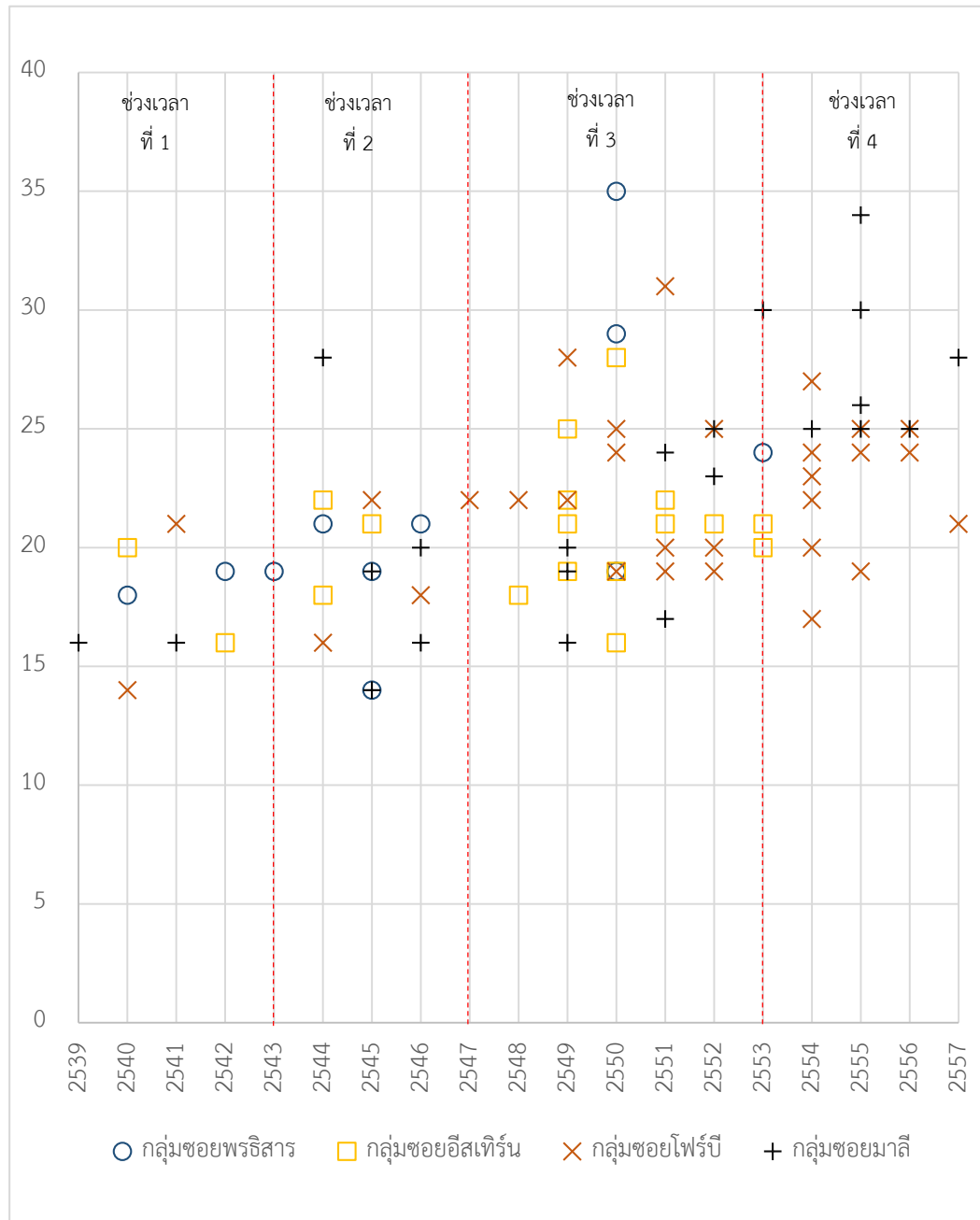
แผนภูมิที่ 4 ข้อมูลจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการในแต่ละปี แยกตามพื้นที่ทำเลที่ตั้ง



แผนภูมิที่ 5 ข้อมูลจำนวนยูนิตที่เปิดดำเนินการในแต่ละปี แยกตามพื้นที่ทำเลที่ตั้ง



แผนภูมิที่ 6 ข้อมูลขนาดห้องพักที่เปิดดำเนินการในแต่ละปี แยกตามพื้นที่ทำเลที่ตั้ง



4.3 การเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ในแต่ละช่วงเวลา

4.3.1 ช่วงการเริ่มต้นพัฒนา พ.ศ.2539 - พ.ศ.2543 (ช่วงเวลาที่ 1)

ตารางที่ 6 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีการพัฒนาในช่วงการเริ่มต้นพัฒนา

ลำดับ	หอพักและอพาร์ทเมนท์	ปีที่เปิด ดำเนินการ	ราคาเช่า (บาท)	ขนาด ห้องพัก (ตรม.)	จำนวน ห้องพัก (ห้อง)	อัตราการใช้ เข้าพัก (%)
กลุ่มชอยพรธิสาร						
1	พี.ที.เอส. อพาร์ทเมนท์	2540	2,000/2,200	18	40	40
2	หอพักพรธิสาร	2542	2,000/2,500	19	300	60
3	เอ็ม.เอ็น. ซิตีแมนชั่น	2543	2,000/2,500	19	300	42
กลุ่มชอยอีสเทิร์น						
1	หอพักเรือนขาน	2540	na	20	160	na
2	หอพักศรีวิชัย	2542	2000/2500	16	175	na
กลุ่มชอยโพร์บี						
1	ก.ไก่ อพาร์ทเมนท์	2540	2000/2400	14	85	35
2	เลิศวิจิตร	2541	2000/2300	21	230	22
กลุ่มชอยมาลี						
1	หอพักสินมงคลคอนโดมิเนียม	2539	2000/2500	16	120	75
2	เอส.พี.คอนโด	2541	1700/2300	16	192	47

(1) การเปลี่ยนแปลงของอุปทาน

ในช่วงปีพ.ศ. 2539 -2543 เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 9 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 1,602 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มชอยพรธิสาร ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไปเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร

ด้านจำนวนโครงการมีการกระจายตัวในพื้นที่กลุ่มชอยพรธิสาร กลุ่มชอยอีสเทิร์น กลุ่มชอยโพร์บี และกลุ่มชอยมาลี ซึ่งพบมากที่สุดในพื้นที่กลุ่มชอยพรธิสาร ด้านจำนวนยูนิตพบมากที่สุดในกลุ่มชอยพรธิสาร



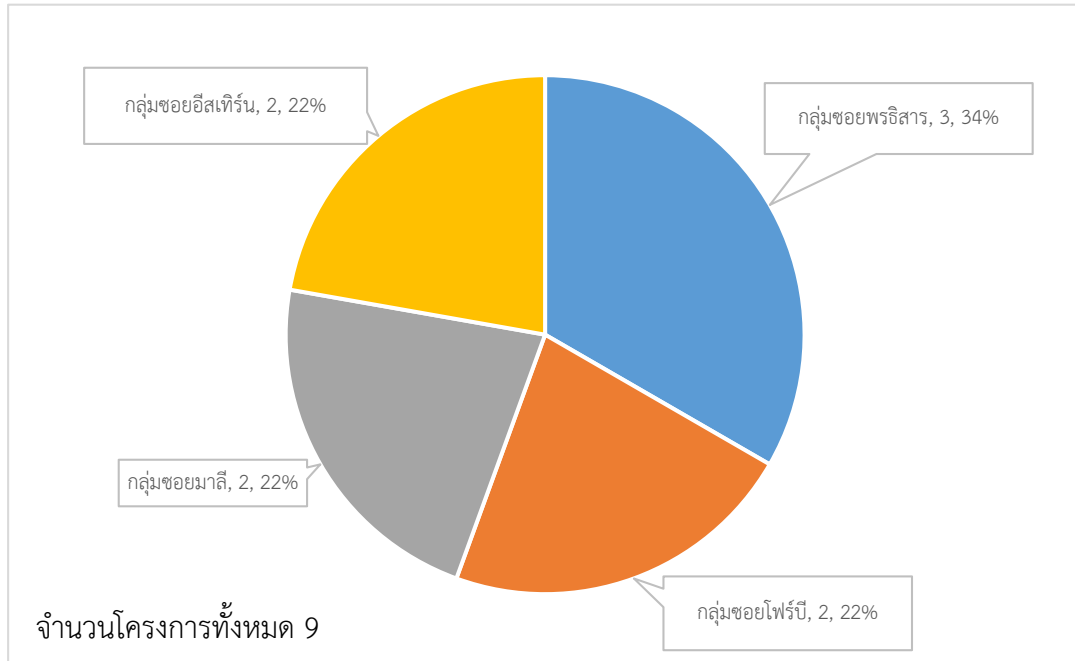
■ หอพักที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 1

ภาพที่ 13 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2542 แสดงการกระจายตัวของหอพักในช่วงปีพ.ศ.2539-2543

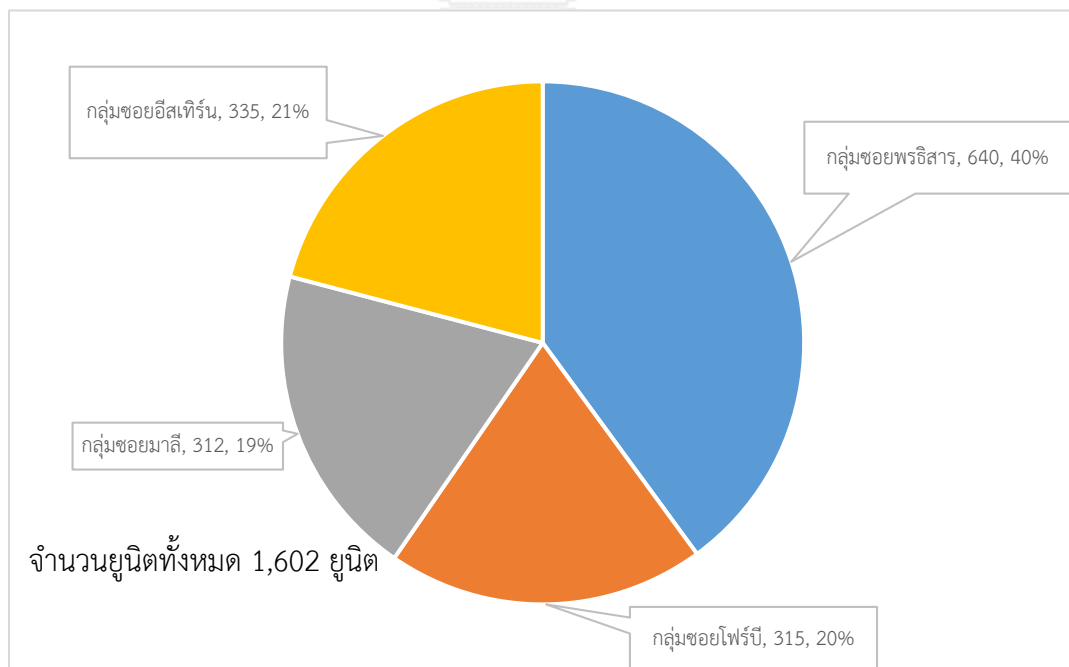
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ด้านจำนวนโครงการมีการกระจายตัวในพื้นที่กลุ่มชอยพรธินาร กลุ่มชอยอีสเทิร์น กลุ่มชอยโพร์บี และกลุ่มชอยมาลี ซึ่งพบในพื้นที่กลุ่มชอยพรธินารมากที่สุด แบ่งออกเป็นกลุ่มชอยพรธินาร 34% กลุ่มชอยอีสเทิร์น 22% กลุ่มชอยโพร์บี 22% และกลุ่มชอยมาลี 22% ด้านจำนวนยูนิต พบมากที่สุดในกลุ่มชอยพรธินาร 40% (640 ยูนิต) กลุ่มชอยอีสเทิร์น 21% (335 ยูนิต) กลุ่มชอยโพร์บี 20% (315 ยูนิต) และกลุ่มชอยมาลี 19% (312 ยูนิต)

แผนภูมิที่ 7 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1

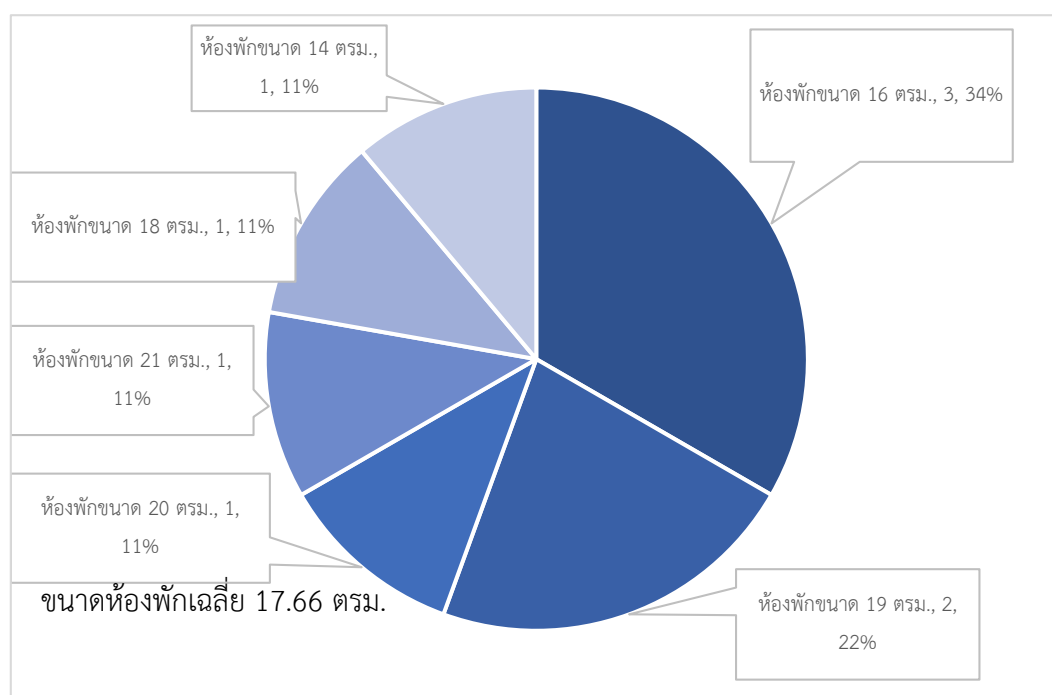


แผนภูมิที่ 8 จำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1



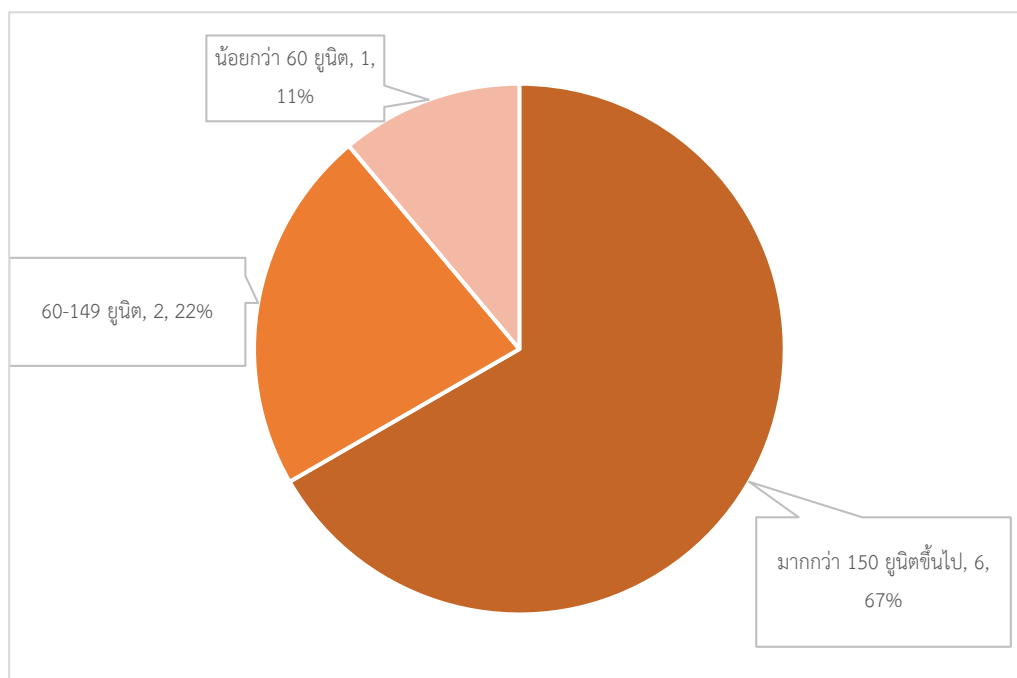
เมื่อพิจารณาจากรูปแบบที่เกิดขึ้น พบว่าในด้านขนาดของห้องพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงนี้มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร ขนาดห้องพักที่พบมากที่สุดคือ ห้องพักขนาด 16 ตารางเมตร คิดเป็น 33% ของจำนวนโครงการทั้งหมด ห้องพักที่มีขนาดใหญ่ที่สุดมีขนาด 21 ตารางเมตร คิดเป็น 11% ของจำนวนโครงการทั้งหมด ห้องพักที่มีขนาดเล็กที่สุด มีขนาด 14 ตารางเมตร คิดเป็น 11% ของจำนวนโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 9 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1



ในด้านจำนวนยูนิตต่อโครงการพบว่า มีจำนวนยูนิตเฉลี่ย 172 ยูนิตต่อโครงการ รูปแบบที่พบมากที่สุดคือ หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไป คิดเป็น 67% ของจำนวนโครงการทั้งหมด รองลงมาเป็นหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการอยู่ที่ 60-149 ยูนิต คิดเป็น 22% ของจำนวนโครงการทั้งหมด พบน้อยที่สุดคือหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการน้อยกว่า 60 ยูนิต คิดเป็น 11% ของจำนวนโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 10 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 1



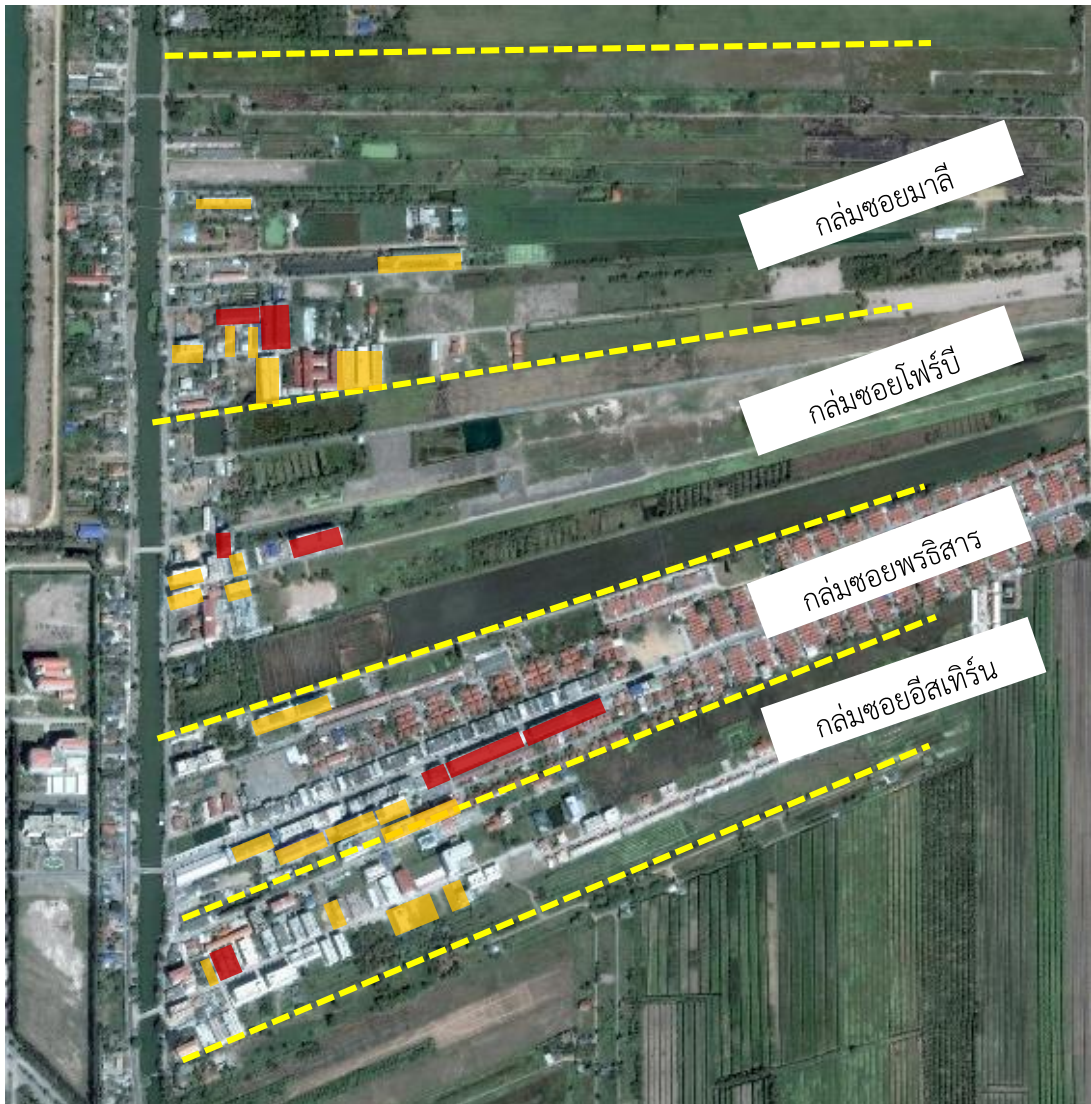
4.3.2 ช่วงเวลาที่ 2 ช่วงการกระจายตัว พ.ศ.2544 - พ.ศ.2547 (ช่วงเวลาที่ 2)

ตารางที่ 7 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีการพัฒนาในช่วงเวลาที่ 2

ลำดับ	หอพักและอพาร์ทเมนท์	ปีที่เปิดดำเนินการ	ราคาเช่า (บาท)	ขนาดห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการใช้ (%)
กลุ่มซอยพรวิสาร						
4	อาคารประสงค์ก้าวหน้า	2544	2000/2200/2700	21	200	40
5	หอพักเหลืองถาวร	2545	2500/3000	19	300	67
6	หอพักสตรีนิริศอาภา	2545	2000/2500	14	130	18
7	หอพักหมูแฮม	2546	2400/3000	21	106	38
กลุ่มซอยอีสเทิร์น						
3	หอพักหญิงบ้านพิมพิกา	2544	2000/2500	22	40	50
4	หอพัก ที.ที.เอ็ม.	2544	1700/2300	18	85	65
5	บ้านนวลรัตน์	2544	2000/2500	22	85	Na
6	หอพักสินเสนีย์	2545	2200/2500	21	86	35
กลุ่มซอยโพธิ์ปี						
3	โพธิ์ทอง อพาร์ทเมนท์	2544	na	16	52	na
4	โพธิ์ปี แมนชั่น 1	2545	1800	22	160	31
5	หอพักเมืองโสภา	2546	2500/3100	18	41	81
6	หอพักกุฎมณ	2547	2500/3100	22	161	38
กลุ่มซอยมาลี						
3	เศรษฐบุตร อพาร์ทเมนท์	2544	2300/3000,3300	28	54	93
4	หอพักชายชวนชม	2545	1500	14	12	67
5	มาลีแมนชั่น	2545	1900/2400	14	110	45
6	ดาวเรืองรีสอร์ท	2545	2000/2500	19	60	83
7	ลาภูน แมนชั่น 1	2546	na	20	119	na
8	ที.ที.อาร์. แมนชั่น	2546	1500	16	22	45
9	หอพักอยู่เจริญแมนชั่น	2546	1900/2400	20	286	na

(1) การเปลี่ยนแปลงของอุปทาน

ช่วงปีพ.ศ. 2544 -2547 เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 19 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,109 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยมาลี ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 19.31 ตารางเมตร

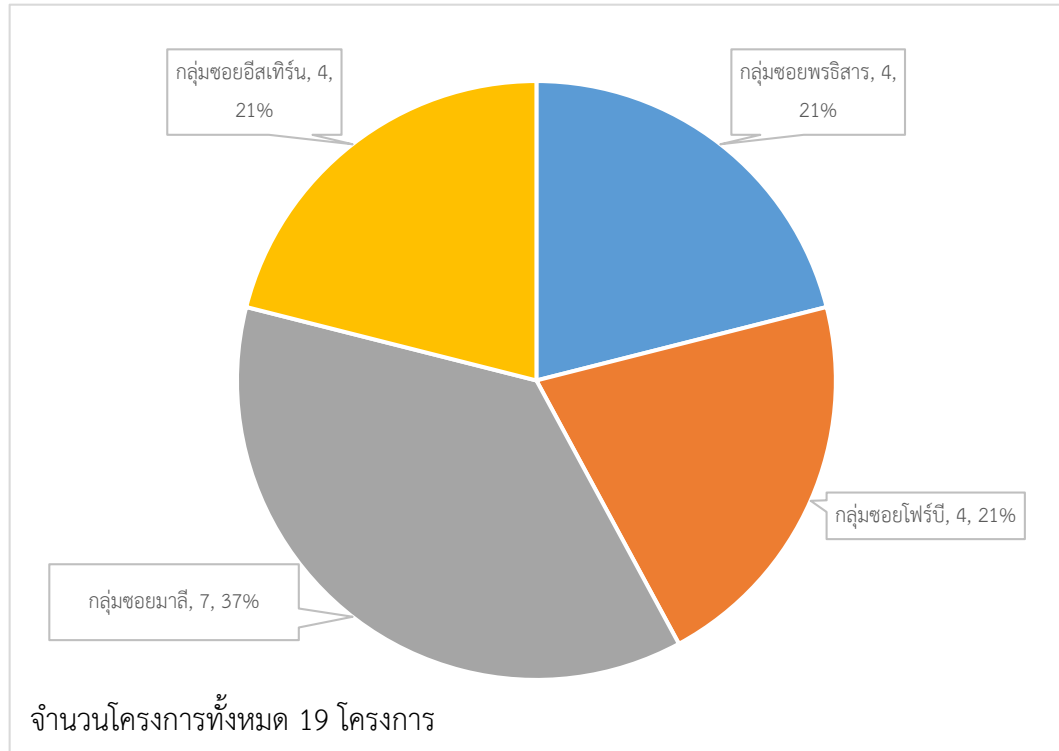


ภาพที่ 14 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2547 แสดงการกระจายตัวของหอพักในช่วงปีพ.ศ.2544-2547

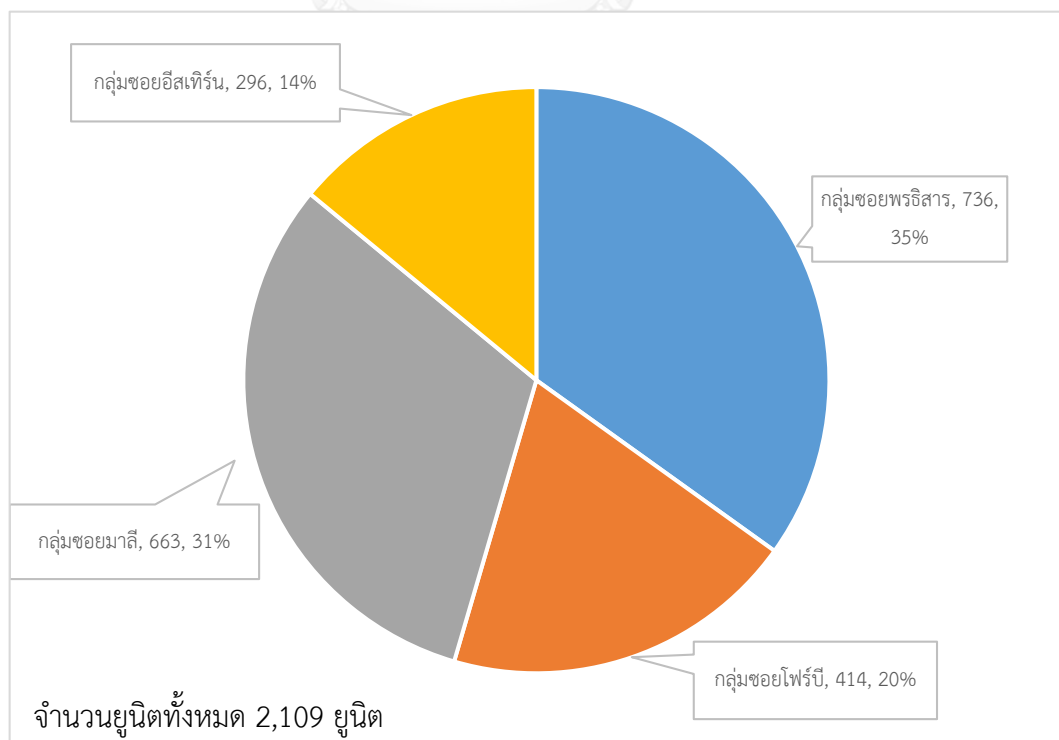
ปีพ.ศ.2544 - พ.ศ.2547 มีโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เกิดขึ้นจำนวน 19 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมา พบว่าเพิ่มขึ้น 111.11% จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,109 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมา พบว่าเพิ่มขึ้น 31.64%

ด้านจำนวนโครงการมีการกระจายตัวในทุกกลุ่มพื้นที่ โดยพบในพื้นที่กลุ่มซอยมาลีมากที่สุด แบ่งออกเป็นกลุ่มซอยมาลี 37% (7 โครงการ) กลุ่มซอยพริสสาร 21% (4 โครงการ) กลุ่มซอยอีสเทิร์น 21% (4 โครงการ) และกลุ่มซอยโพธิ์ปี 21% (4 โครงการ) ด้านจำนวนยูนิตพบมากที่สุดในกลุ่มซอยพริสสาร 35% (736 ยูนิต) กลุ่มซอยมาลี 31% (663 ยูนิต) กลุ่มซอยโพธิ์ปี 20% (414ยูนิต) และกลุ่มซอยอีสเทิร์น 14% (296 ยูนิต)

แผนภูมิที่ 11 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2

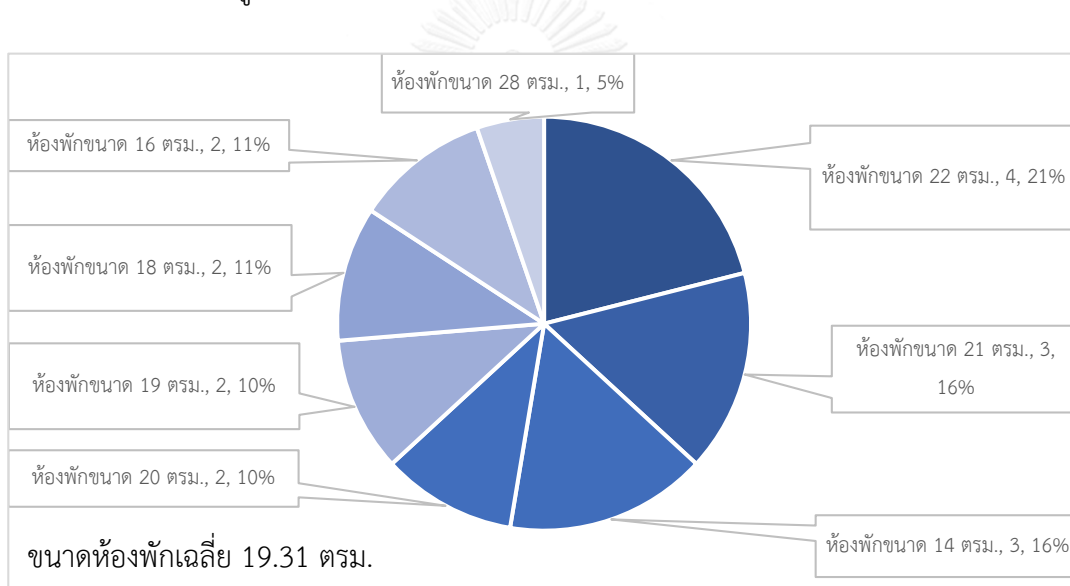


แผนภูมิที่ 12 จำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2



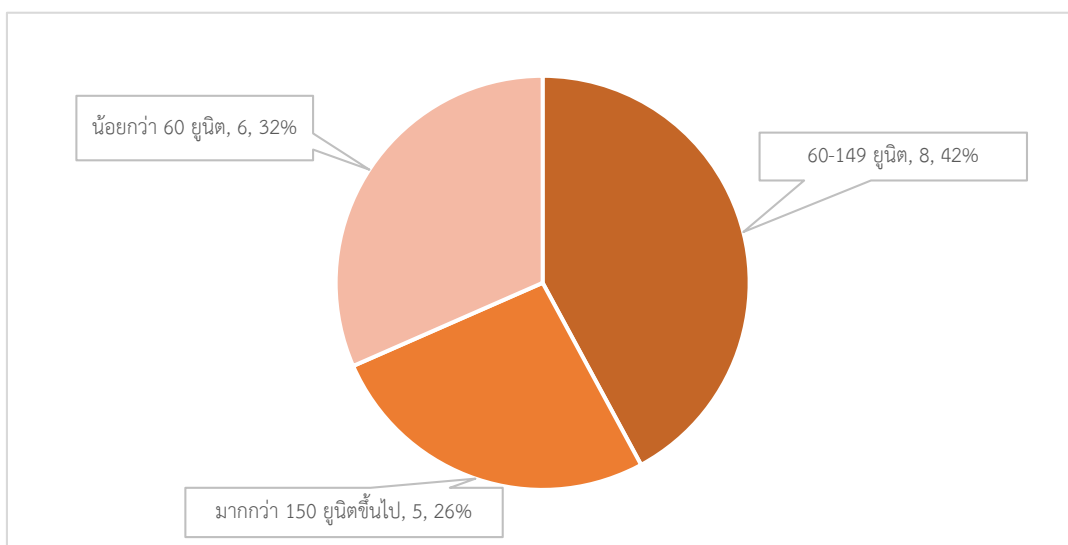
เมื่อพิจารณาจากรูปแบบที่เกิดขึ้น พบว่าในด้านขนาดของห้องพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงนี้มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 19.31 ตารางเมตร ขนาดห้องพักที่พบมากที่สุดคือ ห้องพักขนาด 22 ตารางเมตร คิดเป็น 21% ของจำนวนโครงการทั้งหมด พบมากที่สุดในพื้นที่กลุ่มอีสเทิร์นจำนวน 2 โครงการ และกลุ่มซอยโพธิ์ปีจำนวน 2 โครงการ ห้องพักขนาดใหญ่ที่สุดมีขนาด 28 ตารางเมตร คิดเป็น 5% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 1 โครงการ พบในพื้นที่กลุ่มซอยมาลี ห้องพักที่มีขนาดเล็กที่สุด มีขนาด 14 ตารางเมตร คิดเป็น 16% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 3 โครงการ พบในพื้นที่กลุ่มซอยมาลีจำนวน 2 โครงการ และในพื้นที่กลุ่มซอยพรธิสารจำนวน 1 โครงการ

แผนภูมิที่ 13 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2



ในด้านจำนวนยูนิตต่อโครงการพบว่า มีจำนวนยูนิตเฉลี่ย 111 ยูนิตต่อโครงการ รูปแบบที่พบมากที่สุดคือหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการอยู่ระหว่าง 60-149 ยูนิต คิดเป็น 42% ของจำนวนโครงการทั้งหมด รองลงมาเป็นหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการต่ำกว่า 60 ยูนิต คิดเป็น 32% ของจำนวนโครงการทั้งหมด พบน้อยที่สุดคือหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไป คิดเป็น 26% ของจำนวนโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 14 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 2



4.3.3 ช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว พ.ศ.2548 - พ.ศ.2553 (ช่วงเวลาที 3)

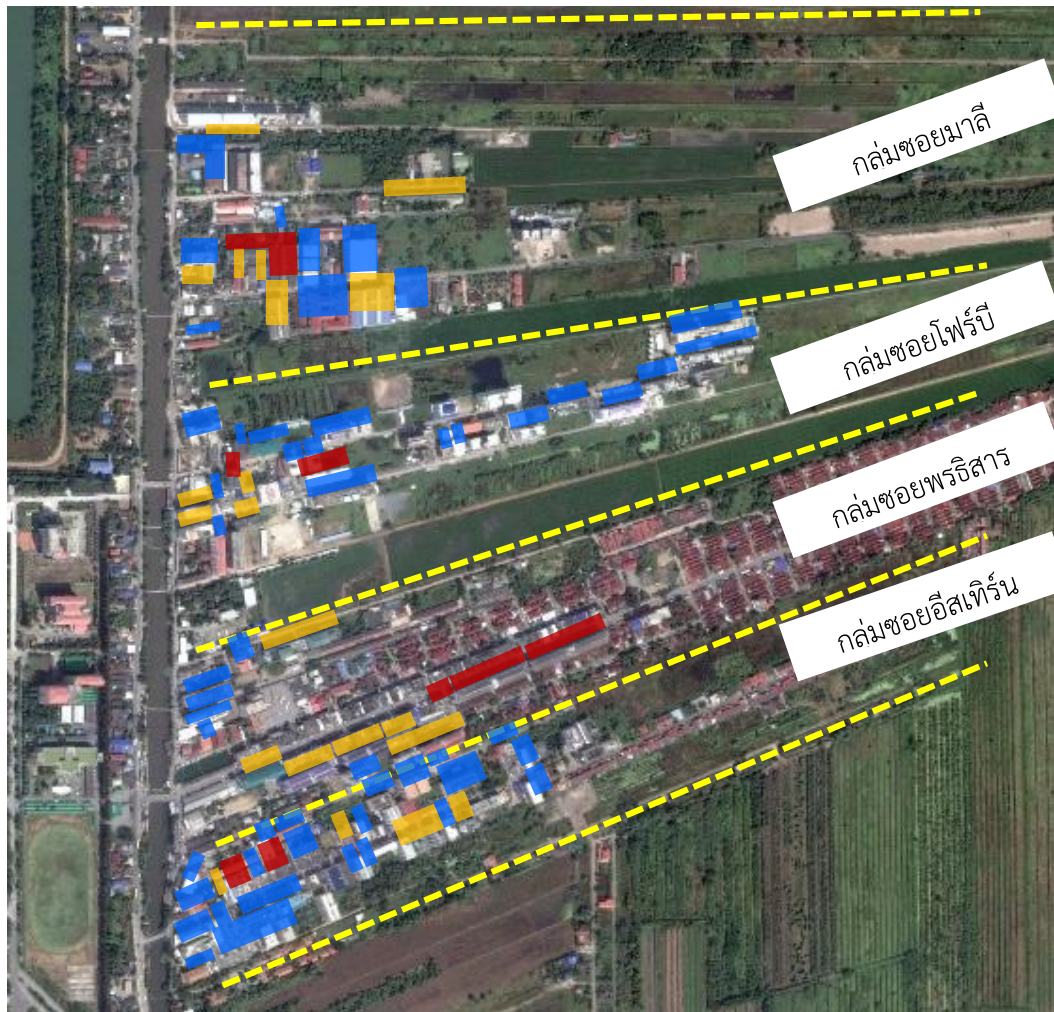
ตารางที่ 8 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีการพัฒนาในช่วงเวลาที่ 3

ลำดับ	หอพักและอพาร์ทเมนท์	ปีที่เปิดดำเนินการ	ราคาเช่า (บาท)	ขนาดห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการใช้ (%)
กลุ่มขอยพรวิสาร						
8	หอพักหญิงดลนภัส	2550	2400	35	25	76
9	อาร์เอส	2550	2500/3000	29	70	71
10	เฉลิมเพลส 1	2550	1900/2200	19	84	48
11	อีฟ ดอมีทอรี	2553	3500/3700/7500	24	159	100
กลุ่มขอยอีสเทิร์น						
7	ัญบุรี แมนชั่น	2548	1900/2400	18	230	52
8	หอพักสตรี รัชรี อพาร์ทเมนท์	2548	2200/2500	18	48	73
9	บีที แมนชั่น	2548	2200/2500	18	320	na
10	หอพัก เจ.เอส.	2549	2200/2900	19	85	71
11	บีเอ็ม แมนชั่น	2549	2400/2800	25	135	44
12	เทียมอรุณแมนชั่น	2549	2000/2500	22	160	31
13	หอพักเสาวนีย์	2549	2100/2600	21	85	35
14	หอพักกุลธิดา	2549	2000/2700	19	75	47
15	หอพักหญิงอลิษา	2550	2200/2500	16	85	59
16	หอพักไพลินเพลส	2550	2300/2500,3000/3200	28	300	50
17	หอพักราชพฤกษ์	2550	2000/2500	19	40	55
18	กฤษสุวรรณ อพาร์ทเมนท์	2550	2400/3000	19	60	58
19	หอพักจตุพร	2550	2400/3000	19	78	45
20	หอพักสันติสุข	2551	1800/2000/2800	21	70	43
21	หอพักเทพไท อพาร์ทเมนท์	2551	2300/2500/3200	22	70	57
22	หอพักสตรี วิไลวรรณเพลส	2551	2000/2500	22	70	43
23	หอพักสุดาทิพย์	2551	2000/2500	21	85	35
24	หอพักหญิงเจริญรัตน์	2551	2000/2500	21	85	24
25	พี.เค.ซี. สี่พวิงคอนโด	2552	2800/3000	21	200	75
26	หอพักสตรี ศุภมาศ	2553	2000/2300	21	40	50
27	หอพักทวีสุข	2553	2200/2400/2800	20	85	na
กลุ่มขอยโพร์บี						
7	โพร์บี แมนชั่น 3	2548	2500/3100	22	104	58
8	อิน เทรนด์ เฮาส์	2549	2500/3000	28	36	72
9	โพร์บี แมนชั่น 4	2549	2500/3100	22	261	Na
10	หอพัก ชุม	2549	3000/4200/5800	26	250	32
11	ดีเด็นท์ เพลส	2550	3000/3200	24	100	100
12	อยู่บ้าน แมนชั่น	2550	3000/3200	24	80	88

ลำดับ	หอพักและอพาร์ทเมนท์	ปีที่เปิดดำเนินการ	ราคาเช่า (บาท)	ขนาดห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการใช้ (%)
13	หอพักทรัพย์ถาวร	2550	2500/3000	19	231	39
14	หอพักบ้านพักดี	2551	2800	19	70	57
15	ก๊อดริม แมนชั่น	2551	1900/2500	20	247	81
16	เจริญสุขแมนชั่น	2551	1900/2500	20	247	81
17	อินทวิทรัพย์ เรสซิเดนซ์	2551	3000/3500	31	160	75
18	หอพักภามาศ	2552	3000	25	120	67
19	เอ.พี. แมนชั่น	2552	2500/3000	19	158	89
20	แดงโม แมนชั่น	2552	2800/3300	20	198	86
กลุ่มซอยมาลี						
10	หอพักบึงอร	2549	1600	16	24	67
11	หอพักดิษยนนท์	2549	1700/2400	19	22	86
12	หอพัก วี.ไอ.พี.	2549	1900/2500	19	144	na
13	มารวยแมนชั่น	2549	1900/2400	19	60	67
14	ลากูน แมนชั่น 2	2549	2300/4500	20	223	45
15	หอพักพานิชเฮง	2551	1500	17	10	60
16	โอเนิน 5	2551	3000/3200	24	84	71
17	นารงค์แมนชั่น	2552	2500/3000	25	100	80
18	กิตติพงษ์ แมนชั่น	2552	2500/3000	23	144	97
19	อิน มาย เพลส อพาร์ทเมนท์	2553	4000/4200/6000	30	112	80
มหาวิทยาลัย						
1	หอพักใน	2549	1550/1900/2700	32	610	80

(1) การเปลี่ยนแปลงของอุปทาน

ช่วงปีพ.ศ.2548 – พ.ศ.2553 เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 49 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 5,929 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์น ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 21.79 ตารางเมตร



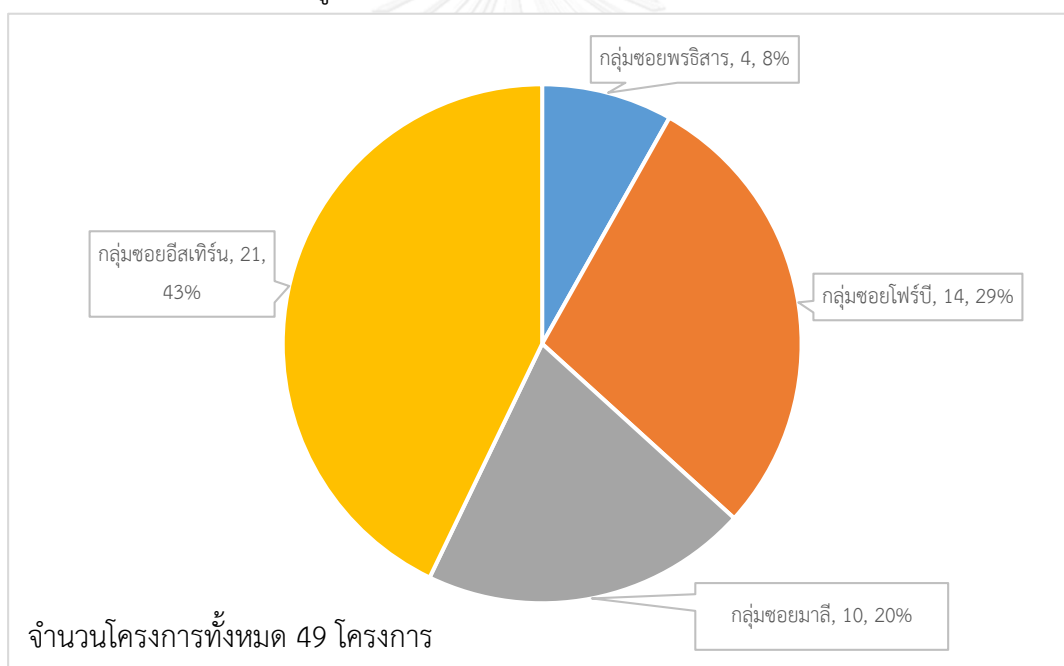
- หอพักที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 1 ■ หอพักที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 2
■ หอพักที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 3

ภาพที่ 15 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2553 แสดงการกระจายตัวของหอพัก

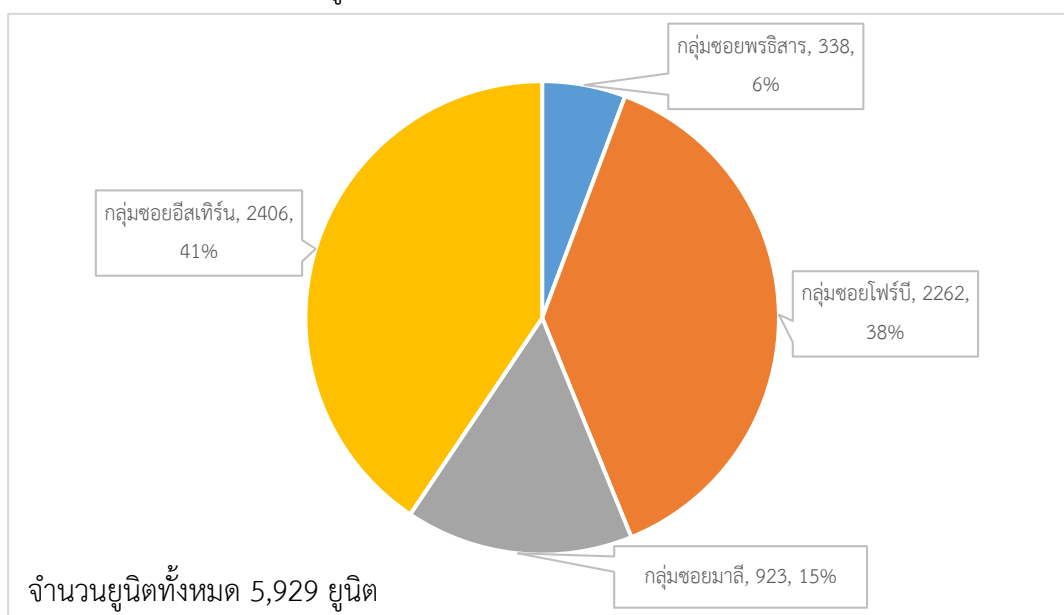


ช่วงปีพ.ศ.2548 - พ.ศ.2553 มีโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เกิดขึ้นจำนวน 49 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมา พบว่าเพิ่มขึ้น 157.89% จำนวนยูนิตทั้งหมด 5,929 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมา พบว่าเพิ่มขึ้น 181.12% ด้านจำนวนโครงการมีการกระจายตัวในทุกกลุ่มพื้นที่ พบมากที่สุดคือในพื้นที่กลุ่มชอย กลุ่มชอยอีสเทิร์น 43% (21 โครงการ) กลุ่มชอยโพร์บี 29% (14 โครงการ) กลุ่มชอยมาลี 20% (10 โครงการ) และกลุ่มชอยพรธิสรา 8% (4 โครงการ) ด้านจำนวนยูนิต พบมากที่สุดในกลุ่มอีสเทิร์น 41% (2,406 ยูนิต) กลุ่มชอยชอยโพร์บี 38% (2,262 ยูนิต) กลุ่มชอยมาลี 15% (923ยูนิต) และกลุ่มชอยพรธิสรา 6% (338) โดยในปีพ.ศ.2549 ทางมหาวิทยาลัยได้เปิดดำเนินการหอพักในชั้นภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยจำนวน 5 อาคาร สูง 5 ชั้น มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 610 ยูนิต โดยมีทำเลอยู่ทางทิศตะวันตกของมหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 15 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3

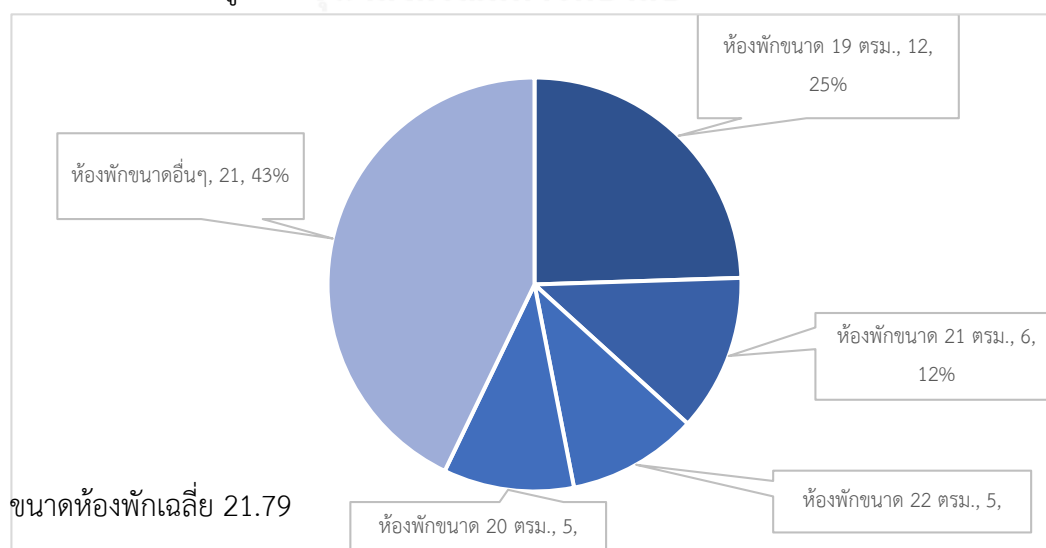


แผนภูมิที่ 16 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3



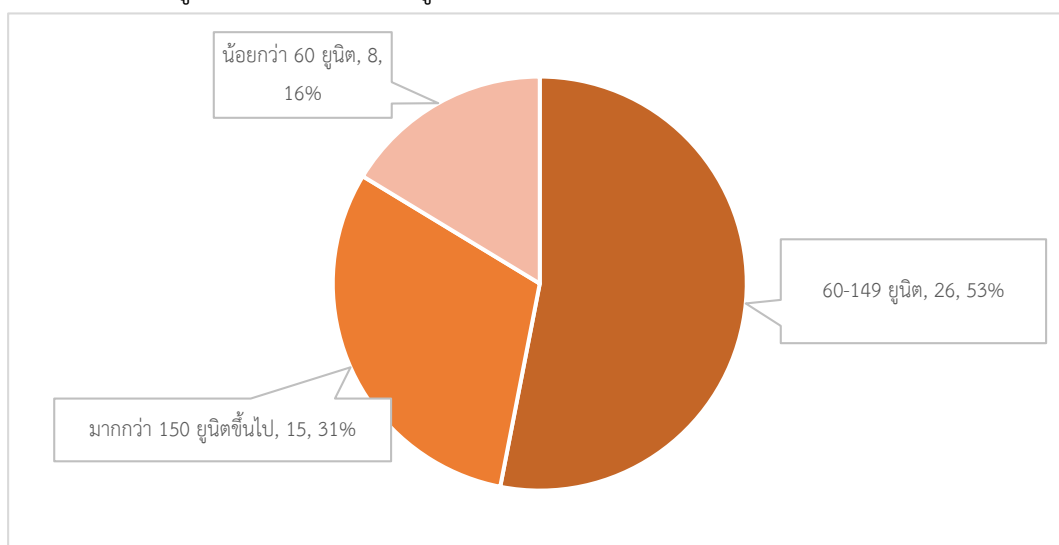
เมื่อพิจารณาจากรูปแบบที่เกิดขึ้น พบว่าในด้านขนาดของห้องพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงนี้มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 21.79 ตารางเมตร ขนาดห้องพักที่พบมากที่สุดคือ ห้องพักขนาด 19 ตารางเมตร คิดเป็น 25% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 12 โครงการ ห้องพักที่มีขนาดใหญ่ที่สุดมีขนาด 35 ตารางเมตร คิดเป็น 2% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 1 โครงการ ห้องพักที่มีขนาดเล็กที่สุด มีขนาด 16 ตารางเมตร คิดเป็น 4% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 2 โครงการ

แผนภูมิที่ 17 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3



ในด้านจำนวนยูนิตต่อโครงการพบว่า มีจำนวนยูนิตเฉลี่ย 121 ยูนิตต่อโครงการ รูปแบบที่พบมากที่สุดคือ หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิต คิดเป็น 53% ของจำนวนโครงการ เป็นจำนวน 26 โครงการ รองลงมาเป็นหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวน ยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไป คิดเป็น 31% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 15 โครงการ พบน้อยที่สุดคือหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการต่ำกว่า 60 ยูนิต คิดเป็น 16% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 8 โครงการ

แผนภูมิที่ 18 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 3



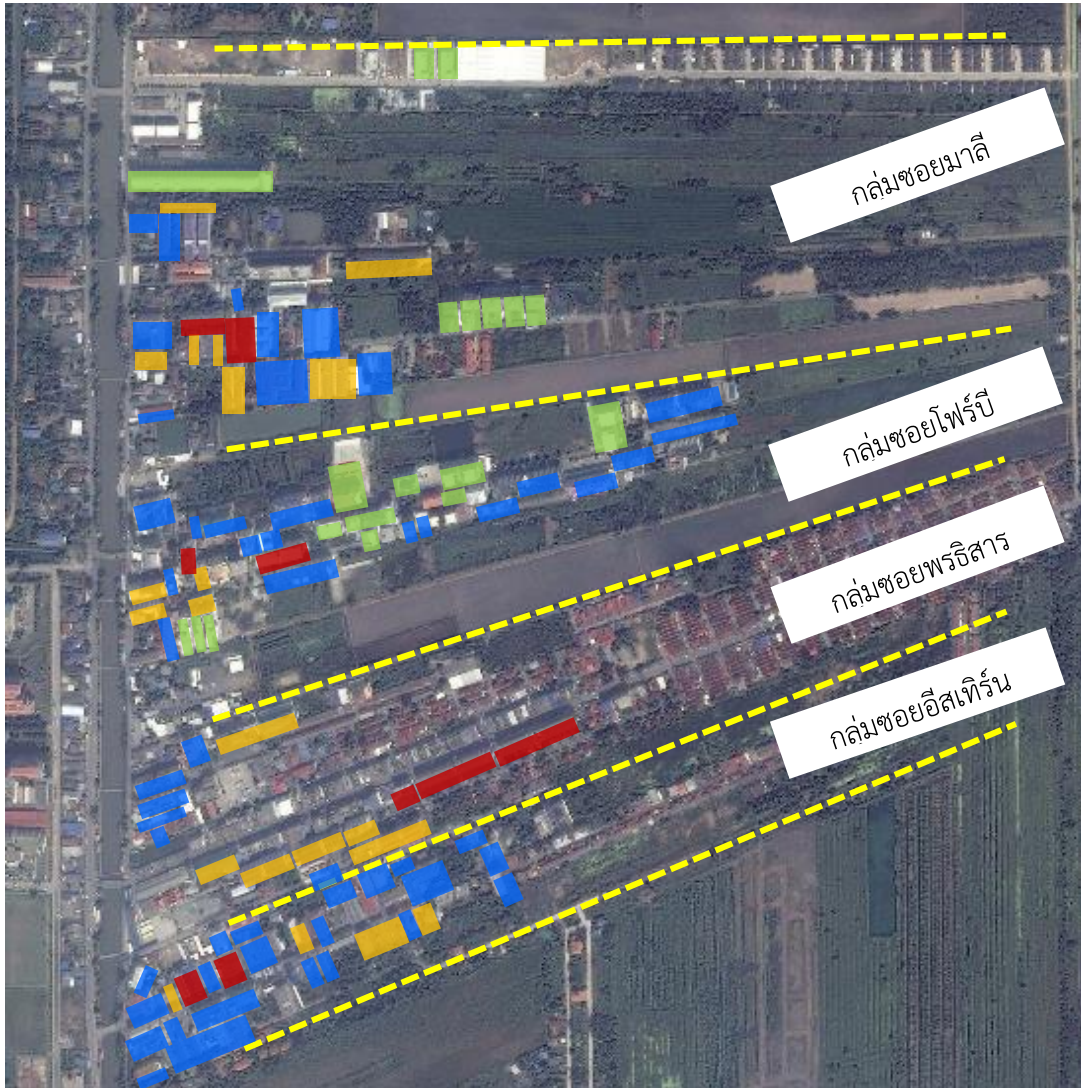
4.3.4 ช่วงเวลาที่ 4 ช่วงการเพิ่มจำนวนในพื้นที่ห่างไกล (พ.ศ.2554 - พ.ศ.2557)

ตารางที่ 9 ข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีการพัฒนาในช่วงเวลาที่ 4

ลำดับ	หอพักและอพาร์ทเมนท์	ปีที่เปิดดำเนินการ	ราคาเช่า (บาท)	ขนาดห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการใช้ (%)
กลุ่มโพธิ์ปี						
21	พีเอ็ม แมนชั่น	2554	2200/2800	27	30	83
22	โพธิ์ปี แมนชั่น 5	2554	2600/3100	22	168	na
23	โอนิน 8	2554	3200/3400	24	70	100
24	โอนิน 9	2554	3200/3400	24	70	100
25	โอนิน 12	2554	3400	24	109	73
26	บานอฟฟี่	2554	3000/4000	22	175	100
27	หอเขียว	2554	1600/2600	17	26	85
28	หอป่า	2554	2000/2200	20	42	90
29	หอพักฟ้าใส	2554	3200	23	140	39
30	เอ็ม เฟลส	2555	3500/4000	24	105	100
31	กรีนเฟลส	2555	2200/3000	19	82	61
32	โกลเด้น เรสซิเดนซ์	2555	2600/3200/5000	24	140	86
33	นินจา เฟลส	2555	3700/4000	24	105	100
34	โมโน	2556	3400/3500	25	75	100
35	แอสต้อ เฮาส์	2556	3100/3600	24	98	92
36	ยู สี่พริ้ง	2557	3300/3600/5600	21	127	100
กลุ่มชอยมาลี						
20	หอพักปาโลริส	2554	3200/3400	25	70	100
21	ไพรวท รีสอร์ท	2554	3200/3400	25	70	100
22	พูลเฮาส์	2554	2200/2500	25	553	Na
23	หอพัก อินฟินิตี้	2555	3900/4200	26	171	96
24	หอพักจิตรลัดดา	2555	2800/3300	30	48	67
25	เอลวา	2555	4500	34	65	100
26	พาน เฟลส	2555	3500/3700	25	84	100
27	โอนิน 14	2556	3500/3600	25	84	100
28	ยู - เฟลส	2557	4000/4500	28	96	100

1) การเปลี่ยนแปลงของอุปทาน

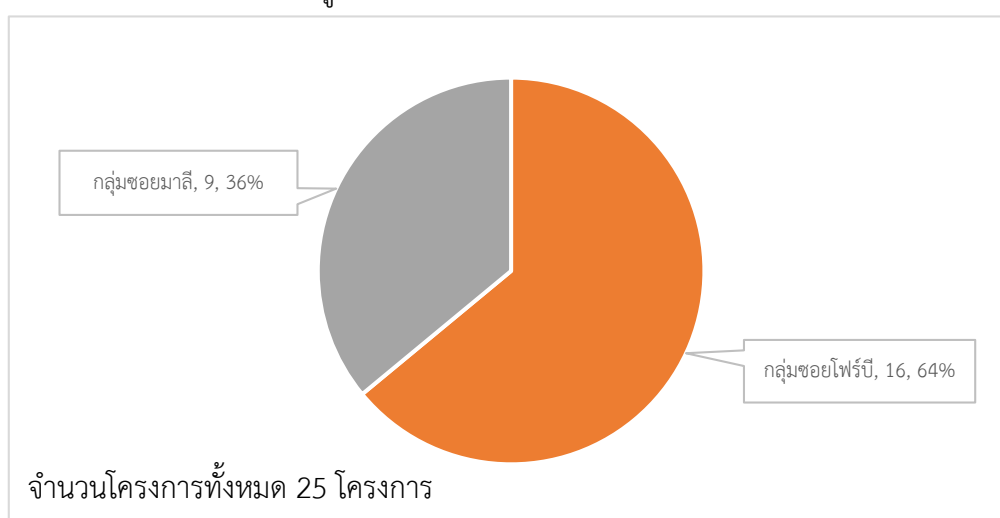
ในช่วงปีพ.ศ.2554 – พ.ศ.2558 เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 25 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,803 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์ปี ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 24.28 ตารางเมตร



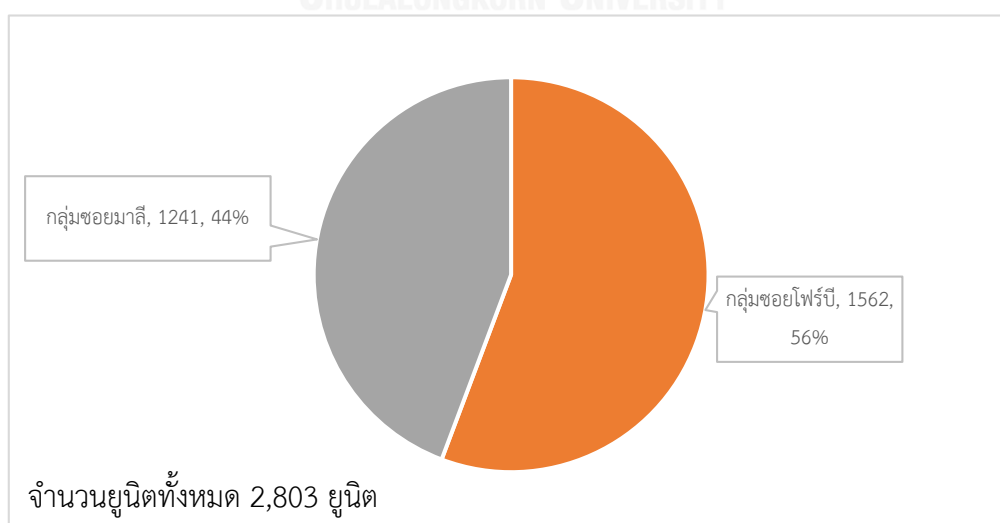
ภาพที่ 16 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ.2555 แสดงการกระจายตัวของหอพัก

ช่วงปีพ.ศ.2554 - พ.ศ.2557 มีโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เกิดขึ้นจำนวน 25 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมาที่ 3 พบว่าลดลง 48.97% จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,803 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมาที่ 3 พบว่าลดลง 52.72% ด้านจำนวนโครงการมีการกระจายตัวในพื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์ปี และกลุ่มซอยมาลี แบ่งออกเป็น กลุ่มซอยโพธิ์ปี 64% (16 โครงการ) กลุ่มซอยมาลี 36% (9 โครงการ) ด้านจำนวนยูนิต พบมากที่สุดในกลุ่มซอยซอยโพธิ์ปี 56% (1,562 ยูนิต) และกลุ่มซอยมาลี 44% (1,241 ยูนิต)

แผนภูมิที่ 19 จำนวนโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4

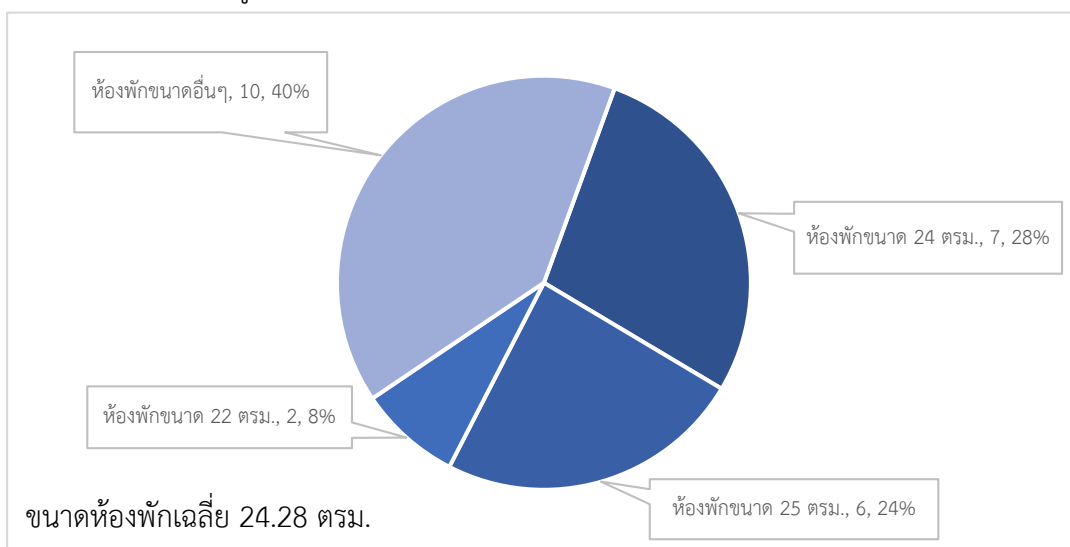


แผนภูมิที่ 20 จำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4



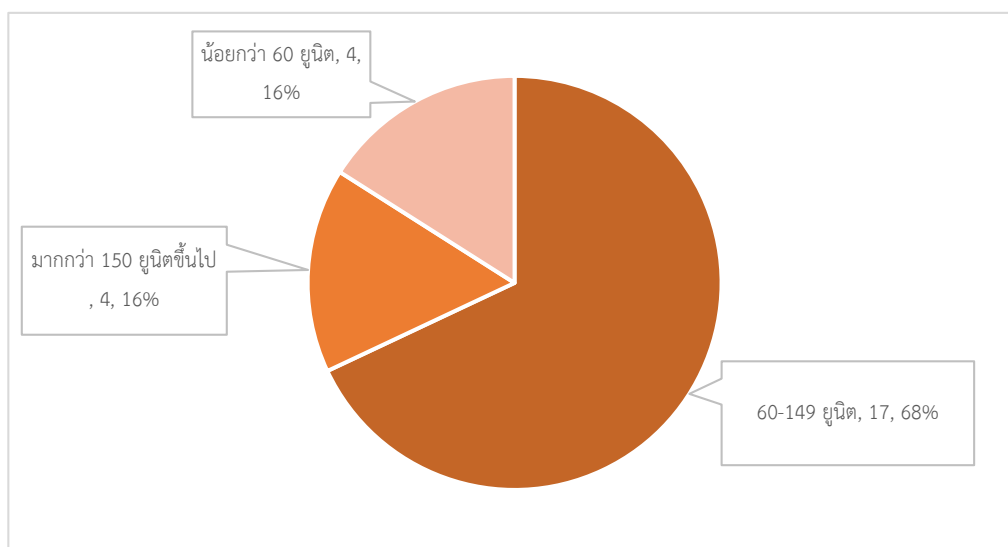
เมื่อพิจารณาจากรูปแบบที่เกิดขึ้น พบว่าในด้านขนาดของห้องพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงนี้มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 24.28 ตารางเมตร ขนาดห้องพักที่พบมากที่สุดคือ ห้องพักขนาด 24 ตารางเมตร คิดเป็น 28% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 7 โครงการ ห้องพักที่มีขนาดใหญ่ที่สุดมีขนาด 31 ตารางเมตร คิดเป็น 4% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 1 โครงการ ห้องพักที่มีขนาดเล็กที่สุด มีขนาด 17 ตารางเมตร คิดเป็น 4% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 1 โครงการ

แผนภูมิที่ 21 แสดงจำนวนของขนาดห้องพักที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4



ในด้านจำนวนยูนิตต่อโครงการพบว่า มีจำนวนยูนิตเฉลี่ย 112.12 ยูนิตต่อโครงการ รูปแบบที่พบมากที่สุดคือ หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิต คิดเป็น 68% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 7 โครงการ รองลงมาเป็นหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไป คิดเป็น 16% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 4 โครงการ และหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการต่ำกว่า 60 ยูนิต คิดเป็น 16% ของจำนวนโครงการทั้งหมด เป็นจำนวน 4 โครงการ

แผนภูมิที่ 22 แสดงจำนวนยูนิตต่อโครงการของโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ 4



4.4 สถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานในแต่ละช่วงเวลา

4.4.1 สถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 1

จากการลงสำรวจพื้นที่พบว่าสภาพของอุปทานที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2539 -2543 ส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารเก่า มีการปรับปรุงอาคารในกลุ่มชอยพริตติสารมากที่สุดจำนวน 3 โครงการ พื้นที่กลุ่มชอยอิสิเทิร์นจำนวน 1 โครงการ และพื้นที่กลุ่มชอยมาลีจำนวน 1 โครงการ มีการปรับปรุงโดยการทาสีอาคารภายนอก และมีการตกแต่งภายในอาคารเพิ่มเติม



ภาพที่ 17 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 ที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม



ภาพที่ 18 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 ที่ได้รับการปรับปรุง

เมื่อพิจารณาจากอัตราการเข้าพักพบว่าในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 46% พื้นที่ที่มีอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์มากที่สุดคือกลุ่มซอยมาลี (61%) กลุ่มซอยพรธิสาร (47%) และกลุ่มซอยโพธิ์ (29%) พบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ในด้านของอัตราค่าเช่าพบว่า มีอัตราค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,000 – 2,500 บาท

กล่าวโดยสรุป สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารเก่าและทรุดโทรม หอพักส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 46% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง

4.4.2 สถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 2

จากการลงสำรวจพื้นที่พบว่าสภาพของอุปทานที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2544 -2547 ส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างเก่า พบว่าบางหอพักและอพาร์ทเมนท์มีการปรับปรุงอาคารในแต่ละกลุ่มพื้นที่ มีการปรับปรุงโดยการทาสีอาคารภายนอกและมีการตกแต่งภายในอาคารเพิ่มเติม



ภาพที่ 19 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 2 ที่มีสภาพเก่า



ภาพที่ 20 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 2 ที่มีสภาพค่อนข้างดี

CHULALONGKORN UNIVERSITY

เมื่อพิจารณาจากอัตราการเข้าพักพบว่าในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 53% พื้นที่ที่มีอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์มากที่สุดคือกลุ่มซอยมาลี (67%) กลุ่มซอยอีสเทิร์น (50%) กลุ่มซอยโพธิ์ (50%) และกลุ่มซอยพรธิสาร (41%) พบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ในด้านของอัตราค่าเช่า พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,400/2,700 บาท

กล่าวโดยสรุป สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างเก่า หอพักส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 53% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง

4.4.3 สถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 3

จากการลงสำรวจพื้นที่พบว่าสภาพของอุปทานที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553 ส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารสภาพเก่า บางส่วนมีสภาพค่อนข้างดี พบว่าบางหอพักและอพาร์ทเมนท์มีการปรับปรุงอาคารในแต่ละกลุ่มพื้นที่ มีการปรับปรุงโดยการทาสีอาคารภายนอกและมีการตกแต่งภายในอาคารเพิ่มเติม



ภาพที่ 21 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 3 ที่มีสภาพเก่า



ภาพที่ 22 หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 3 ที่มีค่อนข้างดี

เมื่อพิจารณาจากอัตราการเข้าพัก พบว่า ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 64% พื้นที่ที่มีอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์มากที่สุดคือ กลุ่มซอยพรธิสาร (74%) กลุ่มซอยมาลี (72%) กลุ่มซอยโพธิ์ (71%) และกลุ่มซอยอีสเทิร์น (47%) พบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดห้องพักใหญ่แนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดห้องพักที่เล็กกว่า ในด้านของอัตราค่าเช่าพบว่าในภาพรวมมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 2,300/2,800 บาท และอัตราค่าเช่าของหอพักในอยู่ที่ 1,550/1,900 และ 2,700 บาท

กล่าวโดยสรุป สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างดี หอพักและอพาร์ทเมนต์ส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 64%

4.4.4 สถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลาที่ 4

จากการลงสำรวจพื้นที่ พบว่า สภาพของอุปทานที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557 ส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารมีสภาพดี



ภาพที่ 23 หอพักและอพาร์ทเมนต์ในช่วงเวลาที่ 4

เมื่อพิจารณาจากอัตราการเข้าพัก พบว่า ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 90% พื้นที่ที่มีอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนต์มากที่สุดคือ กลุ่มซอยมาลี (95%) และกลุ่มซอยโพธิ์ปี (87%) พบว่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ใหม่แนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนต์เก่า ในด้านอัตราค่าเช่าพบว่า มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3,000/3,800 บาท

กล่าวโดยสรุป สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารอยู่สภาพดี ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 90% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ใหม่แนวโน้มนำอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์เก่า

4.5 ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่พักอาศัยที่เกิดขึ้น

จากการศึกษาข้อมูลโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยเอกชน สามารถนำมาเป็นแผนภูมิช่วงเวลาเปรียบเทียบเพื่อวิเคราะห์การแบ่งช่วงเวลาพัฒนาการในแต่ละช่วง โดยใช้เกณฑ์เกณฑ์วัฏจักรของธุรกิจในการแบ่งช่วงเวลาพบว่าการเปลี่ยนแปลงของหอพักและอพาร์ทเมนท์โดยแบ่งออกได้เป็น 4 ช่วงเวลา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

4.5.1 ช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเริ่มต้นการพัฒนา (พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543)

เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 9 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 1,602 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยพรธิสาร ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไปเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารเก่า หอพักส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 46% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มนำอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง มีอัตราค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,000 – 2,500 บาท

4.5.2 ช่วงเวลาที่ 2 ช่วงการกระจายตัว (พ.ศ.2544 – พ.ศ.2547)

เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 19 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,109 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยมาลี ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 19.31 ตารางเมตร สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างเก่า หอพักส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 53% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มนำอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,400/2,700 บาท

4.5.3 ช่วงเวลาที่ 3 ช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว (พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553)

เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 49 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 5,929 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์น ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิต เป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 21.79 ตารางเมตรและหอพักในของมหาวิทยาลัยเป็นอาคารพักอาศัยจำนวน 5 อาคาร มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 610 ยูนิต เป็นห้องพักขนาด 32 ตรม.กล่าวโดยสรุปสภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างดี หอพักและอพาร์ทเมนท์ส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 64% มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 2,300/2,800 บาท

4.5.4 ช่วงเวลาที่ 4 ช่วงการเพิ่มจำนวนสู่พื้นที่ห่างไกล (พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557)

เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 25 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,803 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์บุ ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 24.28 ตารางเมตร สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารอยู่สภาพดี ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 90% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ใหม่แนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์เก่า 3,000/3,800 บาท

บทที่ 5

ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา

5.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในแต่ละช่วงเวลา

จากการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ การลงสำรวจพื้นที่ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักและอพาร์ทเมนต์ การสัมภาษณ์อาจารย์ผู้ดูแลหอพักใน, เจ้าหน้าที่นิติบุคคล และการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบล รวมไปถึงการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ เช่น แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ รายงานสถิติการศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี นำมาวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้กล่าวมาข้างต้นพบว่าปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษามี 3 ปัจจัยสำคัญคือ 1) ปัจจัยด้านอุปสงค์ ความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา 2) ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดของหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัย 3) ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง การขยายระบบสาธารณูปโภค โดยในแต่ละช่วงเวลามีปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ดังนี้

5.1.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงเวลาการเริ่มต้นพัฒนา

พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543 (ช่วงเวลาที่ 1)

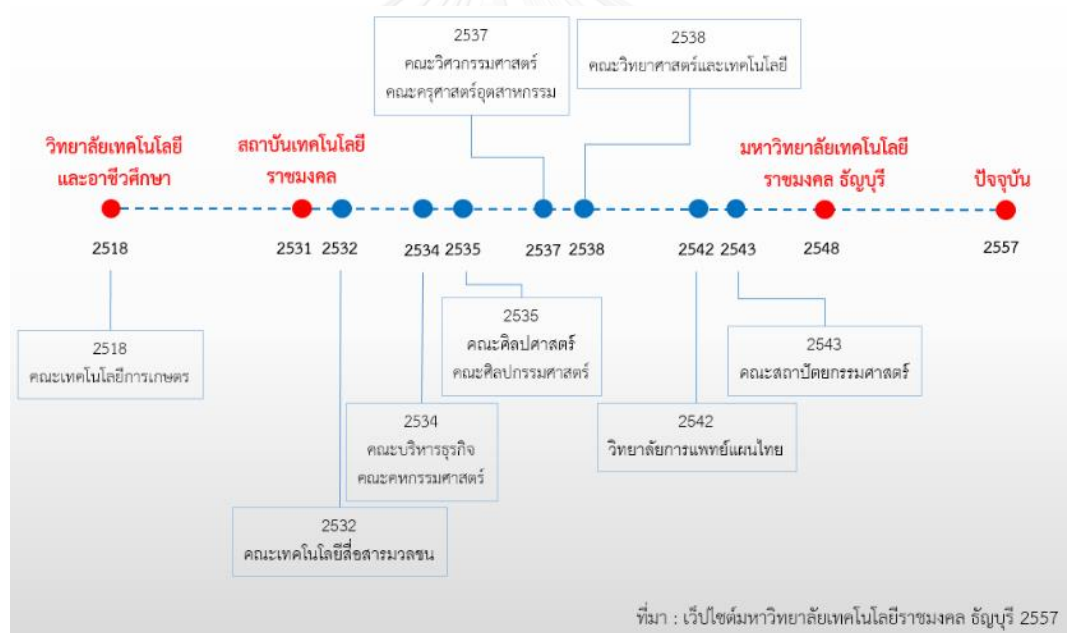
ในช่วงเวลาการเริ่มต้นพัฒนามีการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาเกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนต์เป็นจำนวน 9 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 1,602 ยูนิต มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มชอยพริศารเป็นหลัก จำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไป เป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร โดยมีปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) ปัจจัยด้านอุปสงค์

จากการศึกษาข้อมูลนโยบายของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี และประวัติความเป็นมาของมหาวิทยาลัยพบว่าภายหลังจากปีพ.ศ.2531 มีการเปลี่ยนสถานะจากวิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษามาเป็นสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล ทางสถาบันได้มีนโยบายการขยายสถาบันโดยการเปิดคณะใหม่ในปีถัดๆมา(ดังภาพที่ 5-1) ในนโยบายการขยายตัวของสถาบันนี้ส่งผลให้เกิดการรับนักศึกษาเข้าศึกษาอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะไม่มีข้อมูลสถิตินักศึกษาในช่วงเวลาดังกล่าวแต่จากข้อมูลประวัติของมหาวิทยาลัย และข้อมูลจากการสัมภาษณ์อาจารย์เรื่องศักดิ์ ภูธรราช ได้กล่าวไว้ว่า

“ทางมหาวิทยาลัยไม่มีนโยบายการสร้างหอพักภายในมหาวิทยาลัยในช่วงเวลาแรก เนื่องจากจำนวนนักศึกษาที่ยังน้อยและจำนวนคณะที่ย้ายมาประจำที่ธัญบุรียังไม่ครบในช่วงยุคแรกนักศึกษาจะอยู่ในการเคหะรังสิตเป็นหลัก โดยเช่าเป็นหลังๆ อาศัยอยู่ 3-4 คน ค่าเช่าประมาณ 2,000 บาท หน้ากว้าง 3 เมตร ลึก 12 เมตร หารถกเฉลี่ยคนละ 500 บาท หลังจากช่วงเวลานั้นก็เป็นตึกแถวและบ้านเดี่ยวในซอยพรธิสาร โดยหอพักและอพาร์ทเมนท์มาเริ่มสร้างประมาณปี.ศ. 2540 เป็นต้นมา โดยยุคแรกมีการสร้างคอนโดขายให้กับอาจารย์คือลินมวงคณคณโดมิเนียม และเอส.พี.คอนโดมิเนียม แต่พบว่าอาจารย์ที่ซื้อห้องไว้ไม่ค่อยได้พักอาศัยจึงปรับเปลี่ยนเป็นให้เช่าสำหรับนักศึกษา หลังจากนั้นจึงเริ่มมีหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษาเพิ่มขึ้น”

การที่นักศึกษามีจำนวนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในสมัยนั้นส่งผลให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาจากจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงเริ่มมีการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา



ภาพที่ 24 ข้อมูลประวัติความเป็นมาของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ในช่วงเวลาก่อนปีพ.ศ.2539 รูปแบบการพักอาศัยของนักศึกษาจะพักอาศัยอยู่ในรูปแบบของบ้านเช่า แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มพื้นที่การเคหะชุมชนรังสิต ซึ่งรูปแบบที่พักอาศัยเป็นแบบบ้านแถวดัดแปลงให้มีหลายห้องนอน โดยมีราคาเช่าอยู่ที่ 2,000 บาท อีกกลุ่มคือกลุ่มพื้นที่ซอยพรธิสาร ซึ่งรูปแบบที่พักอาศัยเป็นแบบบ้านแถว และแบบบ้านเดี่ยว โดยมีราคาเช่าอยู่ที่หลังละ 3,000 – 4,000 บาท



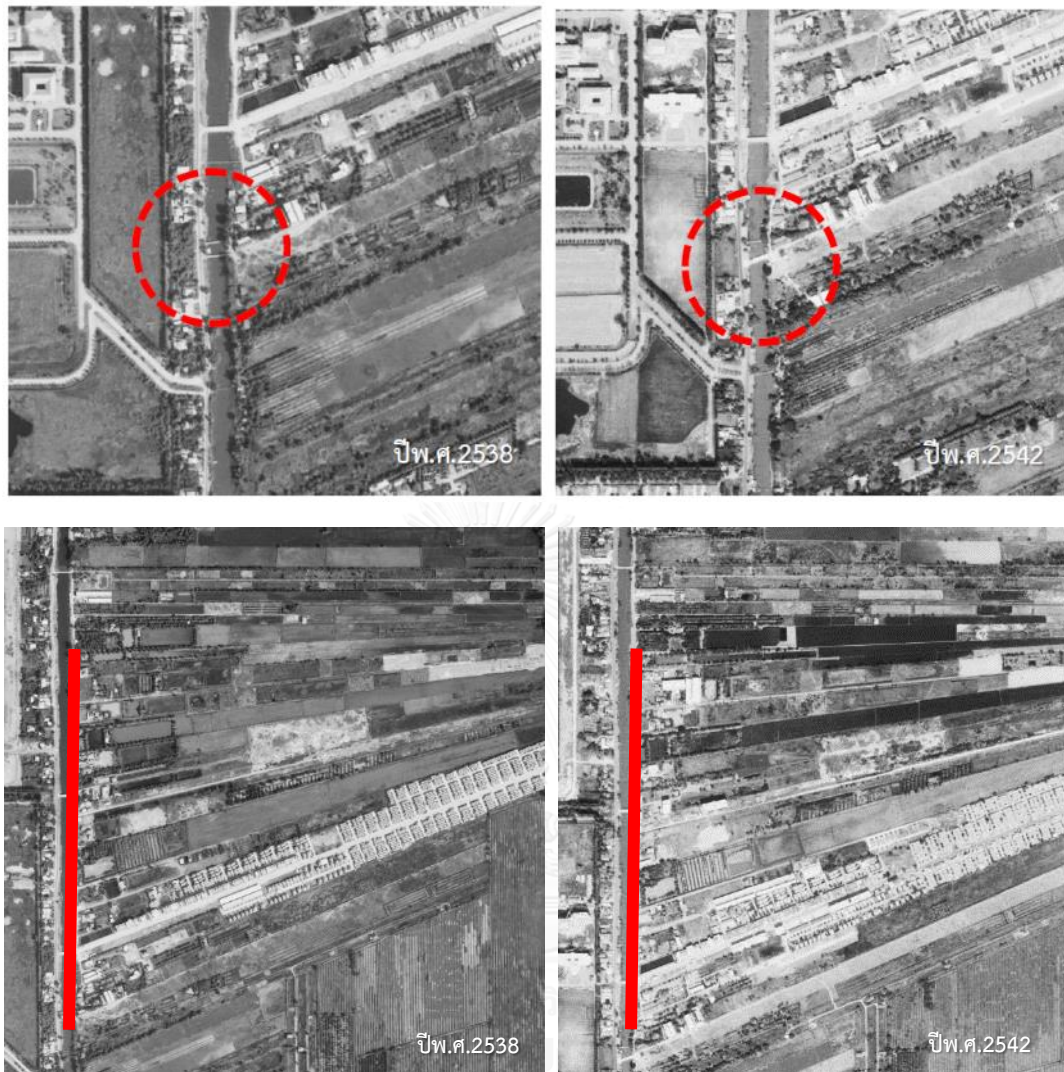
ภาพที่ 25 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปีพ.ศ.2538จากศึกษาการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยพบว่ารูปแบบโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่สร้างขึ้นในช่วงเวลานี้ จะมีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ และมีขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร รูปแบบโครงการที่เกิดขึ้นจึงพัฒนามาเพื่อรองรับอุปสงค์และความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา โดยพัฒนาให้โครงการได้จำนวนยูนิตต่อโครงการมากนั่นเอง

2) ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดดังที่กล่าวไว้ในปัจจัยด้านอุปสงค์รูปแบบโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่สร้างขึ้นในช่วงเวลานี้ จะมีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ และมีขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร รูปแบบโครงการที่เกิดขึ้นจึงพัฒนามาเพื่อรองรับอุปสงค์และความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา โดยพัฒนาให้โครงการได้จำนวนยูนิตต่อโครงการมากนั่นเอง ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดจึงยังไม่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงมากนัก

3) ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง

จากการลงสำรวจพื้นที่และศึกษาภาพถ่ายทางอากาศย้อนหลังที่พบว่าจุดที่มีการขยายตัวของอุปทานมากที่สุดคือกลุ่มชอยพริศาร เนื่องจากเดิมเป็นพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการและการบริการพร้อมกว่าพื้นที่อื่นๆ ซึ่งภายในชอยประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ และหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนของพื้นที่โดยจากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ.2538 เปรียบเทียบกับภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ.2542 พบว่ามีการสร้างสะพานข้ามคลองหกบริเวณด้านหน้ากลุ่มชอยอีสเทิร์น รวมไปถึงการตัดถนนเลียบบคลองหกซึ่งส่งผลให้เกิดโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ซึ่งมีบริเวณใกล้กับถนนเลียบบคลองหก ในพื้นที่กลุ่มชอยต่างๆ



ภาพที่ 26 การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่

5.1.2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงการกระจายตัว

พ.ศ.2544 – พ.ศ.2547 (ช่วงเวลา ที่ 2)

ในช่วงเวลาการกระจายตัวมีการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่פקอาศัยสำหรับนักศึกษาเกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 19 โครงการเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา ที่ 1 พบว่าเพิ่มขึ้น 111.11% จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,109 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา ที่ 1 พบว่าเพิ่มขึ้น 31.64% มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์นและกลุ่มซอยมาลีเป็นหลัก จำนวนยูนิตต่อโครงการอยู่ที่ 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 19.31 ตารางเมตร โดยมีปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) ปัจจัยด้านอุปสงค์

ในช่วงเวลา ที่ 2 พบว่าความต้องการที่פקอาศัยสำหรับนักศึกษายังมีความต้องการสูง ในช่วงเวลาดังกล่าวจากการสำรวจตลาดของผู้ประกอบการพบว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่สร้างขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2539-2543 มีอัตราการเข้าพักเกือบเต็มทุกหอพัก อ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของคุณไมตรี เศรษฐบุทร เจ้าของหอพักเศรษฐบุทรได้กล่าวไว้ว่า

“ในปี 2542-2543 ได้ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์รอบสถาบันยังมีน้อย การแข่งขันยังไม่มากและมีความต้องการสูงจึงส่งผลให้ตัดสินใจลงทุนทำโครงการหอพัก”

และบทสัมภาษณ์ของคุณศุภวรรณ กาญจนเรืองโรจน์ เจ้าของหอพักโพธิ์ปี แมนชั่น 1-5 ได้กล่าวไว้ว่า

“แนวคิดในการทำโครงการมาจากการทราบข่าวการทำหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ซึ่งเริ่มมาศึกษาตลาดที่פקอาศัยสำหรับนักศึกษาพบว่าในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มีหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษาไม่เพียงพอต่อความต้องการ ซึ่งหอพักที่เปิดดำเนินการขึ้นมาในแต่ละแห่งมีอัตราการเข้าพักเต็มแทบทุกหอพัก จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้เลือกลงทุนโครงการ”

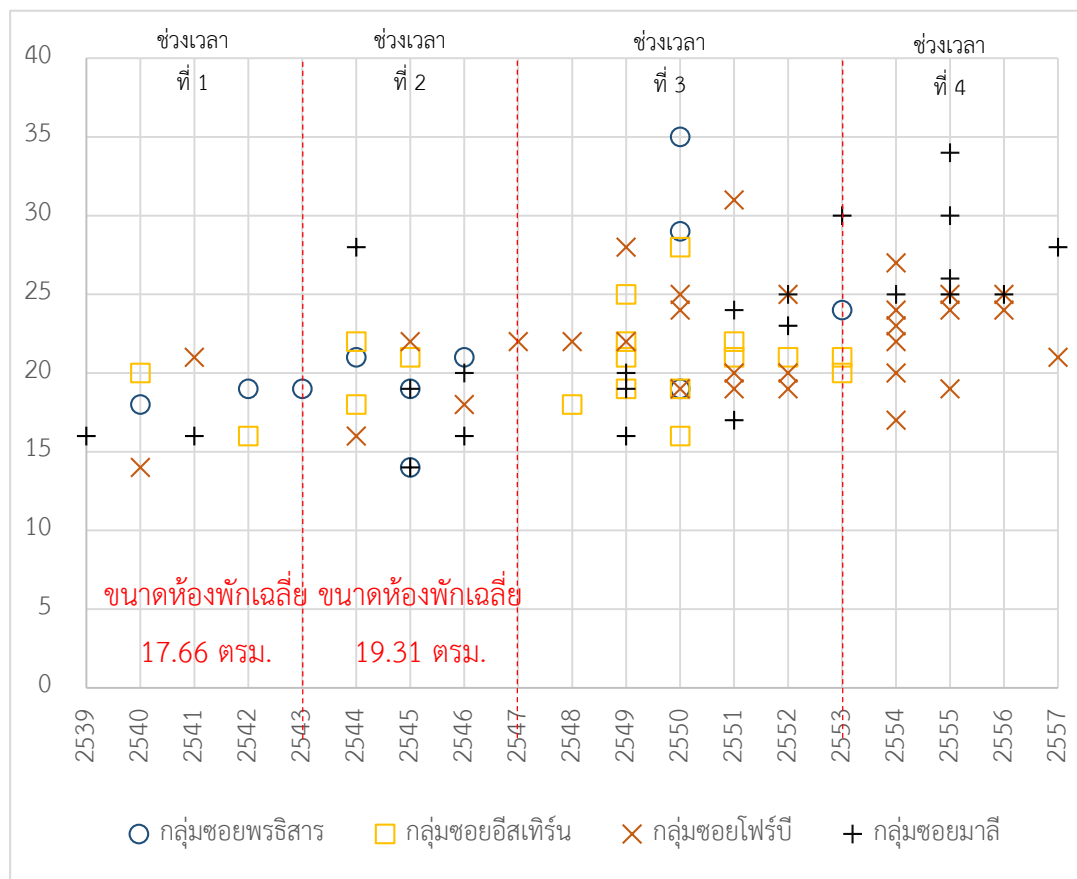
2) ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาด

หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการในช่วงเวลา ที่ 1 มีอัตราการเข้าพักเต็มและเกือบเต็มในบางหอพัก ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีตัดสินใจลงทุนโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น ในบางโครงการออกแบบขนาดของห้องพักใหญ่ขึ้นกว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการใน

ช่วงเวลาที่ 1 ซึ่งขนาดของห้องพักเฉลี่ยคือ 17.66 ตรม. เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของห้องพักเฉลี่ยในช่วงเวลาที่ 2 คือ 19.31 ตรม. ซึ่งใหญ่กว่าขนาดห้องพักเฉลี่ยในช่วงเวลาที่ 1 9.34% เพื่อเป็นจุดขายของโครงการอ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของคุณไมตรี เศรษฐบุตร เจ้าของหอพักเศรษฐบุตรได้กล่าวไว้ว่า

“แนวคิดในการออกแบบห้องพักเน้นถึงรูปแบบการพักอาศัยที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน มีการคาดการณ์ในอนาคตว่าจะมีการแข่งขันของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่สูงแน่นอน จึงตัดสินใจทำห้องพักขนาด 28 ตรม. ในขณะที่ตลาดโดยรอบมีขนาดห้องพักอยู่ที่ 15-22 ตรม.”

แผนภูมิที่ 23 เปรียบเทียบขนาดห้องพักของหอพักในช่วงเวลาที่ 1 และช่วงเวลาที่ 2



3) ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง

ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศย้อนหลังปีพ.ศ.2545 และปีพ.ศ.2547 พบว่ามีการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ต่างๆ พบว่ามีการตัดถนนคอนกรีตเข้าไปกลุ่มซอยอีสเทิร์น กลุ่มซอยมาลี และกลุ่มซอยโฟร์ปี ส่งผลให้เกิดการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์เข้าไปในพื้นที่นั้นๆ ที่มีการตัดถนนเพิ่มเติม โดยนโยบายการขยายระบบสาธารณูปโภคขององค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งจะพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในซอยที่มีความสำคัญ เช่นซอยมีประชากรอาศัยอยู่เป็น

จำนวนมาก(ชอยพรธิสาร,ชอยอีสเทิร์น) หรือชอยที่มีการถนนเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆ(ชอยพรธิสาร,ชอยมาลี) ซึ่งปัจจัยการขยายระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวเป็นปัจจัยส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการเช่นกันอ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของศุภวรรณ กาญจนเรืองโรจน์ เจ้าของหอพักโพธิ์ปีแมนชั้น 1-5 ได้กล่าวไว้ว่า

“ก่อนการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการได้ศึกษาถึงผังแม่บทระยะยาวของมหาวิทยาลัย โดยมีแนวคิดว่าจะเลือกทำเลที่ใกล้อาคารเรียนรวมมากที่สุดและต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณต้นชอยติดกับถนนเลียบบคลองหกเนื่องจากมีการพัฒนาที่ระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอ”



ภาพที่ 27 การขยายถนนภายในกลุ่มชอยอีสเทิร์น กลุ่มชอยโพธิ์ปี และกลุ่มชอยมาลี

5.2.3 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553 (ช่วงเวลา ที่ 3)

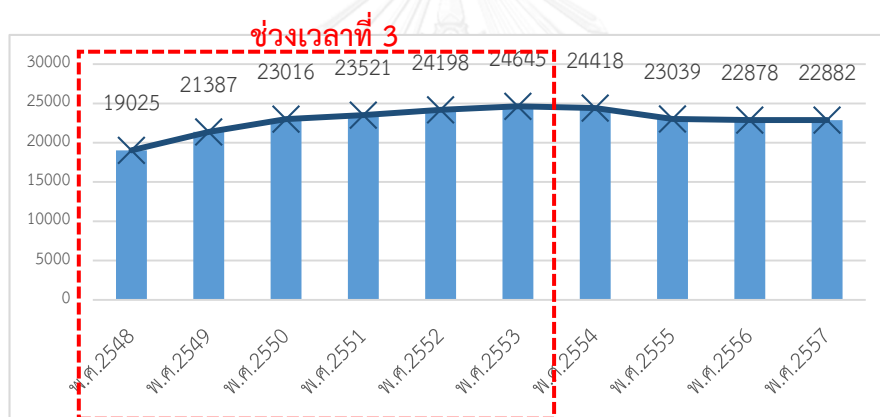
ในช่วงเวลาการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัวมีการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาเกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 49 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา ที่ 2 พบว่าเพิ่มขึ้น 157.89% จำนวนยูนิตทั้งหมด 5,929 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา ที่ 2 พบว่าเพิ่มขึ้น 181.12% มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มชอยอีสเทิร์นเป็นหลัก จำนวนยูนิตต่อโครงการอยู่ที่ 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 21.79 ตารางเมตร โดยมีปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) ปัจจัยด้านอุปสงค์

จากการศึกษาข้อมูลสถิติจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรี ปีพ.ศ.2548-2557 พบว่าจำนวนนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2549-2553 หลังจากที่มีการยกระดับจาก “สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล” เป็น “มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี” ซึ่งปัจจัยด้านอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการเช่นกัน อ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของคุณปราโมทย์ วุฑฒิสาร เจ้าของหอพักภูมามาศ

“จากการไปสำรวจตลาดครั้งแรกพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์มีการกระจุกตัวอยู่ในซอยพรธิสาร ได้สังเกตเห็นถึงความสำเร็จของหอพักชุมชนที่ทำโครงการออกมาและมีอัตราการเข้าพักเกือบเต็มและเต็มในพื้นที่ห่างไกลซึ่งแสดงถึงความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาที่ยังมีอยู่”

แผนภูมิที่ 24 สถิติจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรี ปีพ.ศ.2548-2557



2) ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาด

จากข้อมูลรูปแบบห้องพักที่เกิดขึ้นช่วงเวลา 1 และช่วงเวลา 2 พบว่ามีการแข่งขันกันอย่างอย่งหนาแน่นในห้องพักขนาดต่ำกว่า 22 ตรม. ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าบางรายเลือกลงทุนโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดห้องพักใหญ่กว่าและมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าเช่นที่จอดรถ เป็นต้น ตามแนวคิดการตลาดว่าด้วยการแข่งขันด้านผลิตภัณฑ์ เมื่อขณะเดียวกันในปีพ.ศ.2549 มหาวิทยาลัยได้เปิดดำเนินการหอพักในมหาวิทยาลัยขึ้น จากการสัมภาษณ์อาจารย์ผู้ดูแลโครงการหอพักในพบว่าปัจจัยที่ส่งผลให้มหาวิทยาลัยลงทุนโครงการหอพักในคือ คุณภาพของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนซึ่งทางมหาวิทยาลัยมีความเห็นว่าในหลายหอพักนั้นมีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐาน โดยทางมหาวิทยาลัยวางแผนให้หอพักในเป็นมาตรฐานให้แก่หอพักหรืออพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน เมื่อสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงปัจจัยในการออกแบบห้องที่มีขนาดใหญ่ขึ้น พบว่าทางผู้ประกอบการไม่ได้คำนึงถึงรูปแบบของหอพัก

ในแต่อย่างใด การออกแบบห้องพักของโครงการเกิดขึ้นจากปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนด้วยตนเองที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง อ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของคุณศิริพร วัตตะศิริ เจ้าของหอพัก อินเทอร์เน็ตเฮ้าส์

“ก่อนการตัดสินใจลงทุนได้ทำการสำรวจตลาดในพื้นที่พบว่าในซอยของทำเลที่เลือกยังมีหอพักน้อย โดยเอาแบบอพาร์ทเมนท์จากองค์การบริหารส่วนตำบลคลองหก ตอนแรกโครงการให้มีจำนวน 42 ห้อง แต่ละห้องมีขนาดประมาณ 20 ตรม. ซึ่งคิดว่ามันเล็กไปเมื่อเปรียบเทียบกับในอนาคตที่จะมีโครงการเพิ่มมากยิ่งขึ้นและการแข่งขันที่มากขึ้น จึงลดจำนวนห้องเหลือ 36 ห้องเพื่อเพิ่มพื้นที่ห้องให้มากขึ้นเป็นขนาด 3.7x7.5 เมตร พื้นที่ 28 ตรม.”

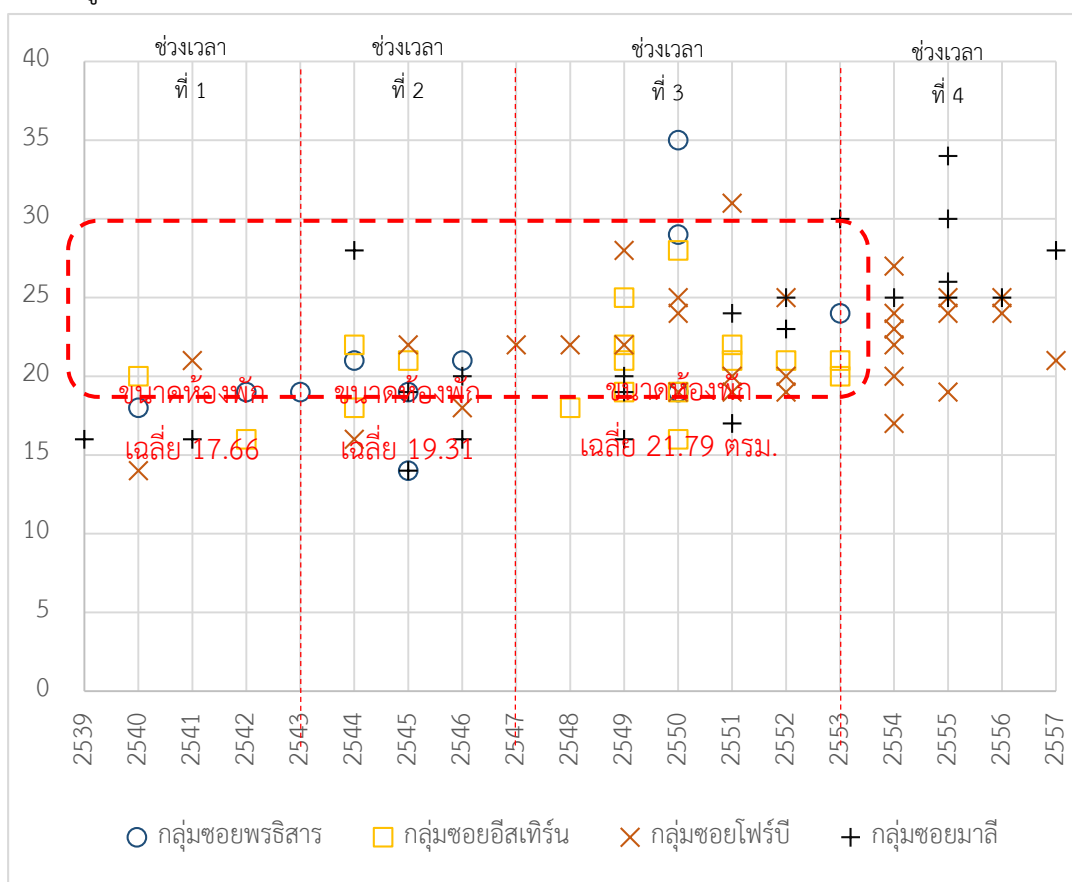
บทสัมภาษณ์ของคุณปราโมทย์ วุฑฒิสาร เจ้าของหอพัก ภามาศ

“การออกแบบห้องพักได้แนวคิดมาจากการสำรวจตลาดในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี พบว่ารูปแบบห้องพักโดยรวมมีขนาดแคบ ไม่ต้องการให้นักศึกษาอยู่ในพื้นที่ที่แคบ จึงออกแบบห้องพักขนาด 7x4 เมตร”

และบทสัมภาษณ์ของคุณองอาจ นทีมาศ เจ้าของหอพัก อินมายเพลส

“แนวคิดในการออกแบบห้องพักมาจากการสำรวจตลาดที่พักอาศัยโดยรวม โดยต้องการทำห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่า 28 ตรม. จากการสำรวจพบว่า มีหอพักชุมชนซึ่งกินส่วนแบ่งตลาดของห้องพักขนาดใหญ่และมีจำนวนยูนิตมาก จึงเลือกทำห้องพักที่มีขนาด 30 ตรม. ซึ่งใหญ่ที่สุดในช่วงเวลานั้นรองรับกลุ่มลูกค้าระดับไฮเอนด์เพื่อจับตลาดคนละระดับกับหอพักชุมชน”

แผนภูมิที่ 25 เปรียบเทียบขนาดห้องพักของหอพักในช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเวลาที่ 2 และช่วงเวลาที่ 3

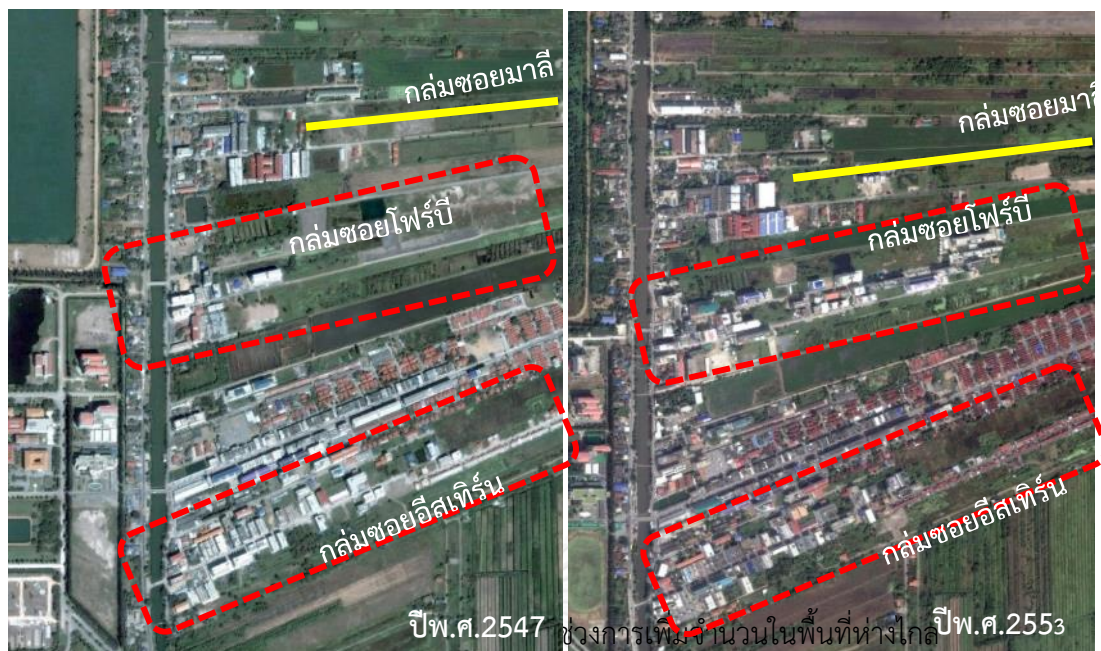


3) ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง

การขยายระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่กลุ่มชอยอิสเทิร์น กลุ่มชอยมาลี และกลุ่มชอยโพร์บี ในช่วงปีพ.ศ.2544-2547 (ช่วงเวลาที่ 2) นอกจากจะส่งผลให้เกิดการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ยังส่งผลถึงการเพิ่มจำนวนในช่วงปีพ.ศ.2548-2553 (ช่วงเวลาที่ 3) อีกด้วย โดยเฉพาะพื้นที่กลุ่มชอยโพร์บีและกลุ่มชอยอิสเทิร์นที่มีการเพิ่มจำนวนของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่พบมากที่สุด

การทำถนนเพิ่มในชอยมาลีเป็นอีกปัจจัยหนึ่งส่งผลต่อการลงทุนของผู้ประกอบการอ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของคุณองอาจ

“ที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินที่ซื้อเก็บตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 ก่อนการตัดสินใจลงทุนโครงการได้มีการติดตามข่าวสารภายในพื้นที่เรื่องการขยายระบบสาธารณูปโภคพบว่าการทำถนนหน้าที่ดินจึงเริ่มมาสำรวจตลาดที่พักอาศัย รวมไปถึงสำรวจความต้องการของนักศึกษาในปีพ.ศ. 2550”



ภาพที่ 28 การขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์นและกลุ่มซอยไฟร์บี
รวมไปถึงถนนที่มีพัฒนาต่อเติม

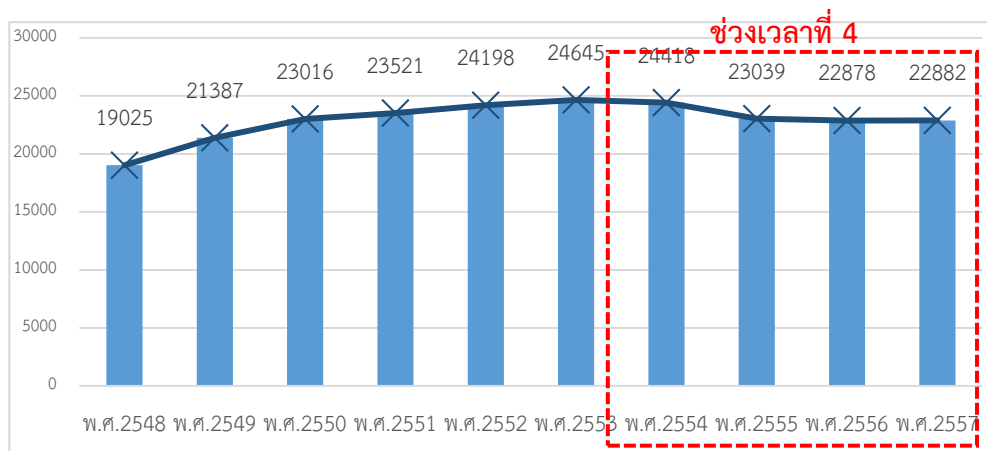
พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557 (ช่วงเวลาี่ 4)

ในช่วงเวลาการกระจายตัวมีการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาเกิดการ
พัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนต์เป็นจำนวน 25 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาี่ 3
พบว่าลดลง 48.97% จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,803 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาี่ 3 พบว่าลดลง
52.72% มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มไฟร์บีเป็นหลัก จำนวนยูนิตต่อโครงการอยู่ที่ 60-149 ยูนิต
เป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 24.28 ตารางเมตร โดยมีปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง
อุปทานด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) ปัจจัยด้านอุปสงค์

จากการศึกษาข้อมูลสถิติจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรี ปีพ.ศ.2548-2557 พบว่าในปี
พ.ศ.2554-2557 จำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรีมีแนวโน้มลดลงซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้า
พักของหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่โดยตรง ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในช่วงเวลาี่ 2
และ 3 ได้ข้อมูลว่าอัตราการเข้าพักของนักศึกษาในหอพักของแต่ละเจ้านั้นมีแนวโน้มลดลงอย่าง
ต่อเนื่องโดยอัตราการเข้าพักเริ่มลดลงในปี พ.ศ.2554 เป็นต้นมา

แผนภูมิที่ 26 สถิติจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรี ปีพ.ศ.2554-2557



2) ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาด

จากการศึกษาอุปทานที่เกิดขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2553-2557 พบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลานี้จะมีทำเลที่ตั้งที่ห่างไกลจากมหาวิทยาลัย รวมถึงความห่างไกลจากจุดศูนย์กลางของบริการ(ชอยพริสสาร) ส่งผลให้การแข่งขันทางการตลาดของโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 4 จึงเน้นรูปแบบของผลิตภัณฑ์ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าในช่วงเวลาที่ 4 ปัจจัยด้านการแข่งขันด้านการตลาดเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการลงทุน จากการศึกษาดูแลของผู้ประกอบการพบว่าการแข่งขันในช่วงเวลาที่ 4 คือการแข่งขันทางด้านผลิตภัณฑ์ กล่าวคือให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการและรูปแบบของห้องพักมากขึ้น โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นมีการออกแบบห้องพักให้มีขนาดใหญ่ รูปแบบห้องพักที่ดูทันสมัยมากขึ้น และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่มากขึ้น ที่จอดรถยนต์ที่รองรับมากขึ้น เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการและเป็นจุดขายของโครงการนั่นเองอ้างอิงจากบทสัมภาษณ์ของคุณที่ อ่อนอิน ได้กล่าวไว้ว่า

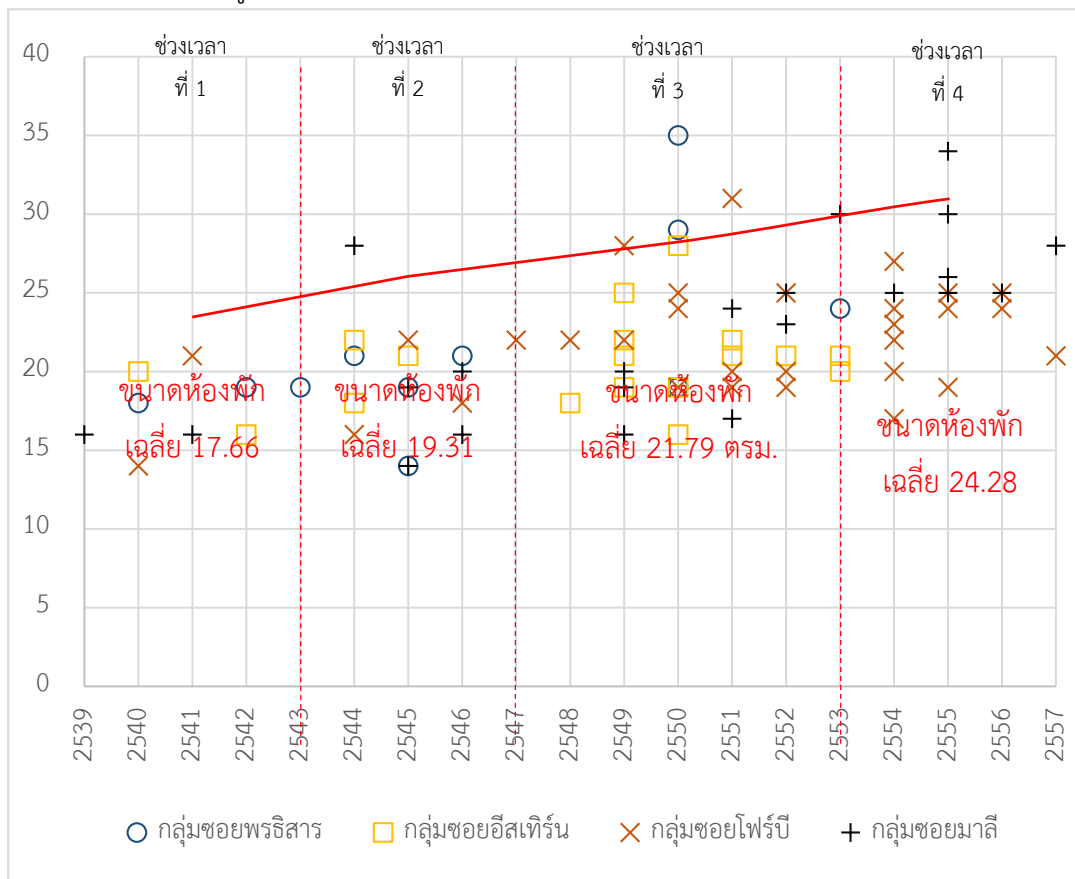
“จากการสำรวจตลาดที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาพบว่า ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีมีหอพัก segment ระดับบน ราคา 3,000 บาท ขึ้นไปค่อนข้างน้อย โดยในช่วงเวลานั้นมีหอพักชุมพลซึ่งเป็นหอพักที่อยู่ใน segment ระดับบนแต่มีทำเลอยู่ห่างไกลจากมหาวิทยาลัยและลึกเข้าไปในซอย

รูปแบบห้องพักของโครงการเริ่มต้นที่ห้องพักขนาด 24 ตรม.เป็นหลัก โดยเป็นรูปแบบที่ใหญ่ที่สุดในช่วงเวลานั้น หลังจากนั้นจึงมีการออกแบบห้องพักเพิ่มเป็น 28 ตรม. ก่อนการตัดสินใจในการลงทุนโครงการต่อไปจะพิจารณาจากความรวดเร็วในการจองห้องพักของหอพักที่สร้างเสร็จ รูปแบบส่วนใหญ่ที่นักศึกษาสนใจ รวมไปถึงโครงการโดยรอบ สถิติจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีของมหาวิทยาลัยเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำโครงการต่อไป”

และบทสัมภาษณ์ของคุณเมธี เกิดบัณฑิต เจ้าของหอพัก แอสต้อเฮ้าส์ ได้กล่าวไว้ว่า

“แนวความคิดออกแบบห้องต้องการให้ห้องมีขนาดใหญ่ จากการสำรวจตลาดห้องพักในพื้นที่ โดยรอบพบว่าห้องพักส่วนใหญ่ออกแบบห้องพักให้มีความกว้างอยู่ที่ 3.3 เมตร ซึ่งมองว่ามันเล็กไป รูปแบบของห้องพักจึงออกแบบให้มีขนาด 6.7x3.7 เมตร แม้ว่าจะเสียโอกาสในการเพิ่มจำนวนห้องพักแต่มองว่าการที่ห้องพักใหญ่จะกลายเป็นจุดขายของโครงการอีก 1 จุด”

แผนภูมิที่ 27 เปรียบเทียบขนาดห้องพักของหอพักในช่วงเวลาที่ 1 – 4



3) ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง

จากการสัมภาษณ์และการรวบรวมข้อมูลพบว่าในช่วงเวลานี้ ปัจจัยทางด้านการพัฒนาเมือง ไม่ได้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางอุปทานใดๆ

5.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่פקอาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์

5.3.1 ปัญหาหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนบางแห่งในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีมีคุณภาพต่ำ

จากการสัมภาษณ์บุคคลากรในมหาวิทยาลัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินการหอพักในพบว่าในช่วงปีพ.ศ.2545 ทางมหาวิทยาลัยมีนโยบายในการดำเนินการหอพักในเนื่องทางมหาวิทยาลัยมองว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนบางหอพักในสมัยนั้นมีคุณภาพต่ำ และอยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะต่อการศึกษา เช่นอยู่ใกล้สถานบันเทิงหรืออยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของนักศึกษาและการพัฒนาของนักศึกษาในระหว่างเรียน

5.3.2 ปัญหาอัตราการเข้าพักของหอพักลดลง

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 2 และช่วงเวลาที่ 3 พบว่าแนวโน้มอัตราการเข้าพักต่า่นั้นเริ่มปรากฏให้เห็นในปีพ.ศ.2553-2554 เป็นต้นมา ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่าปัจจัยมาจากการแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 4 ที่แนวคิดการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหม่เป็นเน้นการแข่งขันที่ผลิตภัณฑ์และบริการที่มากขึ้นส่งผลให้หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 – 3 ที่ไม่มีการปรับตัวหรือปรับรูปแบบทางการตลาดของหอพักมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักลดลง

หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 จากการศึกษาปัจจัยการแข่งขันด้านการตลาดในช่วงเวลาปัจจุบันพบว่าเป็นการแข่งขันรูปแบบของห้องพักที่ใหญ่ขึ้นและมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้นซึ่งได้รับความนิยมจากนักศึกษา จากข้อมูลอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงที่ 4 ซึ่งมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงที่สุดถึง 88% เมื่อเปรียบเทียบกับหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลา 1 ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 46% แม้ว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 จะมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้มหาวิทยาลัยมากกว่าและใกล้แหล่งสาธารณูปการและบริการต่างๆมากกว่าก็ตาม

หอพักและอพาร์ทเมนท์ ในช่วงเวลาที่ 2 และ 3 มีแนวโน้มจะเกิดปัญหาเดียวกัน จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักในช่วงที่ 2 และ 3 พบว่า อัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์มีแนวโน้มลดลง ปัจจุบันมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 61% และ 63% ตามลำดับ ซึ่งเริ่มลดลงในช่วงปีพ.ศ. 2550-2554 เป็นต้นมา จากที่เคยมียอดอัตราการเข้าพัก 80%-100% หลังจากการเปิดดำเนินโครงการ เกิดจากปัจจัยเดียวกันกับปัญหาของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 1 คือ ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดนั่นเอง รวมไปถึงปัจจัยด้านอุปสงค์ในช่วงปีพ.ศ.2554-2557 จาก

ข้อมูลสถิตินักศึกษาระดับปริญญาตรีพบว่าที่มีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่ออัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในทุกพื้นที่

5.3.3 ปัญหาการกระจายตัวของหอพักอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ห่างไกล

จากการสัมภาษณ์นายกองค์การบริหารส่วนตำบลคลองหกพบว่า การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่นั้นจำเป็นต้องใช้งบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัดในการพัฒนา รวมไปถึงงบประมาณที่จัดสรรโดยภาครัฐที่คำนวณจากจำนวนประชากรภายตามทะเบียนราษฎรในท้องถิ่นนั้นๆ จากการศึกษาวิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษาได้ยกสถานะเป็นสถาบันเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มีการขยายสถาบันโดยเปิดคณะต่างๆ ซึ่งส่งผลให้เกิดการรับนักศึกษาเป็นจำนวนมาก พื้นที่โดยรอบสถาบันจึงมีการพัฒนากลายเป็นที่พักอาศัยสำหรับนักเรียนนั่นเอง ส่งผลให้ทางองค์การบริหารส่วนตำบลต้องมีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการเติบโตอย่างล้นหลามของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ โดยเฉพาะการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ส่งผลให้ทางองค์การบริหารส่วนตำบลต้องเข้าไปพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเพิ่มเติม ซึ่งในส่วนของงบประมาณที่ได้รับจัดสรรจากภาครัฐนั้นมีการคำนวณจากจำนวนประชากรภายตามทะเบียนราษฎร แต่จากการขยายตัวของมหาวิทยาลัยที่เกิดขึ้นส่งผลให้มีประชากรแฝงเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก เกิดการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัวของที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา แต่ในขณะเดียวกันงบประมาณที่ได้ก็นำจำกัดด้วยจำนวนประชากรทะเบียนราษฎรไม่เกี่ยวข้องกับจำนวนประชากรแฝง จึงเกิดปัญหาทางด้านการจัดสรรงบประมาณที่ไม่เพียงพอต่อการขยายระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์นั่นเอง ซึ่งการที่หอพักและอพาร์ทเมนท์เกิดการกระจายตัวอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ห่างไกลย่อมส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของนักศึกษาในเรื่องของสภาพถนนการเดินทาง ความปลอดภัยจากอาชญากรรม

5.3 สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุทยานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาในแต่ละช่วงเวลา

5.4.1 สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่פקอาศัยสำหรับนักศึกษา

ช่วงเวลา	การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น	ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง
ช่วงเวลา ที่ 1	กระจุกวัดในซอยพรธีสาร 9 โครงการ 1,602 ยูนิต ยูนิตต่อโครงการมากกว่า150ยูนิต ขนาดห้องเฉลี่ย 17.58 ตรม.	1.ปัจจัยด้านอุปสงค์ - ความต้องการที่פקอาศัยที่เพิ่มมากขึ้น 2.ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง - การขยายตัวของสาธารณูปโภค 3.ปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อยู่อาศัย - การตลาดเชิงการผลิต
ช่วงเวลา ที่ 2	กระจุกวัดในซอยอิสเทิร์น มาลี 19 โครงการ 2,109 ยูนิต ยูนิตต่อโครงการ 60-149 ยูนิต ขนาดห้องเฉลี่ย 19.26 ตรม.	1.ปัจจัยด้านอุปสงค์ - ความต้องการที่פקอาศัยที่เพิ่มมากขึ้น 2.ปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อยู่อาศัย - การตลาดเชิงผลิตภัณฑ์ 3.ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง - การขยายตัวของสาธารณูปโภค
ช่วงเวลา ที่ 3	กระจุกวัดในซอยโพธิ์ 48 โครงการ 5,725 ยูนิต ยูนิตต่อโครงการ 60-149 ยูนิต ขนาดห้องเฉลี่ย 21.52 ตรม.	1.ปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อยู่อาศัย - การตลาดเชิงผลิตภัณฑ์ 2.ปัจจัยด้านอุปสงค์ - นโยบายการรับนักศึกษาที่เพิ่มมากขึ้น 3.ปัจจัยด้านการพัฒนาเมือง - การขยายตัวของสาธารณูปโภค
ช่วงเวลา ที่ 4	กระจุกวัดในซอยโพธิ์ 26 โครงการ 2,927 ยูนิต ยูนิตต่อโครงการ 60-149 ยูนิต ขนาดห้องเฉลี่ย 23.93 ตรม.	1. ปัจจัยด้านสภาวะตลาดที่อยู่อาศัย - การตลาดเชิงผลิตภัณฑ์ 2.ปัจจัยด้านอุปสงค์ - นโยบายการรับนักศึกษาลดลง

ภาพที่ 29 เปรียบเทียบปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอุปทาน

5.4.2 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่פקอาศัยสำหรับนักศึกษา

- 1) ปัญหาหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนมีคุณภาพต่ำ
ในช่วงปีพ.ศ.2545 ทางมหาวิทยาลัยมีนโยบายในการดำเนินการหอพักในเนื่องทาง
มหาวิทยาลัยมองว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนบางหอพักในสมัยนั้นมี
คุณภาพต่ำ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาของนักศึกษาในระหว่างเรียน
- 2) ปัญหาการกระจายตัวของหอพักอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ห่างไกล
เกิดจากการขยายตัวของมหาวิทยาลัย เกิดการพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนท์อย่างล้นหลาม
ส่งผลกระทบต่อพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่มากขึ้นเพื่อรองรับการกระจายตัวของหอพักและ
อพาร์ทเมนท์ ซึ่งในขณะเดียวกันงบประมาณที่ได้อยู่นั้นมีจำกัด ทำให้การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
ในพื้นที่เป็นไปอย่างไม่สมบูรณ์
- 3) ปัญหาอัตราการเข้าพักของหอพักต่ำ
เกิดจากการแข่งขันทางการตลาดอย่างรุนแรงในหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการ
ในช่วงปีพ.ศ.2554-2557 แข่งขันกันในส่วนของผลิตภัณฑ์และรูปแบบการบริการหรือโปรโมชั่น ส่งผล
ให้หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาอื่นๆ ที่ไม่มีการปรับตัวหรือปรับปรุงให้เข้ากับการแข่งขันทาง
การตลาดมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ลดลง

บทที่ 6

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่פקอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษา กรณีศึกษา : มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี เป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงวัฏจักรและความเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่פקอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ รวมไปถึงปัจจัยต่างๆที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลง และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่פקอาศัยของนักศึกษา ซึ่งการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ คือการวิเคราะห์ถึงสถานการณ์ปัจจุบันของอุปทานที่פקอาศัย

โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อศึกษาสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- 3) วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
- 4) เสนอแนะแนวทาง การแก้ไขปัญหาและการพัฒนาอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

6.1 สรุปผลสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

การเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษาในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีสามารถแบ่งช่วงเวลาได้ออกเป็น 4 ช่วงเวลาและมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

6.1.1 ช่วงการเริ่มต้นการพัฒนา พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543 (ช่วงเวลาที่ 1)

เกิดการพัฒนาโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 9 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 1,602 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยพรดิสาร ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการมากกว่า 150 ยูนิตขึ้นไปเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 17.66 ตารางเมตร สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารเก่า หอพักส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ใน

ภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 46% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง มีอัตราค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,000 – 2,500 บาท

6.1.2 ช่วงการกระจายตัว พ.ศ.2544 – พ.ศ.2547 (ช่วงเวลา ที่ 2)

เกิดการพัฒนาคอนโดมิเนียมหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 19 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,109 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยมาลี ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 19.31 ตารางเมตร สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างเก่า หอพักส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 53% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ได้รับการปรับปรุงมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,400/2,700 บาท

6.1.3 ช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553 (ช่วงเวลา ที่ 3)

เกิดการพัฒนาคอนโดมิเนียมหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 49 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 5,929 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์น ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 21.79 ตารางเมตรและหอพักในของมหาวิทยาลัยเป็นอาคารพักอาศัยจำนวน 5 อาคาร มีจำนวนยูนิตทั้งหมด 610 ยูนิต เป็นห้องพักขนาด 32 ตรม.กล่าวโดยสรุปสภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารค่อนข้างดี หอพักและอพาร์ทเมนท์ส่วนหนึ่งได้รับการปรับปรุงทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 64% มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 2,300/2,800 บาท

6.1.4 ช่วงการเพิ่มจำนวนในพื้นที่ห่างไกล พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557 (ช่วงเวลา ที่ 4)

เกิดการพัฒนาคอนโดมิเนียมหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นจำนวน 25 โครงการ จำนวนยูนิตทั้งหมด 2,803 ยูนิต ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์พิสัย ลักษณะรูปแบบส่วนใหญ่ของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลานี้ เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการระหว่าง 60-149 ยูนิตเป็นส่วนใหญ่ ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 24.28 ตารางเมตร สภาพของอุปทานส่วนใหญ่มีลักษณะภายนอกอาคารอยู่สภาพดี ในภาพรวมมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 90% ซึ่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ใหม่แนวโน้มอัตราการเข้าพักสูงกว่า หอพักและอพาร์ทเมนท์เก่า 3,000/3,800 บาท

6.2 สรุปผลปัจจัยที่ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์นักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

6.2.1 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงการเริ่มต้นการพัฒนา พ.ศ.2539 – พ.ศ.2543 (ช่วงเวลาที่ 1)

ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงเวลาที่ 1 คือ ปัจจัยทางด้านอุปสงค์ จากนโยบายการเปิดคณะใหม่ และการรับจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มมากขึ้นส่งผลให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยอย่างมากจึงเกิดเป็นหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีแนวคิดทางการตลาดที่เน้นการผลิตเป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือเน้นทำห้องขนาดเล็กและเพื่อให้ได้โครงการที่มีจำนวนยูนิตต่อโครงการสูงสอดคล้องกับความต้องการพักอาศัยของนักศึกษาจำนวนมากนั่นเอง ปัจจัยด้านการพัฒนาเมืองส่งผลให้เกิดการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์จากการที่ทางองค์การบริหารส่วนตำบลตัดถนนเพิ่มเติมและทำสะพานเพิ่มบริเวณซอยอีสเทิร์น ปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาดยังไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากเป็นช่วงเวลาเริ่มต้นการพัฒนา

6.2.2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงการกระจายตัว พ.ศ.2544 – พ.ศ.2547 (ช่วงเวลาที่ 2)

ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงเวลาที่ 2 ยังเป็นปัจจัยด้านอุปสงค์ จากข้อมูลการสัมภาษณ์พบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่สร้างขึ้นในช่วงเวลาที่ 1 มีอัตราการเข้าพักเต็มเกือบทุกหอ รวมไปถึงหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่สร้างขึ้นในช่วงเวลาที่ 2 เช่นเดียวกันเนื่องจากความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาที่ยังมีมากอยู่ ปัจจัยด้านการพัฒนาเมืองส่งผลอย่างมากให้เกิดการกระจายตัวของหอพักไปในกลุ่มพื้นที่อีสเทิร์น และกลุ่มซอยมาลี ปัจจัยทางการแข่งขันทางการตลาดพบว่า เริ่มมีแนวคิดการทำโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดห้องใหญ่กว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ผ่านมา

6.2.3 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงการเพิ่มจำนวนและการกระจายตัว พ.ศ.2548 – พ.ศ.2553 (ช่วงเวลาที่ 3)

ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงเวลาที่ 3 คือการแข่งขันด้านการตลาด และปัจจัยด้านอุปสงค์ จากการศึกษาพบว่าขนาดของห้องพักมีแนวโน้มที่มีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเกิดจากมุมมองเข้าสู่ผู้ประกอบการที่มองว่าห้องพักในตลาดมีขนาดเล็ก ประกอบกับการดำเนินการสร้างหอพักในของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ในส่วนของปัจจัยด้านอุปสงค์พบว่าจำนวน

นักศึกษามีแนวโน้มมากขึ้นในทุกๆปี จากสถิตินักศึกษาปริญญาตรี ปัจจัยด้านการพัฒนาเมืองเช่นการตัดถนนเพิ่มเติมในซอยโพธิ์บี และซอยมาลีเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการกระจายตัวออกสู่พื้นที่ห่างไกล

6.2.4 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานที่พักอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงการเพิ่มจำนวนในพื้นที่ห่างไกล พ.ศ.2554 – พ.ศ.2557 (ช่วงเวลาที 4) ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในช่วงเวลาที่ 4 คือการแข่งขันด้านการตลาด จากปัจจัยทางอุปสงค์ที่มีจำนวนนักศึกษาลดลงส่งผลให้ หอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีการแข่งขันกันมากขึ้น ปัจจัยด้านการพัฒนาส่งผลต่อการขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์บี และกลุ่มซอยมาลี แนวคิดการแข่งขันจึงเป็นการตลาดที่เน้นผลิตภัณฑ์เป็นหลัก ส่งผลให้แนวโน้มของขนาดห้องพักมีแนวโน้มสูงขึ้นมากกว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ผ่านมา

6.3 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

6.3.1 ปัญหาหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนบางแห่งในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มีคุณภาพต่ำ

ในช่วงปีพ.ศ.2545 ทางมหาวิทยาลัยมีนโยบายในการดำเนินการหอพักในเนื่องทางมหาวิทยาลัยมองว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนบางหอพักในสมัยนั้นมีคุณภาพต่ำ ซึ่งอาจส่งผลต่อคุณภาพชีวิต และการพัฒนาของนักศึกษาในระหว่างเรียน

6.3.2 ปัญหาอัตราการเข้าพักของหอพักต่ำ

เกิดจากการแข่งขันทางการตลาดอย่างรุนแรงในหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่เปิดดำเนินการในช่วงปีพ.ศ.2554-2557 แข่งขันกันในส่วนของคุณภาพและรูปแบบการบริการหรือโปรโมชั่น ส่งผลให้หอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาอื่นๆ ที่ไม่มีการปรับตัวหรือปรับปรุงให้เข้ากับการแข่งขันทางการตลาดมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักของหอพักและอพาร์ทเมนท์ลดลงส่งผลต่อผู้ประกอบการโดยตรง

6.3.3 ปัญหาการกระจายตัวของหอพักอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ห่างไกล

เกิดจากการขยายตัวของมหาวิทยาลัย เกิดการพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนท์อย่างล้นหลาม ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่มากขึ้นเพื่อรองรับการกระจายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ ซึ่งในขณะเดียวกันงบประมาณที่ได้อยู่นั้นมีจำกัด ทำให้การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่เป็นไปอย่างไม่สมบูรณ์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ และคุณภาพชีวิตของนักศึกษา

6.4 เสนอแนะแนวทาง การแก้ไขปัญหาและการพัฒนาอุทยานที่อยู่อาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

6.4.1 ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา

1) ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ

ในการศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงปัจจัยหลักในการลงทุน คือปัจจัยด้านการแข่งขันทางการตลาด เป็นข้อมูลสำคัญที่บ่งบอกถึงสถานการณ์การแข่งขันภายในพื้นที่ในช่วงเวลาปัจจุบัน จากผลการศึกษาพบว่าการแข่งขันทางการตลาดเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการคำนึงถึงในทุกช่วงเวลา ซึ่งควรวิเคราะห์ควบคู่ไปกับปัจจัยด้านอุปสงค์ คือจำนวนนักศึกษาและนโยบายการรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัย เพื่อให้ทราบถึงสมดุลระหว่างอุปสงค์ที่มีอยู่และอุทยานที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับ เช่นเดียวกับปัจจัยในด้านการพัฒนาเมือง ซึ่งมีผลต่อมูลค่าโครงการในเชิงของทำเลที่ตั้งโครงการ จึงควรมีการศึกษาแผนการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคของภาครัฐเสริมด้วย

โดยข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ในการดำเนินการลงทุนโครงการแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบแต่ละรูปแบบจะมีจำกัดดังนี้

- A. การลงทุนโครงการใหม่ ผู้ประกอบการออกแบบโครงการได้ตามรูปแบบที่ต้องการ แต่จะมีข้อจำกัดในเรื่องทำเลที่ตั้งที่อยู่ในพื้นที่ห่างไกล
- B. การซื้อโครงการที่มีอายุ 1-10 ปี ผู้ประกอบการสามารถดำเนินการโครงการได้ทันที โดยมีข้อจำกัดในเรื่องรูปแบบของโครงการ รูปแบบของห้องพักจะสามารถเข้าแข่งขันในตลาดได้ในเวลาหนึ่ง เนื่องจากสภาพอาคารยังไม่เก่ามาก หลังจากนั้นจะต้องทำการปรับปรุงโครงการ
- C. การซื้อโครงการที่มีอายุ 11-20 ปี ผู้ประกอบการต้องทำการปรับปรุงอาคารรวมถึงรูปแบบของห้องพักและบริการเพื่อให้สามารถเข้าแข่งขันในตลาดปัจจุบันได้ โดยจะมีข้อดีในเรื่องของทำเลที่ตั้งเนื่องจากโครงการในระยะนี้มีทำเลอยู่ใกล้ปากซอยหรืออยู่ในพื้นที่ที่มกธัญบุรี
- D. การซื้อโครงการเก่าเพื่อพัฒนาที่ดินเป็นโครงการใหม่ ผู้ประกอบการจะได้ทำเลซึ่งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยหรืออยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนที่มีสาธารณูปโภคและบริการที่ครบครัน ซึ่งการซื้อโครงการเก่าเพื่อพัฒนาที่ดินเป็นโครงการใหม่นี้จะมีข้อจำกัดในเรื่องของขนาดพื้นที่ และราคาในการดำเนินการ

สำหรับผู้ประกอบการรายเก่าการดำเนินการปรับปรุงห้องพักและอพาร์ทเมนท์ ควรคำนึงถึงปัจจัยในด้านของการแข่งขันทางการตลาด กล่าวคือการแข่งขันทางการตลาดดำเนินไปในทิศทางใด จากการศึกษาอุปทานในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี พบว่า การแข่งขันทางการตลาดดำเนินไปในแนวทางการแข่งขันด้วยผลิตภัณฑ์ สำหรับผู้ประกอบการรายเก่าที่ต้องการปรับปรุงห้องพักและอพาร์ทเมนท์เพื่อให้สามารถเข้าแข่งขันในตลาดที่พักอาศัยในนักศึกษาได้ ตัวแปรที่สำคัญคือขนาดของห้องพัก ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าแนวทางการสร้างห้องพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาที่ 4 คือเน้นที่ผลิตภัณฑ์ ขนาดของห้องพัก รูปแบบที่ทันสมัย ดังนั้นหากผู้ประกอบการห้องพักมีห้องพักเดิมที่มีขนาดใหญ่ หรืออาจมีการปรับปรุงให้ห้องมีขนาดใหญ่ขึ้นการปรับปรุงห้องพักทันสมัย ก็จะสามารถทำให้ห้องพักของตนเองสามารถเข้าสู่ตลาดการแข่งขันได้ โดยปัจจัยสำคัญในการปรับปรุงโครงการคือขนาดของห้องพักนั่นเอง

2) ข้อเสนอแนะสำหรับองค์การปกครองท้องถิ่น

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยลดพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อป้องกันการพัฒนาอย่างไร้ระเบียบ เน้นความหนาแน่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่มีความพร้อม ซึ่งจะช่วยในการจัดระเบียบการพัฒนาห้องพักและอพาร์ทเมนท์ ซึ่งจะทำให้การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการจัดการได้อย่างเป็นระบบและครบครัน ส่งผลดีต่อผู้ประกอบการในปัจจุบันด้านสาธารณูปโภคที่มีเข้าถึงทุกโครงการ รวมไปถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของนักศึกษา

6.4.2 บทบาทและความร่วมมือในการดำเนินงาน

1) ผู้ประกอบการ

- ควรพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอพร้อม
- พัฒนาห้องพักตามกฎหมายหรือมาตรการแรงจูงใจที่มหาวิทยาลัยจัดให้

2) มหาวิทยาลัย

- ควรมีประชาสัมพันธ์นโยบายการรับนักศึกษา รวมไปถึงจำนวนนักศึกษาให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจของผู้ประกอบการป้องกันการลงทุนที่ทำให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด

3) องค์การบริหารส่วนตำบล

- ควรมีการเก็บข้อมูลของหอพักและอพาร์ทเมนต์อยู่ตลอดเวลาเพื่อเป็นข้อมูลให้นักลงทุน ทั้งรายใหม่และรายเก่าในการปรับปรุงโครงการ รวมไปถึงเป็นข้อมูลในการลงทุนเพื่อป้องกันการลงทุนที่ทำให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด

6.5 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ผู้วิจัยได้ดำเนินงานวิจัยตามวัตถุประสงค์ทั้ง 4 ข้อจนลุล่วงไปแล้ว ยังได้นำเสนอแนวความคิดการจับต้องปัญหาของหอพักและอพาร์ทเมนต์โดยวิเคราะห์จากทางฝั่งอุปทาน ซึ่งมีข้อจำกัดในเรื่องข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนต์ในช่วงต้น ในการขยายผลงานวิจัยลักษณะนี้ในพื้นที่อื่น ผู้วิจัยควรระมัดระวังในการหาแหล่งข้อมูลซึ่งจากตัวอย่างของงานวิจัยนี้คือควรคำนึงถึงข้อจำกัดในเรื่องของการเก็บข้อมูลหอพักและอพาร์ทเมนต์ในบางช่วงเวลา ควรคำนึงถึงแหล่งข้อมูลที่สามารถหาข้อมูลได้หรือไม่ ในขณะเดียวกันเพื่อที่จะทำให้นักวิจัยมีข้อมูลในการวิเคราะห์งานในลักษณะนี้ ภาครัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีการเก็บรวบรวมข้อมูลการพัฒนาเหล่านี้ไว้ตั้งแต่ช่วงต้นเพื่อสร้างความแจ่มชัดในการวิจัยสาขาให้ดียิ่งขึ้น

งานวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาในพื้นที่อื่นเพื่อเปรียบเทียบกับโดยมีบริบทที่ต่างกันเช่น ในพื้นที่มหาวิทยาลัยที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร หรือมหาวิทยาลัยที่ตั้งอยู่พื้นที่ต่างจังหวัด เพื่อที่จะหาแนวทางและข้อสรุป ซึ่งผู้วิจัยคาดหวังว่าการศึกษาเชิงเปรียบเทียบในพื้นที่ต่างๆ ต่อไปในอนาคต จะนำมาสู่การสร้างทฤษฎีในการพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนต์เพื่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในด้านของผู้ประกอบการ นักลงทุน นักศึกษา มหาวิทยาลัย รวมไปถึงองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นต่อไป

รายการอ้างอิง

- Abel and Bernanke. 2001. *Macroeconomics*. 4 ed. Boston: Addison Wesley Longman.
- Dober, Richard P. 1963. *Campus planning*. New York: Reinhold Pub. Corp.
- Frumkin, Howard. 2002. Urban Sprawl and Public Health. *Public Health Report*
- Keeble, Lewis. 1969. *Principles and Practice of Town and Country Planning*. London: The Estates Gazette.
- Kotler and Armstrong. 1994. *Principle of marketing*. Englewood Cliffs: N.J.: Prentice-Hall.
- Kotler, P. 1980. *Principles of marketing*: N.J.: Prentice-Hall.
- Lynch, Kevin. 1981. *A Theory of Good City Form*. Cambridge: MA: MIT Press.
- กระทรวงมหาดไทย. 2522. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.
- กระทรวงมหาดไทย. 2535. พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่3) พ.ศ. 2535.
- กาญจนา, แก้วแหยม. 2539. "สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ.
- นิมิต, โออุไร. 2538. การศึกษาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงในแขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พันเลิศ, ฉัญญศิริ. 2537. "การศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัยของนักศึกษา บริเวณชุมชนโดยรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า คุณทหารลาดกระบัง."
- วันรักษ์, มิ่งมณีนาคิน. 2552. เศรษฐศาสตร์จุลภาค.
- วัลลภา, เทพหัสดิน ณ อยุธยา. 2530. "งานบุคลากรนิสิตนักศึกษา."
- ศิริวรรณ, เสรีรัตน์และคณะ. 2541. "กลยุทธ์การตลาดและการบริหารการตลาด."
- สนธยา, วณิชวัฒน์. 2549. "วารสาร." วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย...ทำไม !...อย่างไร no. 47:7.
- อำนาจ, สังข์ศรีแก้ว. 2548. "สภาพการอยู่อาศัยและสภาพสังคมของนักศึกษาในเขตเมืองนครปฐม."





เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษา
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557”

แบบสอบถามนี้มีจุดประสงค์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ในช่วงปีพ.ศ. 2539 – พ.ศ.2557

แบบสัมภาษณ์ เจ้าของโครงการ ช่วงที่ 1 พ.ศ.2539-2543 และช่วงที่ 2 พ.ศ.2544-2547

ตอนที่ 1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อโครงการ.....ชื่อ-สกุล ผู้ให้สัมภาษณ์.....
วัน/เดือนปี ที่สัมภาษณ์.....เวลา.....สถานที่.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ

1. แนวคิดในการลงทุนโครงการเป็นอย่างไร

.....
.....

2. ทำไมถึงเลือกลงทุนโครงการในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (จำนวนนักศึกษา/นโยบาย
มหาวิทยาลัย/รับรู้ข้อมูลได้อย่างไร?)

.....
.....

3. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการเป็นอย่างไร? (ลักษณะการถือครองที่ดิน/การตัดถนน ระบบ
ไฟฟ้า-ประปา/การเข้าถึง)

.....
.....

4. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบทางกายภาพของโครงการเป็นอย่างไร? (รูปแบบอาคาร/จำนวนยูนิตต่อ
โครงการ/ขนาดห้อง/วิเคราะห์จากปัจจัยอะไรบ้าง)

.....
.....

5. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการบริหารโครงการเป็นอย่างไร? (ดูแลเอง/จัดจ้างนิติบุคคล)

.....
.....

6. อัตราการเข้าพัก / ราคาเช่า ของโครงการในแต่ละช่วงเวลาเป็นอย่างไร ? (มีแนวทางในการจัดการอย่างไร/เปรียบเทียบกับตลาดหรือไม่)

.....

.....

7. มีการดำเนินการปรับปรุงอาคารในช่วงที่ผ่านมาหรือไม่ และมีแนวทางในการปรับปรุงอาคารอย่างไร (ปรับปรุงภายนอก-ภายใน)

.....

.....

8. ในอนาคตมีแนวทางในการดำเนินโครงการอย่างไร ? หรือมีแนวคิดในการลงทุนโครงการเพิ่มในพื้นที่หรือไม่อย่างไร?

.....

.....

9. สภาพปัจจุบันของห้องพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนมี ข้อดี - ข้อเสีย อย่างไร ?

.....

.....

10. แนวโน้มการพัฒนาห้องพักและอพาร์ทเมนท์ในอนาคตของพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี จะเป็นอย่างไร ?

.....

.....

11. มีการประชุมหรือกับมหาวิทยาลัยเกี่ยวกับการดำเนินการห้องพักโดยภาคเอกชนหรือไม่ อย่างไร ?

.....

.....

12. ควรมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัย ภาครัฐ และภาคเอกชนในการวางแผนหรือกำหนดพื้นที่ที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาในท้องถิ่นหรือไม่ ?

.....

.....

****ขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ครับ****



เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษา
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557”

แบบสอบถามนี้มีจุดประสงค์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ในช่วงปีพ.ศ. 2539 – พ.ศ.2557

แบบสัมภาษณ์ เจ้าของโครงการ ช่วงที่ 3 พ.ศ.2548-2553

ตอนที่ 1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อโครงการ.....ชื่อ-สกุล ผู้ให้สัมภาษณ์.....
วัน/เดือนปี ที่สัมภาษณ์.....เวลา.....สถานที่.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ

1. แนวคิดในการลงทุนโครงการเป็นอย่างไร

.....
.....

2. ทำไมถึงเลือกลงทุนโครงการในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (จำนวนนักศึกษา/นโยบาย
มหาวิทยาลัย/รับรู้ข้อมูลได้อย่างไร?)

.....
.....

3. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการเป็นอย่างไร? (ลักษณะการถือครองที่ดิน/การตัดถนน ระบบ
ไฟฟ้า-ประปา/การเข้าถึง)

.....
.....

4. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบทางกายภาพของโครงการเป็นอย่างไร? ปัจจัยทางด้านการแข่งขันทาง
การตลาด และการพัฒนาหอพักในมหาวิทยาลัย ส่งผลต่อรูปแบบทางกายภาพของโครงการหรือไม่ (รูปแบบอาคาร/
จำนวนยูนิตต่อโครงการ/ขนาดห้อง/วิเคราะห์จากปัจจัยอะไรบ้าง)

.....
.....

5. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการบริหารโครงการเป็นอย่างไร? (ดูแลเอง/จัดจ้างนิติบุคคล)

.....

.....

6. อัตราการเข้าพัก / ราคาเช่า ของโครงการในแต่ละช่วงเวลาเป็นอย่างไร? (มีแนวทางในการจัดการอย่างไร/เปรียบเทียบกับตลาดหรือไม่)

.....

.....

7. มีการดำเนินการปรับปรุงอาคารในช่วงที่ผ่านมาหรือไม่ และมีแนวทางในการปรับปรุงอาคารอย่างไร (ปรับปรุงภายนอก-ภายใน)

.....

.....

8. ในอนาคตมีแนวทางในการดำเนินโครงการอย่างไร? หรือมีแนวคิดในการลงทุนโครงการเพิ่มในพื้นที่หรือไม่อย่างไร?

.....

.....

9. สภาพปัจจุบันของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนมี ข้อดี - ข้อเสีย อย่างไร?

.....

.....

10. แนวโน้มการพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนท์ในอนาคตของพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี จะเป็นอย่างไร?

.....

.....

11. มีการประชุมหารือกับมหาวิทยาลัยเกี่ยวกับการดำเนินการหอพักโดยภาคเอกชนหรือไม่ อย่างไร?

.....

.....

12. ควรมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัย ภาครัฐ และภาคเอกชนในการวางแผนหรือกำหนดพื้นที่ที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาในท้องถิ่นหรือไม่?

.....

.....

****ขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ครับ****



เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษา
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557”

แบบสอบถามนี้มีจุดประสงค์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ในช่วงปีพ.ศ. 2539 – พ.ศ.2557

แบบสัมภาษณ์ เจ้าของโครงการ ช่วงที่ 4 พ.ศ.2548-2553

ตอนที่ 1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อโครงการ.....ชื่อ-สกุล ผู้ให้สัมภาษณ์.....
วัน/เดือนปี ที่สัมภาษณ์.....เวลา.....สถานที่.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ

1. แนวคิดในการลงทุนโครงการเป็นอย่างไร

.....
.....

2. ทำไมถึงเลือกลงทุนโครงการในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี (จำนวนนักศึกษา/นโยบาย
มหาวิทยาลัย/รับรู้ข้อมูลได้อย่างไร?)

.....
.....

3. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการเป็นอย่างไร? (ลักษณะการถือครองที่ดิน/การตัดถนน ระบบ
ไฟฟ้า-ประปา/การเข้าถึง)

.....
.....

4. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบทางกายภาพของโครงการเป็นอย่างไร? ปัจจัยทางด้านการแข่งขันทาง
การตลาด และการพัฒนาหอพักในมหาวิทยาลัย ส่งผลต่อรูปแบบทางกายภาพของโครงการหรือไม่ (รูปแบบอาคาร/
จำนวนยูนิตต่อโครงการ/ขนาดห้อง/วิเคราะห์จากปัจจัยอะไรบ้าง)

.....
.....

5. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการบริหารโครงการเป็นอย่างไร? (ดูแลเอง/จัดจ้างนิติบุคคล)

.....

.....

6. อัตราการเข้าพัก / ราคาเช่า ของโครงการในแต่ละช่วงเวลาเป็นอย่างไร? (มีแนวทางในการจัดการอย่างไร/เปรียบเทียบกับตลาดหรือไม่)

.....

.....

7. ในอนาคตมีแนวทางในการดำเนินโครงการอย่างไร? หรือมีแนวคิดในการลงทุนโครงการเพิ่มในพื้นที่หรือไม่อย่างไร?

.....

.....

8. สภาพปัจจุบันของห้องพักและอพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนมี ข้อดี - ข้อเสีย อย่างไร?

.....

.....

9. แนวโน้มการพัฒนาห้องพักและอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี จะเป็นอย่างไร?

.....

.....

10. มีการประชุมหรือกับมหาวิทยาลัยเกี่ยวกับการดำเนินการห้องพักโดยภาคเอกชนหรือไม่ อย่างไร?

.....

.....

11. ควรมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัย ภาครัฐ และภาคเอกชนในการวางแผนหรือกำหนดพื้นที่ที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาในท้องถิ่นหรือไม่?

.....

.....

****ขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ครับ****



เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษา
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557”

แบบสอบถามนี้มีจุดประสงค์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ในช่วงปีพ.ศ. 2539 – พ.ศ.2557

แบบสัมภาษณ์ บุคลากรในมหาวิทยาลัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อโครงการ.....ชื่อ-สกุล ผู้ให้สัมภาษณ์.....

วัน/เดือนปี ที่สัมภาษณ์.....เวลา.....สถานที่.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านแนวความคิดการพัฒนาโครงการในช่วงที่ 1 พศ.2539-2543

1. มีการวางแผน หรือนโยบายในการสร้างหอพักในมหาวิทยาลัยหรือไม่ เพราะเหตุใด?

.....
.....

2. เมื่อจำนวนนักศึกษามีมากขึ้น มหาวิทยาลัยมีนโยบายเกี่ยวกับที่พักสำหรับนักศึกษาอย่างไร ?

.....
.....

3. มีการกระจายข้อมูลการรับนักศึกษาประจำปี หรือจำนวนนักศึกษาแก่ภาคเอกชน หรือองค์กรท้องถิ่นหรือไม่

.....
.....

ตอนที่ 3 ข้อมูลด้านแนวความคิดการพัฒนาโครงการในช่วงที่ 2 พศ.2544-2547

1. มีการวางแผน หรือนโยบายในการสร้างหอพักในมหาวิทยาลัยหรือไม่ เพราะเหตุใด?

.....
.....

2. เมื่อจำนวนนักศึกษามีมากขึ้น มหาวิทยาลัยมีนโยบายเกี่ยวกับที่พักสำหรับนักศึกษาอย่างไร ?

.....
.....

3. มีการกระจายข้อมูลการรับนักศึกษาประจำปี หรือจำนวนนักศึกษาแก่ภาคเอกชน หรือองค์กรท้องถิ่นหรือไม่

.....

.....

ตอนที่ 4 ข้อมูลด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการในช่วงที่ 3 พศ.2548-2553

1. นโยบายการสร้างหอพักในมหาวิทยาลัยคืออะไร ?

.....

.....

2. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการเป็นอย่างไร

.....

.....

3. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบทางกายภาพของโครงการเป็นอย่างไร

.....

.....

4. กระบวนการในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการบริหารโครงการเป็นอย่างไร (เอกชนดูแล / มหาวิทยาลัยดูแล)

.....

.....

5. มีการกระจายข้อมูลการรับนักศึกษาประจำปี หรือจำนวนนักศึกษาแก่ภาคเอกชน หรือองค์กรท้องถิ่นหรือไม่

.....

.....

ตอนที่ 5 ข้อมูลด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการในช่วงที่ 4 พศ.2554-2557

1. ในแต่ละช่วงโครงการหอพักในมหาวิทยาลัย มีอัตราการเข้าพัก / ราคาเช่า เป็นอย่างไร ?

.....

.....

2. มีการดำเนินการปรับปรุงอาคารในช่วงที่ผ่านมาหรือไม่ และมีแนวทางในการปรับปรุงอาคารอย่างไร

.....

.....

3. สภาพปัจจุบัน ของหอพักในมหาวิทยาลัยมี ข้อดี - ข้อเสีย อย่างไร ?

.....

.....

4. มีการกระจายข้อมูลการรับนักศึกษาประจำปี หรือจำนวนนักศึกษาแก่ภาคเอกชน หรือองค์กรท้องถิ่นหรือไม่

.....

.....

5. มหาวิทยาลัยมีนโยบายหรือมีแนวคิดในการดำเนินการร่วมกับหอพักที่พัฒนาโดยภาคเอกชนหรือไม่ อย่างไร?

.....

.....

6. ควรมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัย ภาครัฐ และภาคเอกชนในการวางแผนหรือกำหนดพื้นที่ที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาในท้องถิ่นหรือไม่ ?

.....

.....

****ขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ครับ****





เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์: กรณีศึกษา
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ช่วงปีพ.ศ.2539-พ.ศ.2557”

แบบสอบถามนี้มีจุดประสงค์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา
ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์กรณีศึกษาพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ในช่วงปีพ.ศ. 2539 – พ.ศ.2557

แบบสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลคลองหก

ตอนที่ 1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อโครงการ.....ชื่อ-สกุล ผู้ให้สัมภาษณ์.....
วัน/เดือนปี ที่สัมภาษณ์.....เวลา.....สถานที่.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลนโยบายการพัฒนาในพื้นที่คลองหก

1. ทางองค์การมีนโยบายในการขยายระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ต่างๆ เป็นอย่างไร? และค่านึงถึงปัจจัยสำคัญ
อะไรบ้าง ?

.....
.....

2. ทางองค์การมีการวางแผนหรือมีแนวคิดสำหรับการพัฒนาชุมชนรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
(เมืองที่พักนักศึกษา) หรือไม่ ?

.....
.....

3. การขยายตัวของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ส่งผลต่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และ
สาธารณูปการในพื้นที่หรือไม่ ?

.....
.....

4. การขยายตัวของโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา ประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัย
เทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีส่งผลต่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในพื้นที่หรือไม่ ?

.....
.....

5. ท่านมีความเห็นอย่างไรกับสภาพที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ ในช่วงเวลาปัจจุบัน?

.....

.....

6. การพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนท์ของพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีในอนาคตมีแนวโน้มเป็นอย่างไร ?

.....

.....

****ขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ครับ****





1.บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

1.1 บทสัมภาษณ์ คุณไมตรี เศรษฐบุตร

เจ้าของหอพักเศรษฐบุตร พื้นที่กลุ่มซอยมาลี เปิดดำเนินการปี 2544

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 เวลา 15:52 น.

สถานที่สัมภาษณ์ หอพักเศรษฐบุตร

แนวคิดในการทำโครงการมาจากความต้องการทำธุรกิจครบวงจรที่ดำเนินการในระยะยาว ประกอบกับทางครอบครัวมีที่ดินเป็นที่สวนและที่นาอยู่ใกล้กับสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล โดยถนนด้านหน้าที่ดินยังมีสภาพเป็นดินลูกรัง ในปี 2542-2543 ได้ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษาพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์รอบสถาบันยังมีน้อย การแข่งขันยังไม่มากและมีความต้องการสูงจึงส่งผลให้ตัดสินใจลงทุนทำโครงการหอพัก เนื่องจากมีที่ดินเดิมซึ่งมีลักษณะเป็นแนวยาวลึกเข้าไปจากถนนเลียบบคลองหก การออกแบบจึงทำเป็นอาคารพักอาศัยสูง 3 ชั้นที่มีห้องอยู่แค่ฝั่งเดียว (single corridor) พื้นที่ห้องพักขนาด 8 x 3.5 เมตร 28 ตรม. และมีพื้นที่จอดรถโครงการพร้อมกับสวนในพื้นที่รอบอาคาร จากแนวคิดที่ต้องการให้เริ่มต้นไม่มากนัก ในโครงการเพื่อเพิ่มความร่มรื่น แนวคิดในการออกแบบห้องพักเน้นถึงรูปแบบการพักอาศัยที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน มีการคาดการณ์ในอนาคตว่า จะมีการแข่งขันของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่สูงแน่นอน จึงตัดสินใจทำห้องพักขนาด 28 ตรม. ในขณะที่ตลาดโดยรอบมีขนาดห้องพักอยู่ที่ 15-22 ตรม.

อัตราการเข้าพักในช่วงแรกหลังการเปิดดำเนินการอยู่ที่ 70% ซึ่งมีราคาเช่าต่อห้องพักอยู่ที่ 2,300-2,500 บาท (ห้องพัสดลม) ในปีถัดมาจึงมีการเพิ่มราคาให้สูงขึ้นเป็น 2,500 บาท (ห้องพัสดลม) 3,300 บาท (ห้องแอร์) ในปีพ.ศ.2549-2553 พบว่าอัตราการเข้าพักลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึง 40% จึงต้องลดราคาห้องพักเหลือ 1,700 บาท(ห้องพัก) 2,500-2,700 บาท (ห้องแอร์) รวมไปถึงเริ่มเปิดห้องแบบรายวัน เพื่อเพิ่มรายได้ต่อเดือนให้มากขึ้น โครงการได้รับการปรับปรุงหลังจากปี พ.ศ. 2554 ซึ่งมีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ จากความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์น้ำท่วม รวมถึงด้วยสภาพปัจจุบันที่อาคารดูทรุดโทรม จึงตัดสินใจปรับปรุงห้องพักใหม่โดยมีการบิวท์อินอุปกรณ์ในห้องพักเพิ่มเติมและปรับรูปแบบให้ดูโมเดิร์นขึ้น ซึ่งค่อยๆปรับปรุงไปเดือนละ 2 ห้อง ด้วยความที่ห้องพักเดิมมีขนาด 28 ตรม. การปรับปรุงห้องพักใหม่จึงส่งผลดีต่อหอพักเป็นอย่างมาก เนื่องจากลักษณะห้องพักหลังจากปรับปรุงนั้นใกล้เคียงกับขนาดและรูปแบบของหอพักใหม่ทำให้สามารถเข้าแข่งขันกับตลาดหอพักในปัจจุบันได้ โดยอัตราการเข้าพักในปัจจุบันอยู่ที่ 93% แนวทางในอนาคตของโครงการคือทำการปรับปรุงให้ครบทุกห้อง แนวโน้มการพัฒนาหอพักในอนาคตคาดว่าจะเพิ่มขึ้น

อีกเป็นอย่างมากเนื่องจากองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นไม่มีการควบคุมการอนุญาตการก่อสร้างซึ่งในปัจจุบันพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ล้มตลามาก

ในอดีตเคยมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัยและ ชมรมหอพัก ซึ่งปัจจุบันไม่มีแล้ว หากมีการประชุมระหว่าง 3 ฝ่าย ฝ่ายมหาวิทยาลัย ฝ่ายปกครองท้องถิ่น ฝ่ายเอกชน คงเป็นเรื่องดี แต่ณปัจจุบันพบว่าไม่มีความต่อเนื่องในการทำงานร่วมกัน ส่งผลให้ ผลที่ออกมาไม่ดีเท่าที่ควร

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดีของหอพักนอก – ความอิสระของนักศึกษา
- ข้อเสียของหอพักนอก – หอพักและอพาร์ทเมนท์บางแห่งที่มีกฎระเบียบหลวมจะทำให้สภาพโดยรวมหอพักดูแย่



1.2 บทสัมภาษณ์ คุณนริศรา นิ่มทอง

เจ้าของหอพัก หอพักหญิงนริศอาภา พื้นที่กลุ่มซอยพรธิสาร เปิดดำเนินการปี 2545

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2558 เวลา 15:08 น.

สถานที่สัมภาษณ์ หอพักนริศอาภา

แนวคิดในการทำโครงการคือต้องการมีธุรกิจเป็นของตนเองเพื่อเป็นรายได้ให้กับทางบ้านและพ่อแม่เมื่อเกษียณอายุ เดิมก่อนที่จะลงทุนทำโครงการหอพักได้ซื้อตึกแถวในซอยพรธิสารในปีพ.ศ. 2530 ทำการปรับปรุงให้กลายเป็นห้องพักอาศัยสำหรับนักศึกษาขนาด 6 – 12 ตรม. เป็นแบบห้องน้ำรวม ภายหลังในปีถัดมาพบว่าจำนวนนักศึกษามีเพิ่มขึ้น จากการสำรวจตลาดก่อนการลงทุนพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษายังน้อยและมีความต้องการที่พักอาศัยสูง จึงตัดสินใจลงทุนโครงการด้วยเงินลงทุนของตัวเอง โดยไม่พึ่งธนาคาร ที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการได้มาจากคนรู้จักที่ขายให้ราคาถูกซึ่งตรงตามความต้องการ คือต้องการลงทุนโครงการหอพักในทำเลที่มีราคาค่อนข้างถูกจึงเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้เลือกลงทุนโครงการหอพักในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี โดยแนวคิดในการออกแบบห้องพักต้องการทำห้องพักที่เหมาะสมกับการศึกษาที่มีขนาดไม่ใหญ่จนเกินไป และต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นเท่านั้นจึงตัดสินใจเลือกทำโครงการที่มีขนาดห้อง 14 ตรม. โดยขนาดของโครงการถูกจำกัดโดยงบลงทุน จึงไม่สามารถทำโครงการให้เต็มศักยภาพของพื้นที่ได้

ตั้งแต่โครงการเริ่มเปิดดำเนินการอัตราการเข้าพักในช่วง 7 ปีแรก (2545-2552) อยู่ที่ 100% ซึ่งราคาค่าเช่าพักแรกเริ่มอยู่ที่ 2000-2500 บาท และเพิ่มขึ้น 10% ในปีพ.ศ.2545 – 2549 โดยในภายหลังจากปี 2552 พบว่าอัตราการเข้าพักเริ่มลดลงอย่างเห็นได้ชัด จนถึงในปีพ.ศ.2554-2557 อัตราการเข้าพักอยู่ที่ 15-30% จึงมีนโยบายลดราคาเช่าห้องลงให้เหลือ 2000-2300 บาท ปัจจุบันทางโครงการมีการปรับปรุงอาคารโดยรวม ยังไม่มีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ซึ่งมีแค่การทาสีภายในอาคารเมื่อเกิดการชำรุดเท่านั้น แนวทางในอนาคตของโครงการมีแนวคิดว่าจะต้องทำการปรับปรุงอาคารโดยปิดอาคารทิ้งหลัง เพื่อปรับรูปแบบห้องใหม่ให้เข้ากับยุคสมัยมากขึ้นและปรับพื้นที่ห้องจาก 14 ตรม.เป็น 28 ตรม.โดยการทุบผนังห้องรวม แนวโน้มการพัฒนาหอพักในอนาคตคาดว่าอาจจะเพิ่มขึ้นในพื้นที่แต่จะไม่มากเท่าช่วงปีก่อนๆ

ในอดีตเคยมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัยและชมรมหอพักซึ่งปัจจุบันไม่มีแล้ว คุณนริศรา มีแนวคิดที่มหาวิทยาลัยควรมีนโยบายจูงใจที่ดำเนินการร่วมกับหอพักเอกชนกล่าวคือหากหอพักได้มีการบริหารที่ดี ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายระเบียบและกฎหมายควรได้รับการรับรองจากมหาวิทยาลัยเพื่อเป็นการแนะนำหอพักสำหรับนักศึกษาไปในตัว และมหาวิทยาลัยควรช่วยประชาสัมพันธ์หอพักที่ได้รับ

การรับรองให้กับนักศึกษาอีกทางหนึ่ง ซึ่งหากมีการประชุมระหว่าง 3 ฝ่าย ฝ่ายมหาวิทยาลัย ฝ่ายปกครองท้องถิ่น ฝ่ายเอกชนคงเป็นเรื่องดี ถ้าทุกฝ่ายมีเป้าหมายไปในแนวทางเดียวกัน

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี
 - ความยืดหยุ่น ความอิสระของนักศึกษา
 - ความรวดเร็วในการบริหาร
- ข้อเสีย
 - ในบางหอพักอาจมีการบริหารไม่ดี ทำให้ความปลอดภัยต่ำ
 - ราคาในบางหอพักมีลักษณะแพงเกินไป



1.3 บทสัมภาษณ์ คุณศุภวรรณ กาญจนเรืองโรจน์

เจ้าของหอพัก โพรบี่ แมนชั่น 1-5 พื้นที่กลุ่มซอยโพรบี่

โพรบี่แมนชั่น 1 เปิดดำเนินการปี 2545 โพรบี่แมนชั่น 2 เปิดดำเนินการปี 2547

โพรบี่แมนชั่น 3 เปิดดำเนินการปี 2548 โพรบี่แมนชั่น 4 เปิดดำเนินการปี 2549

โพรบี่แมนชั่น 5 เปิดดำเนินการปี 2552

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 เวลา 14:05 น.

สถานที่สัมภาษณ์ โพรบี่แมนชั่น 2

แนวคิดในการทำโครงการมาจากการทราบข่าวการทำหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่จึงเริ่มมาศึกษาตลาดที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาพบว่าในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มีหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษาไม่เพียงพอต่อความต้องการ ซึ่งหอพักที่เปิดดำเนินการขึ้นมาในแต่ละแห่งมีอัตราการเข้าพักเต็มแทบทุกหอพัก จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้เลือกลงทุนโครงการ โดยก่อนการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการได้ศึกษาถึงผังแม่บทระยะยาวของมหาวิทยาลัย โดยมีแนวคิดว่าจะเลือกทำเลที่ใกล้อาคารเรียนรวมมากที่สุดและต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณต้นซอยติดกับถนนเลียบริมคลองหูกเนื่องจากมีการพัฒนาที่ระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอ โดยการลงทุนโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่องซึ่งปัจจัยที่ทำให้คุณศุภวรรณลงทุนหอพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องคืออัตราการเข้าพักของหอพักที่ลงทุนไป หากมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 90-100% แสดงถึงความต้องการที่พักอาศัยที่ยังมีมากของนักศึกษา จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้เลือกจะลงทุนอย่างต่อเนื่องจนมาถึงโพรบี่แมนชั่น 5

แนวคิดในการออกแบบห้องพักได้แนวคิดจากโรงแรมในตัวเมืองกรุงเทพ เน้นที่ห้องพักทุกห้องต้องมีระเบียง ซึ่งรูปแบบห้องพักที่มีระบายนั้นพบน้อยในหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยช่วงปี 2545 การออกแบบขนาดห้องพักอยู่ที่ 22 ตารางเมตร โดยรูปแบบตึกทั้ง 5 แห่งมีรูปแบบที่เหมือนกัน อาคารโพรบี่แมนชั่น 1 – 2 เน้นการสร้างให้เต็มพื้นที่ให้เต็มศักยภาพมากที่สุดเพื่อตอบรับกับความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา โดยเริ่มมีที่จอดรถในโครงการอาคารโพรบี่แมนชั่น 3 โดยเฉพาะโพรบี่แมนชั่น 4 ที่มีการจัดเตรียมทั้งที่จอดรถใต้ดิน และลานจอดรถหลังโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมากพอที่จะสามารถให้ผู้พักอาศัยในอาคารโพรบี่แมนชั่น 5 เข้าจอดได้ด้วย

ตั้งแต่โครงการเริ่มเปิดดำเนินการในแต่ละโครงการ อัตราการเข้าพักอยู่ที่ 90-100% ซึ่งราคาเช่าพักอยู่ที่ 2600-3100 บาท และใช้อัตราเช่าพักนี้มาจนถึงปัจจุบัน โดยทางมีแนวคิดว่าการแข่งขันทางการตลาดของหอพักและอพาร์ทเมนท์ถ้าแข่งกันด้วยราคานั้นจะทำให้ระบบตลาดที่พัก

อาศัยนั้นเสียสมดุลที่ส่งผลให้หอพักขาดทุน หนทางที่ดีที่สุดในการแข่งขันคือการจัดโปรโมชั่นของ แคมหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่ให้มากกว่า ในช่วงปี 2553 เป็นต้นมาพบว่าอัตราการเข้าพักลดลง อย่างเห็นได้ชัด ทางโครงการมีการปรับปรุงอาคารอยู่เสมอโดยรวมยังไม่มีมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ มีแค่การทาสีภายในอาคารและบิวอินภายในห้องเพิ่มเติม แนวทางในอนาคตของโครงการเน้นไปที่การ ปรับปรุงห้องพักให้ดีขึ้น ส่วนการลงทุนเพิ่มเติมยังชะลอไปก่อนเนื่องจากสภาพอุปทานล้นตลาดใน ปัจจุบัน คาดว่าแนวโน้มการพัฒนาห้องพักในอนาคตจะเกิดผลกระทบเป็นวงกว้างจากพรบ.หอพัก พ.ศ. 2558 ซึ่งส่งผลทั้งผู้ประกอบการรายเก่าและผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาลงทุน

ในอดีตเคยมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัยและ ชมรมหอพัก ซึ่งปัจจุบันไม่มีแล้ว หากมี การประชุมระหว่าง 3 ฝ่าย ฝ่ายมหาวิทยาลัย ฝ่ายปกครองท้องถิ่น ฝ่ายเอกชน คงเป็นเรื่องดี ถ้าทุก ฝ่ายมีเป้าหมายไปในแนวทางเดียวกัน

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี
 - ความยืดหยุ่น ความอิสระของนักศึกษา
 - ความรวดเร็วในการบริหาร
 - สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้มากกว่า
- ข้อเสีย
 - ในบางหอพักอาจมีการบริหารไม่ดี ทำให้ความปลอดภัยต่ำ
 - ราคาในบางหอพักมีลักษณะแพงเกินไป

1.4 บทสัมภาษณ์ คุณศิริพร วัตตะศิริ

เจ้าของหอพัก อินเทอร์เน็ตเฮ้าส์ พื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์บี เปิดดำเนินการปีพ.ศ.2549

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2558 เวลา 11:32 น.

สถานที่สัมภาษณ์ หอพัก อินเทอร์เน็ตเฮ้าส์

แนวความคิดการทำหอพักและอพาร์ทเมนท์มากจากความต้องการในการลงทุนทำกิจการใดๆที่มีเวลาเหลือพอไว้ทำกิจกรรมอย่างอื่นจึงตัดสินใจทำหอพักและอพาร์ทเมนท์ โดยเลือกทำเลไว้ 2 จุดคือนิคมอุตสาหกรรมนวนครและมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ซึ่งตัดสินใจเลือกทำเลที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาโดยเฉพาะการปกครองและดูแลนักศึกษาจะง่ายกว่าผู้ใหญ่ โดยเลือกทำเลที่ตั้งจากความใกล้ปากซอยเป็นหลักในช่วงเวลานั้นมีการประกาศขายอยู่ไม่กี่ที่ ก่อนการตัดสินใจลงทุนได้ทำการสำรวจตลาดในพื้นที่พบว่าในซอยของทำเลที่เลือกยังมีหอพักน้อย โดยเอาแบบอพาร์ทเมนท์จากองค์การบริหารส่วนตำบลคลองหก ตอนแรกโครงการให้มีจำนวน 42 ห้อง แต่ละห้องมีขนาดประมาณ 20 ตรม. ซึ่งคิดว่ามันเล็กไปเมื่อเปรียบเทียบกับในอนาคตที่จะมีโครงการเพิ่มมากยิ่งขึ้นและการแข่งขันที่มากขึ้น จึงลดจำนวนห้องเหลือ 36 ห้องเพื่อเพิ่มพื้นที่ห้องให้มากขึ้นเป็นขนาด 3.7x7.5 เมตร พื้นที่ 28 ตรม. เนื่องด้วยที่ดินขนาดเล็กโครงการจึงไม่สามารถจัดให้มีที่จอดรถยนต์ได้ถือเป็นจุดอ่อนของโครงการ ช่วงแรกในการเปิดดำเนินการมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 2,500 – 3,000 บาท และใช้ราคานี้มาถึงปัจจุบัน โดยมีอัตราการเข้าพักเต็ม 100% มาตลอดจึงมาช่วงปีพ.ศ.2555 อัตราการเข้าพักลดลงเหลือ 70%-80% ซึ่งหลังจากที่อัตราการเข้าพักลดลงได้ใช้แนวคิดเพิ่มโปรโมชั่นหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเข้าไปโดยคงราคาเดิมไว้ ซึ่งจะไม่ใช่การลดราคาเพราะการลดราคาทำให้สินค้าดูมีคุณภาพลดลง การปรับปรุงโครงการในช่วงเวลาที่ผ่านมาใช้การทำสีภายในอยู่ตลอดเวลาเมื่อห้องพักหรือภายในโครงการดูเก่า

การสร้างหอพักของมหาวิทยาลัยต้นมีความเห็นว่า โครงการของเราเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตน้อย ส่วนแบ่งทางการตลาดที่เราได้มาจึงไม่มีผลกระทบกับโครงการอยู่แล้วรวมถึงกฎระเบียบของหอพักในที่เคร่งครัดเกินไป ทำให้นักศึกษาส่วนใหญ่เลือกที่จะอยู่หอนอกจากการสอบถามนักศึกษาที่มาเข้าพัก จึงไม่ได้สนใจการพัฒนาโครงการหอในของมหาวิทยาลัยมากนัก

แนวทางการพัฒนาโครงการในอนาคตต้องศึกษาจากความต้องการและพฤติกรรมของนักศึกษาที่เปลี่ยนไป ซึ่งโครงการอยู่ระหว่างการปรับปรุงห้องพักเพิ่มบิวอินเฟอร์นิเจอร์ เปลี่ยนผ้าจากผ้าธรรมดาเป็นผ้าหลุมติดไฟดาวน์ไลท์ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของนักศึกษา การพัฒนาโครงการในอนาคตคาดว่าสถานการณ์ในตอนนี้อาจจะเกิดการขายโครงการของ

ผู้ประกอบการรายเก่าที่ไม่สามารถปรับปรุงให้ทันกับการแข่งขันในปัจจุบัน และจะมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาลงทุนแต่คิดว่าคงไม่มากจากสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูงและภาวะอุปทานล้นตลาด

เคยมีการประชุมระหว่างชมรมหอพักคลองหกและมหาวิทยาลัย โดยหัวข้อการประชุมจะเกี่ยวกับการรักเด็กนักศึกษาเข้าพัก อัตราค่าเช่า และภาษีโรงเรือน ซึ่งปัจจุบันจะมีแค่การประชุมภายในชมรมหอพักคลองหกเท่านั้น

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี - เป็นทางเลือกของนักศึกษา สามารถเลือกได้ตามความต้องการ
- ข้อเสีย - ปัจจุบันมีจำนวนมากเกินไปทำให้เกิดการแข่งขันสูง



1.5 บทสัมภาษณ์ คุณปราโมทย์ วุฑฒิสาร

เจ้าของหอพัก ภามาศ พื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์บี เปิดดำเนินการปีพ.ศ.2552

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2558 เวลา 16:21 น.

สถานที่สัมภาษณ์ อาคารมาลีนนท์ ทาวเวอร์ ชั้น 7

แนวคิดโครงการเริ่มจากเจ้าของหอพักชวนชวนไปทำโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี จากการไปสำรวจตลาดครั้งแรกพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่มีการกระจุกตัวอยู่ในซอยพรธิสาร ได้สังเกตเห็นถึงความสำเร็จของหอพักชุมชนที่ทำโครงการออกมาและมีอัตราการเข้าพักเกือบเต็มและเต็มในพื้นที่ห่างไกลซึ่งแสดงถึงความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาที่ยังมีอยู่ จึงตัดสินใจลงทุนโครงการโดยเลือกซื้อที่ดินขนาด 2 ไร่ที่อยู่ข้างเคียงกับหอพักชุมชนในช่วงนั้นถนนยังเป็นลูกรังจึงร่วมลงทุนทำถนนคอนกรีตให้เชื่อมเข้าสู่โครงการกับเจ้าของหอพักชุมชน โดยมีแนวคิดในการออกแบบโครงการคือต้องมีพื้นที่สำหรับทำองค์ประกอบของหอพักอื่นๆ เช่นทำที่จอดรถ การปลูกต้นไม้ในพื้นที่ ไม่ชอบรูปแบบที่เป็นอาคารเต็มพื้นที่ เนื่องจากจะทำให้โครงการดูแออัด โดยออกแบบโครงการให้เป็นแบบห้องพักทางเดียว (single corridor) การออกแบบห้องพักได้แนวคิดมาจากการสำรวจตลาดในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี พบว่ารูปแบบห้องพักโดยรวมมีขนาดแคบ ไม่ต้องการให้นักศึกษาอยู่ในพื้นที่ที่แคบ จึงออกแบบห้องพักขนาด 7x4 เมตร แต่หลังจากที่เปิดดำเนินการพบว่ามีข้อเสียในเรื่องของการติดตั้งเครื่องปรับอากาศที่ต้องใช้ระบบที่มีความจุสูงตามพื้นที่ห้องที่มีขนาดใหญ่ ส่งผลต่อค่าไฟที่นักศึกษาจะต้องชำระ

อัตราการเข้าพักหลังเปิดดำเนินการในช่วงปีพ.ศ.2552 อยู่ที่ 100% ในช่วงปี 2554 พบว่ามีหอพักและอพาร์ทเมนท์เปิดดำเนินการเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าที่ลดลงเหลือ 3,000 บาท จากราคา 3,500 บาทในช่วงปีพ.ศ.2552 ปัจจุบันอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 60% - 70% โครงการยังไม่มีปรับปรุงใดๆ ทั้งสิ้น มีแค่การเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องตามอายุชั้ย โดยมีการวางแผนการปรับปรุงโครงการเมื่ออาคารมีอายุถึง 10 ปี แนวโน้มการพัฒนาหอพักและอพาร์ทเมนท์ในอนาคตมองว่ากำลังซื้อของนักศึกษาในพื้นที่ค่อนข้างน้อย การที่จะลงทุนโครงการใหม่ขึ้นมา

ในอดีตเคยมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัยและชมรมหอพักซึ่งปัจจุบันไม่มีแล้ว ส่วนปกครองท้องถิ่นควรมีการควบคุมการก่อสร้างโครงการหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่เมื่อเห็นว่าภาวะอุปทานเริ่มล้น เพราะจะส่งผลเสียต่อภาพรวมของเมืองที่จะกลายเป็นเมืองแออัด ในขณะเดียวกันหอพักและอพาร์ทเมนต์ภาคเอกชนควรมีการทำ CSR (แนวคิดของความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจ) เช่นการให้โควตาห้องพักฟรีสำหรับนักศึกษาที่เรียนดีหรือฐานะยากจนที่มหาวิทยาลัยคัดเลือกให้

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี - ความอิสระของนักศึกษา
- ข้อเสีย - ข้อบังคับใหม่ที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการทำธุรกิจในปัจจุบัน



1.6 สัมภาษณ์ คุณองอาจ นทีมาศ

เจ้าของหอพัก อินมายเพลส พื้นที่กลุ่มซอยมาลี เปิดดำเนินการปี 2553

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2558 เวลา 13:52 น.

สถานที่สัมภาษณ์ เดอะวอล์ค รามอินทรา

แนวคิดในการทำโครงการมาจากความต้องการรายได้ประจำจากการลงทุน จึงทำการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนมาทำหอพักและอพาร์ทเมนท์ของนักศึกษา เนื่องจากมีประสบการณ์จากการทำหอพักในพื้นที่มหาวิทยาลัยราชภัฏ จันทรเกษม รูปแบบการลงทุนโครงการใช้เงินส่วนของตนเองลงทุน 50% และกู้ธนาคารอีก 50% ในส่วนของการก่อสร้าง ที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินที่ซื้อเก็บตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 ก่อนการตัดสินใจลงทุนโครงการได้มีการติดตามข่าวสารภายในพื้นที่เรื่องการขยายระบบสาธารณูปโภคพบว่ามีการทำถนนหน้าที่ดินจึงเริ่มมาสำรวจตลาดที่พักอาศัย รวมไปถึงสำรวจความต้องการของนักศึกษาในปีพ.ศ.2550 โดยมีแนวคิดจะทำหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ใหม่ ยิ่งไงก็สามารถดึงลูกค้าเข้าสู่โครงการได้หากมีสำรวจตลาดและเจาะลูกค้าให้ถูกกลุ่ม แนวคิดในการออกแบบห้องพักมาจากสำรวจตลาดที่พักอาศัยโดยรวม โดยต้องการทำห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่า 28 ตรม. จากการสำรวจพบว่ามีหอพักชุมชนซึ่งกินส่วนแบ่งตลาดของห้องพักขนาดใหญ่และมีจำนวนยูนิตมาก จึงเลือกทำห้องพักที่มีขนาด 30 ตรม. ซึ่งใหญ่ที่สุดในช่วงเวลานั้นรองรับกลุ่มลูกค้าระดับไฮเอนด์เพื่อจับตลาดคนระดับกับหอพักชุมชน ที่ดินทั้งหมด 2 ไร่ เป็นตัวอาคาร 50% พื้นที่ส่วนที่เหลือจัดไว้เป็นพื้นที่ที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัย

โครงการเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายนปีพ.ศ.2553 อัตราการเข้าพักในช่วงแรกหลังการเปิดดำเนินการโครงการในปีพ.ศ.2554 อยู่ที่ 90% หลังจากนั้นอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 80% โดยราคาเช่าห้องพักต่อห้องอยู่ที่ 4,000 บาท มีการปรับปรุงอาคารในปี 2556 โดยทาสีภายนอกอาคารใหม่ โดยมีการปรับปรุงภายในห้องพักอยู่เสมอเพราะเมื่อหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ดูเก่าเมื่อใด จะทำให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างเห็นได้ชัดทันที แนวทางในอนาคตของโครงการมองว่าการลงทุนทำธุรกิจหอพักและอพาร์ทเมนท์ให้ได้ผลกำไรสูงสุดคือดำเนินการสร้างโครงการและบริหารในช่วงเวลาหนึ่งแล้วจึงขายโครงการทั้งโครงการ ซึ่งมีแนวโน้มว่าอนาคตอาจจะขายโครงการนี้ให้แก่ผู้ลงทุนรายอื่นๆ คาดว่าแนวโน้มการพัฒนาหอพักในอนาคตน่าจะเพิ่มขึ้นตามกลไกตลาดโดยหอพักและอพาร์ทเมนท์เก่าต้องมีการปรับตัวให้ทันกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น ไม่เช่นนั้นก็จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในอดีตเคยมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัยและชมรมหอพัก ซึ่งปัจจุบันไม่มีแล้ว หากมีการประชุมระหว่าง 3 ฝ่าย ฝ่ายมหาวิทยาลัย ฝ่ายปกครองท้องถิ่น ฝ่ายเอกชน คงเป็นเรื่องดี ถ้าทุกฝ่ายมีเป้าหมายไปในแนวทางเดียวกัน แต่สิ่งที่พบคือต่างฝ่ายต่างมีจุดหมายที่ต่างกันเพราะฉะนั้นการแยกกันทำงานน่าจะเป็นวิธีที่ดีที่สุด

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี
 - ความยืดหยุ่น ความอิสระของนักศึกษา
 - ความรวดเร็วในการบริหาร
- ข้อเสีย
 - กฎหมายของภาครัฐ ที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการทำธุรกิจในปัจจุบัน



1.7 บทสัมภาษณ์ คุณเมธี เกิดบัณฑิต

เจ้าของหอพัก แอสต้อเฮ้าส์ พื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์บี เปิดดำเนินการปีพ.ศ.2556

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2558 เวลา 10:10 น.

สถานที่สัมภาษณ์ แอสต้อเฮ้าส์

การทำหอพักและอพาร์ทเมนท์เป็นธุรกิจของครอบครัวอยู่แล้ว ซึ่งเดิมทีทำกิจการหอพักที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดยที่ดินแถวมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์เป็นที่ดินเชิงที่หมดอายุสัญญา จึงต้องหาทำเลอื่นๆ ในการทำหอพักโดยหาในพื้นที่หลากหลายพื้นที่ จนมาถึงในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี โดยมีนายหน้าในพื้นที่ช่วยหาที่ดินให้ซึ่งในช่วงเวลานั้นมีที่ดินเสนอขายน้อยมาก เนื่องจากในพื้นที่เริ่มมีความหนาแน่นของหอพักและอพาร์ทเมนท์แล้วและทำเลที่ดินที่มีการเสนอขายถนนตัดเข้าถึงหมด การเลือกที่ดินจึงเลือกแปลงที่มีพื้นที่ใหญ่เพื่อใช้พื้นที่ที่เหลือเป็นที่จอดรถทำให้กลายเป็นจุดขายของโครงการโดยแนวคิดการออกแบบห้องต้องการให้ห้องมีขนาดใหญ่ จากการสำรวจตลาดหอพักในพื้นที่โดยรอบพบว่าห้องพักส่วนใหญ่ออกแบบห้องพักให้มีความกว้างอยู่ที่ 3.3 เมตร ซึ่งมองว่ามันเล็กไป รูปแบบของห้องพักจึงออกแบบให้มีขนาด 6.7x3.7 เมตร แม้ว่าจะเสียโอกาสในการเพิ่มจำนวนห้องพักแต่มองว่าการที่ห้องพักใหญ่จะกลายเป็นจุดขายของโครงการอีก 1 จุด อัตราค่าเช่าห้องพัก ห้องพัสดมอยู่ที่ 3,100 บาท ห้องแอร์อยู่ที่ 3,600 บาท ซึ่งราคาระหว่างห้องแอร์และห้องพัสดมจะแตกต่างกันอยู่ที่ 500 บาท แนวทางในอนาคตยังไม่มีแนวทางจะทำโครงการเพิ่ม เนื่องจากพ.ร.บ.หอพักที่ประกาศใช้ใหม่ปีพ.ศ.2558 ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการโดยรวม แนวโน้มการพัฒนาของหอพักและอพาร์ทเมนท์ในอนาคตคาดว่าจะชะลอตัวจากพ.ร.บ.หอพัก ประกาศใช้ใหม่ปีพ.ศ.2558

อัตราการเข้าพักตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการอยู่ที่ 90% จนถึงปัจจุบันมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 98% ทางโครงการมีการปรับปรุงอาคารโดยการทาสีใหม่ทุกห้องเนื่องจากก่อนแก้ไขรูปแบบสีจากสีด้านเป็นสีมัน เพื่อความสะดวกในการทำความสะดวก

ในอดีตเคยมีการประชุมระหว่างมหาวิทยาลัยและชมรมหอพัก ซึ่งปัจจุบันไม่มีแล้ว หากมีการประชุมระหว่าง 3 ฝ่าย ฝ่ายมหาวิทยาลัย ฝ่ายปกครองท้องถิ่น ฝ่ายเอกชน คงเป็นเรื่องดีถ้าทุกฝ่ายมีเป้าหมายไปในแนวทางเดียวกัน แต่น่าจะเป็นไปได้ยาก

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี
 - ความอิสระของนักศึกษา
 - รูปแบบห้องพักที่ทันสมัยต่อความต้องการในปัจจุบัน

- ข้อเสีย - ข้อบังคับใหม่ที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการทำธุรกิจในปัจจุบัน



1.8 บทสัมภาษณ์ คุณนที อ่อนอิน

ผู้พัฒนาโครงการหอพักในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ลำดับ	หอพัก	เปิดดำเนินการ	ลำดับ	หอพัก	เปิดดำเนินการ
1	ดีเด็นท์เพลส	ปีพ.ศ.2550	8	ปาโลริช	ปีพ.ศ.2554
2	อยู่บ้านแมนชั่น	ปีพ.ศ.2550	9	ไพรวาท รีสอร์ท	ปีพ.ศ.2554
3	ไอนิน 5	ปีพ.ศ.2551	10	เอลวา	ปีพ.ศ.2555
4	อีฟ ดอร์มทอรี	ปีพ.ศ.2553	11	พานเพลส	ปีพ.ศ.2555
5	ไอนิน 8	ปีพ.ศ.2554	12	โมน	ปีพ.ศ.2556
6	ไอนิน 9	ปีพ.ศ.2554	13	ไอนิน 14	ปีพ.ศ.2556
7	ไอนิน 12	ปีพ.ศ.2554			

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2558 เวลา 09:00 น.

สถานที่สัมภาษณ์ บ้านเลขที่ 89 ตำบลคลองหก ปทุมธานี

แนวความคิดการทำโครงการหอพักและอพาร์ทเมนท์เริ่มมาจากเมื่อก่อนทำโครงการอพาร์ทเมนท์สำหรับแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมโรจนะและนิคมอุตสาหกรรมนวนคร จนมาถึงช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ Hamburger crisis ที่ส่งผลต่ออุตสาหกรรมโดยรวม จึงมองถึงการลงทุนที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจจึงตัดสินใจลงทุนทำอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษา ด้วยความที่ชำนาญพื้นที่ในจังหวัดปทุมธานีจึงเลือกทำหอพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยในจังหวัดปทุมธานี โดยได้ทำการสำรวจจำนวนนักศึกษาและแบบสอบถามการพักอาศัยของนักศึกษาพบว่านักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี พักอาศัยในหอพักและอพาร์ทเมนท์ถึง 70% ประกอบกับการสำรวจตลาดที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาพบว่า ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีมีหอพัก segment ระดับบน ราคา 3,000 บาท ขึ้นไปค่อนข้างน้อย โดยในช่วงเวลานั้นมีหอพักชุมชนเพลสซึ่งเป็นหอพักที่อยู่ใน segment ระดับบนแต่มีทำเลอยู่ห่างไกลจากมหาวิทยาลัยและลึกเข้าไปในซอย จึงตัดสินใจลงทุนในพื้นที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีโดยเลือกทำเลในกลุ่มซอยมาลีและกลุ่มซอยโพธิ์บีเป็นหลักเนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมากนักและใกล้กับทางเข้ามหาวิทยาลัย หมายเลข 4 ด้านหลัง รูปแบบโครงการในสมัยแรกออกแบบโดยไม่คำนึงถึงที่จอดรถยนต์ จนมาถึงนโยบายรถคันแรกของรัฐบาลที่ส่งผลให้การออกแบบอพาร์ทเมนท์เปลี่ยนไปโดยมีการคำนึงถึงที่จอดรถมากขึ้นกว่าเดิม รูปแบบห้องพักของโครงการเริ่มต้นที่ห้องพักขนาด 24 ตรม.เป็นหลัก โดยเป็นรูปแบบที่ใหญ่ที่สุดในช่วงเวลานั้น หลังจากนั้นจึงมีการออกแบบห้องพักเพิ่มเป็น 28 ตรม. ก่อนการ

ตัดสินใจในการลงทุนโครงการต่อไปจะพิจารณาจากความรวดเร็วในการจองห้องพักของหอพักที่สร้างเสร็จ รูปแบบส่วนใหญ่ที่นักศึกษาสนใจ รวมไปถึงโครงการโดยรอบ สถิติจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีของมหาวิทยาลัยเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำโครงการต่อไป แนวทางการดำเนินการในอนาคตคงจะย้ายไปลงทุนโครงการในทำเลมหาวิทยาลัยอื่น เนื่องจากในหอพักใน segment ระดับบนที่ต้องการลงทุนโดยรอบมหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์เต็มแล้ว หากยังมีการลงทุนสร้างต่อไปก็จะส่งผลให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดส่งผลกระทบต่อหอพักและอพาร์ทเมนท์ในช่วงเวลาอื่นๆ

สภาพรวมหอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลคิดว่ายังไม่เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดแต่รูปแบบการอยู่อาศัยของนักศึกษาเปลี่ยนไป หอพักและอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ไม่ตอบสนองต่อความต้องการของนักศึกษา คุณภาพในการบริหารหอเปลี่ยนไปจากช่วงเวลา ก่อนโดยผู้ประกอบการบางรายปรับตัวไม่ทันหรือไม่มีการปรับตัว ทำให้หอพักหรืออพาร์ทเมนท์ไหนที่ไม่มีการปรับปรุงโครงการหรือบริการจะมีอัตราการเข้าพักลดลง จนต้องยกเลิกกิจการหรือขายกิจการไปบางส่วนก็มี เพราะฉะนั้นคุณภาพของหอพักและอพาร์ทเมนท์ต้องตามความต้องการของนักศึกษาให้ทัน แนวโน้มการพัฒนาหอพักในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลบุรีรัมย์จะมีคุณภาพสูงขึ้นเรื่อยๆ แต่ราคาจะไม่พุ่งสูงขึ้นไปมากกว่านี้ เนื่องจากความสามารถในการจ่ายของนักศึกษาไม่สูงมากนัก การเพิ่มขึ้นของหอพักน่าจะเพิ่มตามจำนวนนักศึกษา

ไม่ทราบว่ามีการประชุมระหว่างองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น มหาวิทยาลัย และผู้ประกอบการหรือไม่ แต่เคยมีการประชุมระหว่างผู้ประกอบการในชมรมหอพักคลองหกและมหาวิทยาลัย

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

- ข้อดี
 - ความอิสระของนักศึกษา
 - เป็นทางเลือกของนักศึกษา สามารถเลือกได้ตามความต้องการ
- ข้อเสีย
 - ข้อบังคับใหม่ที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการทำธุรกิจในปัจจุบัน

2. บทสัมภาษณ์คณาจารย์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการหอพักใน

2.1 บทสัมภาษณ์ อาจารย์ เรืองศักดิ์ ภูธรธราช

ตำแหน่ง ผู้จัดการ หอพักใน

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2558 เวลา 9:00 น.

สถานที่สัมภาษณ์ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลบุรีรัมย์

ทางมหาวิทยาลัยไม่มีนโยบายการสร้างห้องพักภายในมหาวิทยาลัยในช่วงเวลาแรก เนื่องจากจำนวนนักศึกษาที่ยังน้อยและจำนวนคณะที่ย้ายมาประจำที่ธัญบุรียังไม่ครบในช่วงยุคแรกนักศึกษาจะอยู่ในการเคหะรังสิตเป็นหลัก โดยเช่าเป็นหลังๆ อาศัยอยู่ 3-4 คน ค่าเช่าประมาณ 2,000 บาท หน้ากว้าง 3 เมตร ลึก 12 เมตร หาดกเฉลี่ยคนละ 500 บาท หลังจากช่วงเวลานั้นก็เป็นตึกแถวและบ้านเดี่ยวในซอยพรุธิสาร โดยห้องพักและอพาร์ทเมนท์มาเริ่มสร้างประมาณปีพ.ศ. 2540 เป็นต้นมา โดยยุคแรกมีการสร้างคอนโดมิเนียมให้กับอาจารย์คือสินมงคลคอนโดมิเนียม และเอส.พี.คอนโดมิเนียม แต่พบว่าอาจารย์ที่ซื้อห้องไว้ไม่ค่อยได้พักอาศัยจึงปรับเปลี่ยนเป็นให้เช่าสำหรับนักศึกษา หลังจากนั้นจึงเริ่มมีห้องพักและอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษาเพิ่มขึ้น

ในปีพ.ศ.2545 ที่ทางมหาวิทยาลัยพบว่าโดยรอบมหาวิทยาลัยมีการสร้างสถานบันเทิงต่างๆ เริ่มเข้ามาเรื่อยๆ รวมถึงห้องพักภาคเอกชนที่ไม่ได้คุณภาพจึงตัดสินใจลงทุนทำโครงการห้องพักในมหาวิทยาลัย เริ่มเปิดดำเนินการห้องพักในปีพ.ศ.2549

รูปแบบการพักอาศัยในปัจจุบันเป็นห้องพักขนาด 32 ตรม. มีทั้งห้องพัดลม และห้องแอร์ โดยมีสัดส่วนจำนวนนักศึกษาดังนี้

ประเภท	จำนวนห้อง	จำนวนนักศึกษา
VIP	36	72
แอร์ 4	50	200
แอร์ 3	77	231
แอร์ 2	70	140
พัดลม 4	147	588
พัดลม 3	112	336
พัดลม 2	118	236
รวม	610	1803

ในปีพ.ศ.2553 มีนโยบายลดจำนวนคนห้องจาก 4 คน เหลือ 2 คน รวมถึงทดลองการใช้ห้อง VIP โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมในห้องพักเช่นโทรทัศน์ และตู้เย็น ซึ่งพบว่านักศึกษานิยมห้องพัก VIP มากขึ้น จากพฤติกรรมการพักอาศัยของนักศึกษาที่เปลี่ยนแปลงไป และความต้องการของผู้ปกครอง ซึ่งผู้ปกครองจะถามเสมอว่านักศึกษาเข้ามาพักที่หอในว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกเช่นตู้เย็น, โทรทัศน์ หรือไม่ รวมไปถึงความต้องการของผู้ปกครองที่ต้องการให้นักศึกษาอยู่ห้องพักคนเดียว จึงเกิดรูปแบบห้องพักแบบ 2 คนขึ้น

ปัจจุบันมีการปรับตัวด้านการบริหารรูปแบบการเข้าพักในปี 2553 โดยเพิ่มระบบ VIP ให้มากขึ้นคือการลดจำนวนนักศึกษาต่อห้อง จาก 4 คน เป็น 3 คน และ 2 คน และมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นในทุกๆ ปี ของห้อง VIP โดยเพิ่มขึ้นปีละ 3-4 ห้อง เนื่องจากพฤติกรรมการอยู่อาศัยของนักศึกษาที่เปลี่ยนไปมีการปรับปรุงอาคารมีการดำเนินการซ่อมแซมทาสีภายนอกอาคาร และเปลี่ยนหลังคาทั้งชุดเมื่อปี 2557

เคยมีการประชุมระหว่างหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนและมหาวิทยาลัยในช่วงแรกของการเปิดดำเนินการหอพักซึ่งนักศึกษาจากหอพักนอกได้ย้ายเข้ามาอยู่ในหอพักใน ทางมหาวิทยาลัยจึงเริ่มใช้แนวทางลงทะเบียนหอพักนอก เพื่อประเมินคุณภาพของหอพักนอกโดยมีทางอาจารย์เข้าไปตรวจสอบ โดยประชาสัมพันธ์หอพักโดยภาคเอกชนที่ผ่านการตรวจสอบให้นักศึกษา ซึ่งเคยมีการประชุมประมาณ 2 ครั้ง

มุมมองต่อหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักในมหาวิทยาลัย

- ข้อดี 1. นักศึกษาอาศัยอยู่ภายในการดูแลของอาจารย์และมหาวิทยาลัย
- 2. สภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมต่อการเรียนรู้
- ข้อเสีย 1. มุมมองต่อหอพักของนักศึกษาเป็นแง่ลบ ในเรื่องกฎระเบียบที่เคร่งครัด
- 2. ทำเลมีความห่างไกลจากแหล่งชุมชนชวยพรอิสารซึ่งเป็นชวยที่มีบริการครบครัน

2.2 สัมภาษณ์ ผศ.พูลเกียรติ นาคะวิวัฒน์

อดีตรองอธิการบดี มทร.ธัญบุรี

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2558 เวลา 14:02 น.

สถานที่สัมภาษณ์ องค์กรบริหารส่วนตำบลคลองหก

ในสมัยก่อนยังไม่มีนโยบายหอพักในมหาวิทยาลัย เนื่องด้วยจำนวนนักศึกษาที่ยังน้อย และคณะต่างๆ ได้ย้ายเข้ามาประจำที่สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลจนครบตามพรบ.ราชมงคล ในพ.ศ.2542 ที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา ในช่วงแรกมีลักษณะเป็นการเช่าบ้านอยู่ในหมู่บ้านของการเคหะ มีราคาเช่าบ้านเช่าต่อเดือนอยู่ที่หลังละ 2,000 บาท บ้านจัดสรรในซอยพรธิสาร มีค่าเช่าบ้านต่อเดือนอยู่ที่หลังละ 3,000 – 4,000 บาท รวมไปถึงตึกแถวที่มีการแบ่งห้องพักในซอยพรธิสาร โดยมีราคาเช่าห้องต่อเดือนอยู่ที่ 1,000 – 1,300 บาท ในเวลาต่อมาเริ่มมีนโยบายหอพักในมหาวิทยาลัยในพ.ศ. 2542 มีการศึกษาดูงานจากมหาวิทยาลัยอื่นๆ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำหอพัก ร่าง TOR และเริ่มก่อสร้างขึ้นในพ.ศ. 2547 สร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการในพ.ศ. 2549 โดยนโยบายหลักในการสร้างหอพักในคือแก้ไขปัญหาความเป็นอยู่ของนักศึกษารวมถึงรองรับความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาจากจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้น มีการคัดเลือกทำเลที่สำคัญ 2 ทำเลคือ ด้านหน้ามหาวิทยาลัย ติดกับประตูทางออก 3 ซึ่งใกล้กับซอยพรธิสารที่มีระบบสาธารณสุขปลอดภัย สาธารณูปการ และบริการครบครัน พบว่าทำเลมีปัญหาด้านมลพิษทางเสียง รวมไปถึงการควบคุมการเดินทางเข้าออก และความปลอดภัย จึงเลือกทำเลด้านหลังมหาวิทยาลัย เนื่องด้วยปัจจัยด้าน Sport Facility ที่มีโรงยิม สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาอยู่ล้อมรอบ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมส่งเสริมในการเรียน และการพัฒนานักศึกษาอย่างเหมาะสม รวมไปถึงสามารถควบคุมความปลอดภัยได้ง่าย ทางมหาวิทยาลัยมีมุมมองต่อหอพักนอกกว่า กลุ่มเป้าหมายในการเข้าพักคนละกลุ่ม การตัดสินใจในการเข้าพักที่หอพักในส่วนใหญ่เป็นการตัดสินใจของผู้ปกครอง เนื่องจากเป็นดูแลโดยมหาวิทยาลัยจึงเป็นทางเลือกอันดับต้นๆ ของผู้ปกครอง จึงไม่ได้มองว่าหอพักนอกเป็นคู่แข่งทางการตลาด

มุมมองข้อดีข้อเสียของหอพักในมหาวิทยาลัย

- ข้อดี
 - 1.ความปลอดภัยของนักศึกษา
 - 2.สภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมต่อการเรียนรู้
 - 3.Facility ทางด้านกีฬาที่ครบครัน
- ข้อเสีย
 - 1.ทำเลมีความห่างไกลจากแหล่งชุมชนซอยพรธิสารซึ่งเป็นซอยที่มีบริการครบครัน

3.บทสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่องค์กรบริหารส่วนตำบล

บทสัมภาษณ์ นายนำศักดิ์ อุทัยศรีสม

ตำแหน่ง นายกองค์กรบริหารส่วนตำบลคลองหก อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2558 เวลา 14:02 น.

สถานที่สัมภาษณ์ องค์การบริหารส่วนตำบลคลองหก

การเติบโตของชุมชนนักศึกษาและการขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์จากการก่อตั้งมหาวิทยาลัยส่งผลให้เกิดปัญหาที่มีผลกระทบต่อองค์การบริหารส่วนตำบลตามมาหลายอย่าง เช่นการดูแลสิ่งแวดล้อม ขยะ หรือระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ต้องมีการวางแผนการจัดการและจัดเตรียมไว้ให้ได้อย่างเหมาะสม ซึ่งการจัดการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้งบประมาณในการดำเนินงาน ซึ่งได้รับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลโดยจะคำนวณจากรายหัวประชากรคือคำนวณจากจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร ซึ่งปัจจุบันมีประชากรตามทะเบียนราษฎรจำนวน 11,125 คน ในขณะที่ประชากรแฝงมีถึง 20,000 กว่าคน ทั้งจำนวนนักศึกษาและคนทำงานอื่นๆในพื้นที่ รายได้อีกส่วนคือภาษีโรงเรือนที่ได้จากหอพักและอพาร์ทเมนท์ ทางองค์การบริหารส่วนตำบลมักจะโดนฝั่งผู้ประกอบการเรียกร้องอยู่เสมอเรื่องเก็บภาษีแพง ซึ่งภาษีที่ได้มาจะนำไปสู่การพัฒนาสาธารณูปโภคในพื้นที่ให้ดีขึ้น

การสร้างระบบสาธารณูปโภคในแต่ละพื้นที่จะคำนึงถึงความสำคัญของประชาชนที่ใช้ผลประโยชน์เป็นหลัก เช่นในพื้นที่นั้นๆ มีการใช้งานของประชาชนใช้มาก หรือมีจำนวนประชากรมาก ต้องได้รับการพัฒนา ก่อน เนื่องจากงบประมาณที่ได้มาจำกัดเพราะฉะนั้นการลงทุนระบบสาธารณูปโภคต้องทำการจัดลำดับความสำคัญของแต่ละซอย เช่นในซอยพรธิสารและซอยมาลีที่สามารถไปเชื่อมกับถนนธัญบุรี-วังน้อยได้ จึงเป็นพื้นที่หลักในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้เพียงพอเป็นต้น การขยายตัวของหอพักและอพาร์ทเมนท์ที่เพิ่มอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ในบางพื้นที่การพัฒนาสาธารณูปโภคไม่สามารถรองรับได้เนื่องจากปัญหาด้านงบประมาณและการกระจายตัวของหอพักที่ไร้ระเบียบ

สถานการณ์หอพักและอพาร์ทเมนท์ในปัจจุบันเข้าภาวะล้นตลาดตั้งแต่ปีพ.ศ.2556 แล้วหอพักที่เก่านักศึกษาก็จะเข้าพักน้อย ซึ่งหอพักที่สร้างใหม่ก็จะเต็มตลอด ส่งผลให้นักลงทุนที่เข้ามาใหม่มองว่ายังลงทุนได้อยู่จึงทำให้เกิดการพัฒนาอยู่เรื่อยๆ แต่ในช่วงเวลาหลังการพัฒนาโครงการหอพักเริ่มน้อยลงแนวโน้มการพัฒนาหอพักในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลคลองหกมีมุมมองว่าถึงจุดอิ่มตัว การพัฒนาโครงการหอพักจะเริ่มน้อยลงแต่การพัฒนาโครงการประเภทบ้านจัดสรรจะเพิ่มขึ้นในพื้นที่คลองหก



1.หอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กลุ่มซอยพรธิสาร

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พี.ที.เอส. อพาร์ทเมนท์
1	ปีที่เปิดดำเนินการ	2540
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร
	จำนวนยูนิต	40 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	18 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	40%
	อัตราค่าเช่า	2000-2200 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักพรธิสาร
2	ปีที่เปิดดำเนินการ	2542
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร
	จำนวนยูนิต	300 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	60%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เอ็ม .เอ็น.ซีดี แมนชั่น	
3	ปีที่เปิดดำเนินการ	2543	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร	
	จำนวนยูนิต	300 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	42%	
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท	
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อาคารประสงค์ก้าวหน้า	
4	ปีที่เปิดดำเนินการ	2544	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร	
	จำนวนยูนิต	200 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	80%	
	อัตราค่าเช่า	2000/2200/2700 บาท	
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักเหลืองถาวร
5	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร
	จำนวนยูนิต	300 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	67%
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสตรีนิรศอาภา
6	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร
	จำนวนยูนิต	130 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	14 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	18%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักหมูแฮม
7	ปีที่เปิดดำเนินการ	254
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร
	จำนวนยูนิต	106 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	38%
	อัตราค่าเช่า	2400-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักหญิงดลนภัส
8	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร
	จำนวนยูนิต	25 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	35 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	76%
	อัตราค่าเช่า	2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อาร์เอส	
9	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร	
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	29 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	71%	
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เฉลิมพลส 1	
10	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร	
	จำนวนยูนิต	84 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	48%	
	อัตราค่าเช่า	1900-2200 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อีฟ ดอร์มิตอรี	
11	ปีที่เปิดดำเนินการ	2553	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยพรธิสาร	
	จำนวนยูนิต	159 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	100%	
	อัตราค่าเช่า	3500/3700/7500 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ภาพแสดงตำแหน่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ในกลุ่มซอยปริติสาร



2. หอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กลุ่มซอยอีสเทิร์น

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักเรือนชนาน
1	ปีที่เปิดดำเนินการ	2540
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	160 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	40%
	อัตราค่าเช่า	1800-2500 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักศรีวิชัย
2	ปีที่เปิดดำเนินการ	2542
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	175 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	N/A
	อัตราค่าเช่า	2200-2700/2000-2500 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักหญิงบ้านพิมพิกา	
3	ปีที่เปิดดำเนินการ	2544	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น	
	จำนวนยูนิต	40 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	50%	
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพัก พี.ที.เอ็ม.	
4	ปีที่เปิดดำเนินการ	2544	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น	
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	18 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	65%	
	อัตราค่าเช่า	1800,1700,1500/2300 บาท	
รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก		
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	บ้านนวลรัตน์
5	ปีที่เปิดดำเนินการ	2544
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	N/A
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสินเสนีย์
6	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	86 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	35%
	อัตราค่าเช่า	2200-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ชัยบุรี แมนชั่น
7	ปีที่เปิดดำเนินการ	2548
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	230 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	18 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	52%
	อัตราค่าเช่า	1900-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสตรี รัชรพื่อพาร์ทเมนท์
8	ปีที่เปิดดำเนินการ	2548
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	48 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	18 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	73%
	อัตราค่าเช่า	2200-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ปีที่ แมนชั่น
9	ปีที่เปิดดำเนินการ	2548
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	230 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	18 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	N/A
	อัตราค่าเช่า	2200-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพัก เจ.เอส.
10	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	71%
	อัตราค่าเช่า	2200,2900/2100,2800 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ปีเอ็ม แมนชั่น
11	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	135 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	44%
	อัตราค่าเช่า	2400-2800 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เทียมอรุณแมนชั่น
12	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	160 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	31%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักเสาวนีย์
13	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	35%
	อัตราค่าเช่า	2100,2600/1800,2300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักกฤติดา
14	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	75 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	47%
	อัตราค่าเช่า	2000-2700 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักหญิงอลิษา
15	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	59%
	อัตราค่าเช่า	2200-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักไพลินเพลส
16	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	300 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	28 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	50%
	อัตราค่าเช่า	2300,2500/3000,3200 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักราชพฤกษ์
17	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	40 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	55%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	กฤษสุวรรณ อพาร์ทเมนท์
18	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	60 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	58%
	อัตราค่าเช่า	2400-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักจตุพร
19	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	78 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	45%
	อัตราค่าเช่า	2400-3000บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสันติสุข
20	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	43%
	อัตราค่าเช่า	1800/2000/2800 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักเทพไท อพาร์ทเมน	
21	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น	
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	57%	
	อัตราค่าเช่า	2300,2500/3200 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสตรี วิไลวรรณเพลส	
22	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น	
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	43%	
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสุดาทิพย์
23	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	35%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักหญิงเจริญรัตน์
24	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	24%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พี.เค.ซี. ลิฟวิ่งคอนโด
25	ปีที่เปิดดำเนินการ	2552
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	200 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	75%
	อัตราค่าเช่า	2800-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสตรี ศุภมาศ
26	ปีที่เปิดดำเนินการ	2553
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น
	จำนวนยูนิต	40 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	50%
	อัตราค่าเช่า	2000-2300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	 *ภาพจากโบรชัวร์	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักทวิสุข	
27	ปีที่เปิดดำเนินการ	2553	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยอีสเทิร์น	
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	68%	
	อัตราค่าเช่า	2200,2400/2800 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ภาพแสดงตำแหน่งห้องพักและอพาร์ทเมนท์ในกลุ่มซอยอีสเทิร์น



3.หอพักและพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กลุ่มซอยโพธิ์ปี

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ก.ไก่อพาทเมนท์
1	ปีที่เปิดดำเนินการ	2540
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	85 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	14 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	35%
	อัตราค่าเช่า	2000-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เลิศวิจิตร
2	ปีที่เปิดดำเนินการ	2541
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	230 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	22%
	อัตราค่าเช่า	2000-2300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โพธิ์ทอง อพาร์ทเมนท์
3	ปีที่เปิดดำเนินการ	2544
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	52 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	%
	อัตราค่าเช่า	2000-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักเมืองโสภะ
4	ปีที่เปิดดำเนินการ	2546
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	32 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	18 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	81%
	อัตราค่าเช่า	1800 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โพรเจกต์ แมนชั่น 1
5	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพรเจกต์
	จำนวนยูนิต	160 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	31%
	อัตราค่าเช่า	2500-3100บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โพรเจกต์ แมนชั่น 2
6	ปีที่เปิดดำเนินการ	2547
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพรเจกต์
	จำนวนยูนิต	161 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	38%
	อัตราค่าเช่า	2500-3100บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โฟร์ปี แมนชั่น 3
7	ปีที่เปิดดำเนินการ	2548
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโฟร์ปี
	จำนวนยูนิต	104 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	58%
	อัตราค่าเช่า	2500-3100 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อินเทอร์เน็ต เฮ้าส์
8	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโฟร์ปี
	จำนวนยูนิต	36 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	28 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	72%
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โพรบี่ แมนชั่น 4
9	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพรบี่
	จำนวนยูนิต	261 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	%
	อัตราค่าเช่า	2000-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักทรัพย์ถาวร
10	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพรบี่
	จำนวนยูนิต	231 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	39%
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักบ้านพักดี
11	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	57%
	อัตราค่าเช่า	2800 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	กูดริ่ม แมนชั่น
12	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	247 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	81%
	อัตราค่าเช่า	1900-2500 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เจริญสุขแมนชั่น
13	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	247 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	81%
	อัตราค่าเช่า	1900-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ชุมพลส
14	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	250 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	26 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	32%
	อัตราค่าเช่า	1900-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อยู่บ้าน แมนชั่น
15	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	80 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	88%
	อัตราค่าเช่า	3000-3200 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักภามาศ
16	ปีที่เปิดดำเนินการ	2552
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	120 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	67%
	อัตราค่าเช่า	3000 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เอ.พี. แมนชั่น
17	ปีที่เปิดดำเนินการ	2552
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	158 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	89%
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	แดงโม แมนชั่น
18	ปีที่เปิดดำเนินการ	2552
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	198 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	86%
	อัตราค่าเช่า	2800-3300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ไอนิิน 8
19	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3200-3400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ไอนิิน 9
20	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3200-3400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พี.เอ็ม. แมนชั่น
21	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	30 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	27 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	83%
	อัตราค่าเช่า	2200-2800 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โพธิ์ปี แมนชั่น 5
22	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	168 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	NA
	อัตราค่าเช่า	3000-3500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โอนิน 12	
23	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี	
	จำนวนยูนิต	109 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	73%	
	อัตราค่าเช่า	3400 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ดี เด็นท์ เพลส	
24	ปีที่เปิดดำเนินการ	2550	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี	
	จำนวนยูนิต	100 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	100%	
	อัตราค่าเช่า	3000-3200 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อินทวิทรัพย์ เรสซิเดนซ์
25	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	160 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	31 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	75%
	อัตราค่าเช่า	3000-3500 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	บานอฟฟี่
26	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	175 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	22 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3000-4000บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอเขียว
27	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	26 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	17 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	85%
	อัตราค่าเช่า	1600-2600 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอป่า
28	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	42 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	90%
	อัตราค่าเช่า	2000-2200 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักฟ้าใส
29	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	140 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	23 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	39%
	อัตราค่าเช่า	3200 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เอ็ม เฟลส
30	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	105 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3500-4000 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	กรีนเพลส
31	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	82 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	61%
	อัตราค่าเช่า	2200-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อาคารโกลเด้น เรสซิเดนซ์
32	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	140 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	86%
	อัตราค่าเช่า	2600/3200/5000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	นินจา
33	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	105 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3700/4000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โมโน
34	ปีที่เปิดดำเนินการ	2556
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	75 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3400-3500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	แอสต้อ เฮ้าส์
35	ปีที่เปิดดำเนินการ	2556
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	98 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	92%
	อัตราค่าเช่า	3100-3600 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ยู ลีฟวิง
36	ปีที่เปิดดำเนินการ	2557
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มโพธิ์ปี
	จำนวนยูนิต	127 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	21 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3300/3600/5600 บาท
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร
		

ภาพแสดงตำแหน่งห้องพักและอพาร์ทเมนท์ในกลุ่มซอยฟรีบี



4. หอพักและอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กลุ่มซอยมาลี

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักสินมงคลคอนโดมิเนียม
1	ปีที่เปิดดำเนินการ	2539
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	120 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	75%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เอส.พี. คอนโด
2	ปีที่เปิดดำเนินการ	2541
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	192 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	47%
	อัตราค่าเช่า	1700-2300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เศรษฐบุตร อพาร์ทเมนท์
3	ปีที่เปิดดำเนินการ	2544
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	54 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	28 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	93%
	อัตราค่าเช่า	2300/3000,3300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักชายชวนชม
4	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	12 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	14 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	67%
	อัตราค่าเช่า	1500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มาลีแมนชั่น
5	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	110 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	14 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	45%
	อัตราค่าเช่า	1900-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ดาวเรืองรีสอร์ท
6	ปีที่เปิดดำเนินการ	2545
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	60 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	83%
	อัตราค่าเช่า	2000-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลาภูน แมนชั้น 1
7	ปีที่เปิดดำเนินการ	2546
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	119 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	98%
	อัตราค่าเช่า	บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที.ที.อาร์. แมนชั้น
8	ปีที่เปิดดำเนินการ	2546
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	22 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	45%
	อัตราค่าเช่า	1500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักอยู่เจริญแมนชั้น
9	ปีที่เปิดดำเนินการ	2546
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	286 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	N/A
	อัตราค่าเช่า	1900-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักบังกอร์
10	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	24 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	16 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	67%
	อัตราค่าเช่า	1600 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักดิษยนนท์
11	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	22 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	86%
	อัตราค่าเช่า	1700-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	วี.ไอ.พี
12	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	114 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	1900-2500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ห้องพักเต็มไม่สามารถเข้าไปเก็บภาพได้	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	มารวยแมนชั่น
13	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	60 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	19 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	67%
	อัตราค่าเช่า	1900-2400 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลาگونแมนชั่น 2
14	ปีที่เปิดดำเนินการ	2549
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	223 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	20 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	45%
	อัตราค่าเช่า	2300-4500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	อิน มาย เพลส อพาร์ทเมนท์
15	ปีที่เปิดดำเนินการ	2553
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	112 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	30 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	80%
	อัตราค่าเช่า	4000/4200/6000บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพักพานิชเฮง
16	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	10 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	17 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	60%
	อัตราค่าเช่า	1500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	นารงค์แมนชั่น
17	ปีที่เปิดดำเนินการ	2552
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	100 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	80%
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	กิตติพงษ์ แมนชั่น
18	ปีที่เปิดดำเนินการ	2552
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	144 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	23 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	97%
	อัตราค่าเช่า	2500-3000 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพัก ปาโลรีช	
19	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี	
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	100%	
	อัตราค่าเช่า	3200-3400 บาท	
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ไพรวท รีสอร์ท	
20	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี	
	จำนวนยูนิต	70 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	100%	
	อัตราค่าเช่า	3200-3400 บาท	
		รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โอนิน 5	
21	ปีที่เปิดดำเนินการ	2551	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มชอยมาลี	
	จำนวนยูนิต	84 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	24 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	71%	
	อัตราค่าเช่า	3000-3200 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ฟูลเฮ้าส์	
22	ปีที่เปิดดำเนินการ	2554	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มชอยมาลี	
	จำนวนยูนิต	553 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	47%	
	อัตราค่าเช่า	2200-2500 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพัก อินฟินิตี้
23	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	171 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	26 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	96%
	อัตราค่าเช่า	3900-4200 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	หอพัก จิตรดา
24	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	48 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	30 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	67%
	อัตราค่าเช่า	2800-3300 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
	ไม่ได้รับอนุญาตให้ถ่ายภาพ	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	แอลวา
25	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	65 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	34 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	4500 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พานเพลส
26	ปีที่เปิดดำเนินการ	2555
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี
	จำนวนยูนิต	84 ยูนิต
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.
	อัตราการเข้าพัก	100%
	อัตราค่าเช่า	3500-3700 บาท
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก
		

ลำดับ	ชื่อโครงการ	โอนิน 14	
27	ปีที่เปิดดำเนินการ	2556	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี	
	จำนวนยูนิต	84 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	25 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	100%	
	อัตราค่าเช่า	3500-3600 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ยู - เพลส	
28	ปีที่เปิดดำเนินการ	2557	
	ทำเลที่ตั้ง	กลุ่มซอยมาลี	
	จำนวนยูนิต	96 ยูนิต	
	ขนาดห้องพัก	28 ตรม.	
	อัตราการเข้าพัก	100%	
	อัตราค่าเช่า	4000/4500 บาท	
	รูปถ่ายภายนอกอาคาร	รูปถ่ายภายในห้องพัก	
			

ภาพแสดงตำแหน่งหอพักและอพาร์ทเมนท์ในกลุ่มซอยมาลี



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นายพลวัฒน์ หอมหวาน

วันเกิด 8 มีนาคม พ.ศ.2532

ภูมิลำเนา อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

การศึกษา

ระดับประถมศึกษา

โรงเรียนชลประทานวิทยา จังหวัดนนทบุรี

ระดับมัธยมศึกษา

โรงเรียนเบญจมราชาอนุสรณ์ จังหวัดนนทบุรี

ระดับอุดมศึกษา

ปริญญาตรี สาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปัจจุบันศึกษาต่อ

ปริญญาโท สาขาการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เข้าศึกษาปี 2556