

ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยของนิสิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DETERMINANTS OF DECISION-MAKING IN PURCHASING OR RENTING RESIDENTIAL
CONDOMINIUM OF CHULALONGKORN STUDENTS IN BANGKOK AND VICINITY



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

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
โดย	นายจิรวุฒิ วิระพรสวรรค์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะขิทธิ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(ศาสตราจารย์จามรี จุฬกะรัตน์)	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
.....	
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)	กรรมการ
.....	
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โทวาทอง)	กรรมการ
.....	
(อาจารย์ ดร.รับขวัญ ภูษาแก้ว)	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
.....	
(ดร.นนท์ สหายา)	

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

จิรวรรณ วีระพรสวรรค์ : ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (DETERMINANTS OF DECISION-MAKING IN PURCHASING OR RENTING RESIDENTIAL CONDOMINIUM OF CHULALONGKORN STUDENTS IN BANGKOK AND VICINITY) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะสังคมเศรษฐกิจ ลักษณะทางกายภาพโครงการคอนโดมิเนียมและปัจจัยการตัดสินใจของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมโดยการรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจากนิสิตในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2561 จำนวน 401 คน นำมาวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า พบว่ามีสัดส่วนซื้อมากกว่า คิดเป็นร้อยละ 53 และกลุ่มนิสิตผู้เช่า 47 ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี เพศหญิง กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ ด้านภูมิลำเนาเดิมพบว่านิสิตที่เลือกโครงการในกรุงเทพมหานครชั้นในมีภูมิลำเนาเดิมในกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งต่างจากกลุ่มนิสิตในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและปริมณฑลที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด โดยประเภทที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่คือ บ้าน ด้านรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครอง กลุ่มนิสิตที่อยู่ในโครงการเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่าผู้ปกครองมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 150,000 บาท กลุ่มนิสิตผู้เช่า พบว่านิสิตส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจาก ต่างจังหวัด ด้านรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองพบว่าส่วนใหญ่ผู้ปกครองมีรายได้ต่อเดือนคือ 50,001-100,000 บาท โดยมีค่าเช่าสำหรับคอนโดมิเนียมต่อเดือนส่วนใหญ่คือ 15,001-20,000 บาททำเลที่ตั้งของโครงการที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในพบนิสิตอยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ เขต บางรัก เขตราชเทวี และพญาไท ขนาดห้องพักส่วนใหญ่คือ 21-30 ตารางเมตร แบบ 1 ห้องนอน กลุ่มนิสิตทั้งผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า ที่อาศัยอยู่ในเขตบางรัก ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับมหาวิทยาลัย จะใช้วิธีการเดินทางมายังมหาวิทยาลัย และนิสิตในโครงการอื่นในพื้นที่ไกลออกไปจะใช้รถไฟฟ้ามหานครไฟฟ้าใต้ดินเพื่อมายังมหาวิทยาลัย จากการศึกษาปัจจัยในการเลือกโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล นิสิตและผู้ปกครองต้องการความปลอดภัยให้แก่บุตรหลาน โดยพบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด โดยทำเลที่ตั้งต้องมีความสะดวกต่อการเดินทาง ใกล้สถาบันการศึกษาและมีความปลอดภัย โดยรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ กรรมสิทธิ์ห้องพัก รวมถึงระดับของโครงการ

สรุปการศึกษา เสนอแนะแนวทางการมีกรวางแผนจัดเตรียมพัฒนาและเพิ่มเติมที่พักอาศัยเพื่อรองรับสำหรับกลุ่มนิสิตเหล่านี้ ควรให้ความสำคัญกับลักษณะโครงการที่ต้องมีภาพลักษณ์ที่ดีและมีความปลอดภัย และที่สำคัญทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอาทิเช่น ร้านอาหารและร้านสะดวกซื้อ พื้นที่ Co-Working space และสวนหย่อมเพื่อการใช้ชีวิตอยู่อาศัยระหว่างการศึกษาในมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกาเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่ผู้เรียน การศึกษาครั้งนี้เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รวมถึงผู้บริหารสถานศึกษา เป็นแนวทางในการสร้างกลยุทธ์และการตัดสินใจในการลงทุนประเภทที่พักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมสอดคล้องความต้องการในปัจจุบัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6173307525 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Condominium, Deciding factors, Students at Chulalongkorn University Bangkok

Jirawat Viraponsawan : DETERMINANTS OF DECISION-MAKING IN PURCHASING OR RENTING RESIDENTIAL CONDOMINIUM OF CHULALONGKORN STUDENTS IN BANGKOK AND VICINITY. Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

The purpose of this research was to study the social, economic, and determinants of decision making of Chulalongkorn University students to purchase or rent condominiums. This research was done by conducting surveys from 401 samples in the university. The data was then analyzed using statistics.

The samples were divided into 2 groups – buyers and tenants. The results show that buyers were in a higher proportion at 53% while tenants made up 43%. Most samples were female undergraduates. Most students who chose to buy properties in inner Bangkok were already living in the city, whereas students who chose to buy properties in the urban fringes and peripheral areas were mostly from other provinces. Most students' original accommodations are houses. Considering the household income, the study shows that guardians' income per month totaled more than 150,000 THB for students who chose living in properties in inner Bangkok. Most students who chose to rent properties in inner Bangkok and the urban fringes and peripheral areas were from other provinces. Their guardians' incomes ranged from 50,000 – 100,000 THB per month, and the rental fees per month ranged from 15,000 THB to 20,000 THB. The study showed that most students rent properties in inner Bangkok, and most are staying in the Bangrak, Ratchathewi, and Phaya Thai neighborhoods. The room sizes ranged from 21 to 30 square meters with 1 bedroom. Examining transportation use and fees, the result shows that both buyers and tenants who are living in Bangrak, which is near the university, chose to travel to the university by walking. Students residing in other properties in further out areas traveled by the BTS and MRT train lines.

Looking at students' decision making factors to choose accommodation in Bangkok and peripheral areas, students and their guardians desired safety. The result of the study shows that location of condominiums is the most important factor. The location must be convenient for transportation, close to the university, and considered safe. The household income is an important factor in choosing the property's location and ownership, including the property level.

In conclusion, this research suggests a plan for property development and to increase the amount of accommodation available for students. The property should focus on maintaining a good image, maintaining safety, and offering desirable facilities such as restaurants and convenient stores, co-working spaces, and small parks which help to enhance students' lifestyles. The objective of this research is to benefit property developers and university executives, and to serve as a guideline for strategy making and decision making in order to develop condominium projects that meet the current demand.

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Academic Year: 2019

Student's Signature

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยดีจากการช่วยเหลือของ รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่กรุณาให้คำแนะนำ ดูแลให้ความช่วยเหลือ ข้อคิดและวิธีการทำงานที่เป็นประโยชน์ และให้แรงผลักดันที่ติดลอคระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ศาสตราจารย์ จามรี จุลกะรัตน์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุชรา โปวาทอง อาจารย์ ดร. รับขวัญ ภูษาแก้ว และ ดร. นนท์ สหยา ที่ให้ความกรุณาใช้เวลาให้คำปรึกษาที่เป็นประโยชน์และร่วมเป็นส่วนหนึ่งต่องานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้ให้อนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับงานวิจัยชิ้นนี้ทั้ง ได้แก่ คณะผู้บริหารและฝ่ายกิจการนิสิตทุกๆคณะของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ได้ให้การช่วยเหลือในเรื่องพื้นที่การเก็บข้อมูล ขอขอบพระคุณผู้อำนวยการและเจ้าหน้าที่สำนักการทะเบียน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ได้อนุเคราะห์ข้อมูลทะเบียนและสถิติที่เกี่ยวข้องต่อการศึกษาในครั้งนี้ นอกจากนี้ยังขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการและเจ้าหน้าที่ สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ให้ความช่วยเหลือข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่เป็นประโยชน์

ขอขอบคุณ เจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการทุกท่าน พีพร พีวีรัช ที่ให้ความช่วยเหลือประสานงาน และขอขอบคุณนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกว่า 1600 คน ปีการศึกษา 2561 ที่ได้ให้ความช่วยเหลืออนุเคราะห์ข้อมูล รวมทั้งเพื่อนๆนิสิต ในภาควิชาที่คอยให้กำลังใจ แลกเปลี่ยนความคิดความรู้และคอยช่วยเหลือสนับสนุนในทุกด้าน

ท้ายที่สุด ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ที่ได้ให้โอกาสเข้ามาศึกษาปริญญาโทในครั้งนี้ ขอขอบพระคุณพี่น้องๆ หลานๆและเพื่อนสนิทมิตรสหายที่คอยให้กำลังใจที่ดีและสนับสนุนแก่ผู้วิจัยเสมอมา โดยงานวิจัยชิ้นนี้ผู้วิจัยขอมอบเป็นรางวัลแก่ทุกท่านที่คอยช่วยเหลือจนประสบความสำเร็จลุล่วงด้วยดี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

จิรวัดน์ วีระพรสวรรค์

สารบัญ

หน้า

.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ด
สารบัญรูปภาพ.....	ฝ
สารบัญแผนภูมิ.....	พ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	6
1.3 วัตถุประสงค์	6
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	6
1.5 กรอบความคิด	7
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย.....	8
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค	10
2.2 แนวคิดเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	10
2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาด	15

2.4 แนวคิดทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ.....	16
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย.....	19
2.6 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษา.....	20
2.7 แนวคิดทฤษฎีการพัฒนานักศึกษา.....	20
2.8 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่พักอาศัยและการพักอาศัยของนักศึกษา.....	21
2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living-learning centers).....	22
2.10 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	23
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	26
3.1 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์.....	27
3.2 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	28
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	29
3.3.1 แบบสอบถามที่เป็นข้อมูลทั่วไป.....	29
3.3.2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด.....	29
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	29
3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data).....	29
3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data).....	30
3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	30
3.5.1 ประชากร.....	30
3.5.2 กลุ่มตัวอย่าง.....	30
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	31
3.7 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะ.....	32
บทที่ 4 รายละเอียดโครงการและลักษณะทางกายภาพของโครงการคอนโดมิเนียม.....	33
4.1 ที่ตั้ง.....	34
4.2 ลักษณะโครงการกรณีศึกษา.....	34

4.2.1 ลักษณะโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพมหานครชั้นใน	35
4.2.1.1 โครงการคอนโดมิเนียม เขตบางซื่อ.....	35
4.2.1.1.1 โครงการ เดอะทรี บางโพ สเตชั่น	35
4.2.1.1.2 โครงการ เดอะพาร์คแลนด์	36
4.2.1.1.3 โครงการ เดอะริช พาร์ค 2 เตาปูน-อินเตอร์เซ็นจ์	36
4.2.1.1.4 โครงการ เดอะ ทรี อินเตอร์เซ็นจ์	36
4.2.1.1.5 โครงการ ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา – ประชาชื่น.....	37
4.2.1.1.6 โครงการ เดอะ สเตจ เตาปูน อินเตอร์เซ็นจ์.....	37
4.2.1.2 โครงการคอนโดมิเนียม เขตบางรัก.....	37
4.2.1.2.1 โครงการ วิท แอท สามย่าน.....	38
4.2.1.2.2 โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา- สามย่าน.....	38
4.2.1.2.3 คอนโดเลท ไทท์ คอนแวนต์	38
4.2.1.2.4 คอนโด ริธีม สาทร.....	39
4.2.1.2.5 คอนโด คลาส คอนโด สีลม.....	39
4.2.1.2.6 คอนโด แอชตัน จุฬา – สีลม.....	39
4.2.1.2.7 คอนโด ศาลาแดง เรสซิเดนส์.....	40
4.2.1.2.8 คอนโด เวอร์ทิก พระราม 4 – สยาม	40
4.2.1.2.9 โครงการ ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์	40
<u>4.2.1.3 โครงการคอนโดมิเนียม เขตคลองเตย.....</u>	<u>41</u>
4.2.1.3.1 โครงการ สุขุมวิท สวีท.....	41
4.2.1.3.2 โครงการ ริทึม สุขุมวิท 36-38	41
4.2.1.3.3 โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 4-กล้วยน้ำไท	42
4.2.1.3.4 โครงการ ไดมอนด์ สุขุมวิท (อ่อนนุช).....	42
4.2.1.3.5 โครงการ ริทึม สุขุมวิท 44/1	42

4.2.1.3.6	โครงการ ไร่ค เรสซิเด้นท์เซียล คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 16.....	43
<u>4.2.1.4</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขตห้วยขวาง.....</u>	<u>43</u>
4.2.1.4.1	โครงการ ซิตี รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง.....	43
4.2.1.4.2	โครงการ ไร่ช พระราม 9	44
4.2.1.4.3	โครงการซิตี้ โฮม รัชดา.....	44
4.2.1.4.4	โครงการ แกรนด์เบลล่า.....	44
4.2.1.4.5	โครงการ ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง.....	45
4.2.1.4.6	โครงการ พีจี พระรามเก้า คอนโดมิเนียม.....	45
4.2.1.4.7	โครงการ แอสปาย พระราม 9	45
4.2.1.4.8	โครงการ ไลฟ์ อโศก.....	46
4.2.1.4.9	โครงการ ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร.....	46
4.2.1.4.10	โครงการ โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา.....	46
<u>4.2.1.5</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขต ธนบุรี.....</u>	<u>47</u>
4.2.1.5.1	โครงการ ยูดีไลท์ แอทตลาดพลูสดชั้น.....	47
4.2.1.5.2	โครงการ ไอดีโอ สาทร ท่าพระ	47
4.2.1.5.3	โครงการ คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์.....	48
4.2.1.5.4	โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์	48
4.2.1.5.5	โครงการ โมทีฟ คอนโดมิเนียม	48
4.2.1.5.6	โครงการ เดอะพาร์คแลนด์	49
4.2.1.5.7	โครงการ นิกซ์ บาย แอสสิริ.....	49
4.2.1.5.8	โครงการแอสปาย สาทร ท่าพระ.....	49
4.2.1.5.8	โครงการ ไอดีโอ วุฒาอากาศ	50
4.2.1.6	โครงการคอนโดมิเนียม เขต พญาไท	50
4.2.1.6.1	โครงการ เดอะซิกเนเจอร์ บายเออร์บาโน่.....	50

4.2.1.6.2	โครงการ ไอดีโอ พหลโยธิน จตุจักร	51
4.2.1.6.3	โครงการเซ็นทริค ซีน.....	51
4.2.1.6.4	โครงการ พญาไทยเพลส	51
4.2.1.6.5	โครงการ ริทิม พหล อารีย์	52
4.2.1.6.6	โครงการ เซนทริค อารีย์ สเตชั่น	52
4.2.1.6.7	โครงการ ดีเอดิเตอร์ สะพานควาย	52
4.2.1.6.8	โครงการ แอลพีเอ็น (ลุ่มพินี เพลส พหล-สะพานควาย).....	53
4.2.1.6.9	โครงการ พัฒนฉัตรเพลส	53
4.2.1.6.10	โครงการ ไอดีโอ มิกซ์	53
4.2.1.6.11	โครงการ อารีย์ เพลส พหลโยธิน	54
4.2.1.6.12	โครงการ รอยัล ปาร์ค.....	54
4.2.1.7	โครงการคอนโดมิเนียม เขต คลองสาน.....	54
4.2.1.7.1	โครงการ เดอะ วีว่า คอนโด เพชรเกษม 68	55
4.2.1.7.2	โครงการ เดอะ ไลท์เฮ้าส์	55
4.2.1.7.3	โครงการ เดอะ ริเวอร์.....	55
4.2.1.7.4	โครงการ คิวเฮ้าส์ คอนโด สาทร	56
4.2.1.7.5	โครงการ เดอะมาสเตอร์ สาทรเอ็ก คิวซีฟ	56
4.2.1.7.6	โครงการ มายคอนโด สาทร-ตากสิน	56
4.2.1.8	โครงการคอนโดมิเนียม เขตปทุมวัน	57
4.2.1.8.1	โครงการคอนโด วัน สยาม	57
4.2.1.8.2	โครงการ บ้านเกษมสันต์ 1	57
4.2.1.8.3	โครงการ ระเบียบงามจูรี.....	58
4.2.1.8.4	โครงการ เดอะรุม พระราม 4	58
4.2.1.8.5	โครงการ ปทุมวัน เพลส.....	58

4.2.1.8.6	โครงการ ทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์	59
4.2.1.8.7	โครงการ เดอะรีเซิร์ฟ เกมมส์ 3	59
<u>4.2.1.9</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขตราชเทวี</u>	<u>59</u>
4.2.1.9.1	โครงการ เลต ไอซ์ ราชเทวี	60
4.2.1.9.2	โครงการ โนเบล รีเวนต์	60
4.2.1.9.3	โครงการ ไอดีโอ คิว พญาไท	60
4.2.1.9.4	โครงการ ดีแอดเดรส อโศก	61
4.2.1.9.5	โครงการ เซอร์เคิล ลิฟวิง โปรโตไทป์	61
4.2.1.9.6	โครงการ ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี	61
4.2.1.9.7	โครงการ คิว อโศก	62
4.2.1.9.8	โครงการ วิลล่า ราชเทวี	62
4.2.1.9.9	โครงการ ดีแอดเดรส พญาไท	62
4.2.1.9.10	โครงการ ปทุมวัน รีสอร์ท	63
4.2.1.9.11	โครงการ บ้านกลางกรุงสยาม ปทุมวัน	63
4.2.1.9.12	โครงการ โนเบล แฮ็ส พญาไท	63
4.2.1.9.13	โครงการ พญาไท เฟลส	64
4.2.1.10	โครงการคอนโดมิเนียม เขต จตุจักร	64
4.2.1.10.1	โครงการ อีควิน็อกซ์ พหล วิภา	64
4.2.1.10.2	โครงการ เซนจูรีปาร์ค	65
4.2.1.10.3	โครงการ ไอดีโอ ลาดพร้าว	65
4.2.1.10.4	โครงการ มายคอนโด ลาดพร้าว 27	65
4.2.1.10.5	โครงการ แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส ลาดพร้าว 1	66
4.2.1.10.6	โครงการ ดิยูนิค ลาดพร้าว 26	66
4.2.1.10.7	โครงการ เอ็ม จตุจักร	66

4.2.1.10.8	โครงการ เข้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว.....	67
4.2.1.10.9	โครงการ ไอดีโอ ลาดพร้าว 5.....	67
<u>4.2.1.11</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขต วัฒนา</u>	67
4.2.1.11.1	โครงการ บลอคส์ 77	68
4.2.1.11.2	โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13.....	68
4.2.1.11.3	โครงการ เดอะรุม สุขุมวิท 21	68
4.2.1.11.4	โครงการ สุขุมวิท ลิฟวิ่ง ทาวน์	69
<u>4.2.1.12</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขต สาทร</u>	69
4.2.1.12.1	โครงการ ศุภาลัย โอเรียลทอลล์ เฟลส สาทร-สวนพลู.....	69
4.2.1.12.2	โครงการ ลุมพินี พาร์ควิว	70
4.2.1.12.3	โครงการ เซ็นทริค สาทร-เซนต์หลุยส์	70
4.2.1.12.4	โครงการ อมันตา ลุมพินี (พระราม 4).....	70
4.2.1.12.5	โครงการ ริทิม สาทร.....	71
<u>4.2.1.13</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขตยานนาวา</u>	71
4.2.1.13.1	โครงการ เอส วี ซิตี พระราม 3	71
4.2.1.13.2	โครงการ วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส.....	72
4.2.1.13.3	โครงการ บริดจ์ สาทร-นราธิวาส	72
<u>4.2.1.14</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางกอกน้อย</u>	72
4.2.1.14.1	โครงการ ดีคอนโด จรัญฯ – บางขุนนนท์.....	73
<u>4.2.1.15</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางกอกใหญ่</u>	73
4.2.1.15.1	โครงการ ยูนิโอ จรัญฯ 3.....	73
<u>4.2.1.16</u>	<u>โครงการคอนโดมิเนียม เขต ดินแดง</u>	74
4.2.1.16.1	โครงการ คาซ่า คอนโด อโศก-รัชดา	74
4.2.1.16.2	โครงการ เอ สเปนซ์ อโศก-รัชดา.....	74

4.2.1.17	โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางคอแหลม	75
4.2.1.17.1	โครงการ นี้อตติง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ เจริญกรุง	75
4.2.1.18	โครงการคอนโดมิเนียม เขต ดุสิต	75
4.2.1.18.1	โครงการ ดุสิต อเวนิว	75
4.2.2	โครงการคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	76
4.2.2.1	โครงการคอนโดมิเนียม เขต พระโขนง	76
4.2.2.1.1	โครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท	76
4.2.2.1.2	โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	77
4.2.2.1.3	โครงการ คิว เฮ้าส์ คอนโด สุขุมวิท 79	77
4.2.2.1.4	โครงการ เอลิโอ เดล เรย์	77
4.2.2.2	โครงการคอนโดมิเนียม เขต สวนหลวง	78
4.2.2.2.1	โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	79
4.2.2.2.2	โครงการ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ	79
4.2.2.2.3	โครงการ ฟิวส์ โมเบียส รามคำแหง-คลองตัน	79
4.2.2.2.4	โครงการ เดอะทรี สุขุมวิท 71-เอกมัย	80
4.2.2.3	โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางนา	80
4.2.2.3.1	โครงการ เดอะโคสต์ แบงค็อก	80
4.2.2.3.2	โครงการ ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	81
4.2.2.4	โครงการคอนโดมิเนียม เขต ภาษีเจริญ	81
4.2.2.4.1	โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม	81
4.2.2.4.2	โครงการ แอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์	82
4.2.2.4.3	โครงการ แบงค์คอก ฮอไรซอน พี 48	82
4.2.2.5	โครงการคอนโดมิเนียม เขต จอมทอง	82
4.2.2.5.1	โครงการ แอสปาย สาทร-ตากสิน คอปเปอร์ โชน	83

4.2.2.5.2 โครงการ ลุ่มพินี เฟลส สุขสวัสดิ์ – พระราม 2.....	83
<u>4.2.2.6 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางพลัด.....</u>	84
4.2.2.6.1 โครงการ ไลฟ์ ปิ่นเกล้า.....	84
4.2.2.6.2 โครงการ ธนา อาร์เคเดีย จรัญสนิทวงศ์.....	84
<u>4.2.2.7 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางแค.....</u>	85
4.2.2.7.1 โครงการ ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค.....	85
<u>4.2.3.1 โครงการคอนโดมิเนียม จ.นนทบุรี.....</u>	85
4.2.3.1.1 โครงการ ศุภาลัย วิสตัด้า แยกติวานนท์.....	85
4.2.3.1.2 โครงการ ซิตี โฮม รัตนาธิเบศร์.....	86
<u>4.2.3.2 โครงการคอนโดมิเนียม สมุทรปราการ.....</u>	86
4.2.3.2.1 โครงการ เดอะ แกลเลอรี แบร์ริง.....	86
4.2.3.2.2 โครงการ จี เฮ้าส์ สุขุมวิท 109 (สันติคาม 4).....	87
4.2.3.2.3 โครงการ แอสปาย เอราวิณ.....	87
4.2.3.2.4 โครงการ พอส สุขุมวิท 115.....	87
บทที่ 5 ผลการศึกษาวิจัย.....	89
5.1 วัตถุประสงค์ที่ 1 ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและ กลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	90
5.1.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	90
5.1.2 ลักษณะสังคมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	90
5.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	95
5.1.4 ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	97
5.1.5 ลักษณะด้านการอยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	100
5.2 วัตถุประสงค์ที่ 2 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้ เช่า.....	107

5.2.1	เขตที่ตั้งของที่พักอาศัยในขณะศึกษา	107
5.2.2	ชนิด รูปแบบ ขนาดห้องพัก และชั้นของที่พักอาศัย	109
5.3	วัตถุประสงค์ที่ 3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า.....	112
5.3.1	วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า	112
5.3.2	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า	114
5.3.3	ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า จำนวน 120 คน.....	121
5.3.4	ผลการวิเคราะห์การวิเคราะห์การจัดกลุ่มลักษณะการอยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยใช้การวิเคราะห์แบบ Cluster Analysis.....	126
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และเสนอแนะ.....	133
6.1	สรุปผลการศึกษา	134
6.1.1	ลักษณะของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม	134
6.1.2	วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียม.....	138
6.1.3	สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านองค์ประกอบของโครงการและด้านพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม	138
6.1.4	สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด 7Ps.....	141
6.2	อภิปรายผลการวิจัย	143
6.2.1	ลักษณะทั่วไปของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า	144
6.2.2	ลักษณะทางเศรษฐกิจของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า.....	144
6.2.3	ลักษณะทางการพักอาศัยและลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า	145
6.2.4	ด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม.....	145
6.3	ข้อค้นพบที่สำคัญ	147

6.4 ข้อเสนอแนะ	148
6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	150
บรรณานุกรม.....	151
ภาคผนวก ข ตัวอย่าง แบบสอบถามข้อมูลทั่วไป แบบสอบถามข้อมูลปัจจัยการตัดสินใจ และแบบ สำรวจโครงการ	153
ประวัติผู้เขียน.....	164



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1	แสดงจำนวนนิสิตของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	1
ตารางที่ 1.2	แสดงจำนวนนิสิตใหม่ จำแนกตามภูมิภาคกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัดในแต่ละปี	2
ตารางที่ 1.3	แสดงจำนวนหน่วยการรับนิสิตที่ใช้บริการหอพักภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรายปี	2
ตารางที่ 1.4	แสดงจำนวนคอนโดมิเนียมบริเวณรอบพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามสถานี.....	4
ตารางที่ 1.5	กรอบแนวคิดการวิจัย.....	7
ตารางที่ 2.1	ตารางแสดงวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	23
ตารางที่ 3.1	ตารางแสดงกรอบแนวคิดการวิจัย.....	28
ตารางที่ 4.2.1.1.1	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะทรี บางโพ สเตชั่น.....	35
ตารางที่ 4.2.1.1.2	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะพาร์คแลนด์.....	36
ตารางที่ 4.2.1.1.3	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะริช พาร์ค 2 เตาปูน.....	36
ตารางที่ 4.2.1.1.4	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมโครงการ เดอะ ทรี อินเตอร์เซนจ์	36
ตารางที่ 4.2.1.1.5	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา.....	37
ตารางที่ 4.2.1.1.6	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ สเตจ เตาปูน อินเตอร์เซนจ์	37
ตารางที่ 4.2.1.2.1	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วิท แอท สามย่าน.....	38
ตารางที่ 4.2.1.2.2	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ คิว จุฬา- สามย่าน.....	38
ตารางที่ 4.2.1.2.3	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เลท ไลท์ คอนเวนด.....	38
ตารางที่ 4.2.1.2.4	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริซึม สาทร.....	39
ตารางที่ 4.2.1.2.5	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คลาส คอนโด สีลม.....	39
ตารางที่ 4.2.1.2.6	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมแอชตัน จุฬา - สีลม.....	39
ตารางที่ 4.2.1.2.7	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศาลาแดง เรสซิเดนส์.....	40
ตารางที่ 4.2.1.2.8	แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมคอนโด พระราม 4 - สยาม.....	40

ตารางที่ 4.2.1.2.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมแอชตัน จุฬา – สีลม.....	39
ตารางที่ 4.2.1.2.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศาลาแดง เรสซิเดนส์.....	40
ตารางที่ 4.2.1.2. 8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมคอนโด พระราม 4 – สยาม.....	40
ตารางที่ 4.2.1.2.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์.....	40
ตารางที่ 4.2.1.3.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม สุขุมวิท สวีท.....	41
ตารางที่ 4.2.1.3.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริทิม สุขุมวิท 36-38.....	41
ตารางที่ 4.2.1.3.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี เฟลส.....	42
ตารางที่ 4.2.1.3.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไดมอนด์ สุขุมวิท (อ่อนนุช).....	42
ตารางที่ 4.2.1.3.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริทิม สุขุมวิท 44/1.....	42
ตารางที่ 4.2.1.3.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมไวค์ เรสซิเดนซ์เซี่ยล.....	43
ตารางที่ 4.2.1.4.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ซิตี รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง.....	43
ตารางที่ 4.2.1.4.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไรซ์ พระราม 9.....	44
ตารางที่ 4.2.1.4.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ซิตี โฮม รัชดา.....	44
ตารางที่ 4.2.1.4.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แกรนด์เบลล่า.....	44
ตารางที่ 4.2.1.4.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง.....	45
ตารางที่ 4.2.1.4.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พีจี พระรามเก้า.....	45
ตารางที่ 4.2.1.4.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย พระราม 9.....	45
ตารางที่ 4.2.1.4.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไลฟ์ อโศก.....	46
ตารางที่ 4.2.1.4.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร.....	46
ตารางที่ 4.2.1.4.10 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โนเบล รีวอลฟ์ รัชดา.....	46
ตารางที่ 4.2.1.5.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยูดีไลท์.....	47
ตารางที่ 4.2.1.5.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ สาทร ท่าพระ.....	47

ตารางที่ 4.2.1.5.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์.....	48
ตารางที่ 4.2.1.5.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม รีเจนท์ ออร์คิดส์.....	48
ตารางที่ 4.2.1.5.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โมทีฟ.....	48
ตารางที่ 4.2.1.5.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะพาร์คแลนด์.....	49
ตารางที่ 4.2.1.5.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม นิกซ์ บาย แอสสิริ.....	49
ตารางที่ 4.2.1.5.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย สาทร ท่าพระ.....	49
ตารางที่ 4.2.1.5. 9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ วุฒาอากาศ.....	50
ตารางที่ 4.2.1.6.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะซิกเนเจอร์ บายเออร์บาโน่	50
ตารางที่ 4.2.1.6.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	51
ตารางที่ 4.2.1.6.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซ็นทริค ซีน.....	51
ตารางที่ 4.2.1.6.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โครงการ พญาไทยเพลส.....	51
ตารางที่ 4.2.1.6.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริทิม พหล อารีย์.....	52
ตารางที่ 4.2.1.6.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซนทริค อารีย์ สเตชั่น.....	52
ตารางที่ 4.2.1.6.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดีเอดิเตอร์ สะพานควาย.....	52
ตารางที่ 4.2.1.6.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	53
ตารางที่ 4.2.1.6.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พัฒนฉัตรเพลส.....	53
ตารางที่ 4.2.1.6.10 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ มิกซ์.....	53
ตารางที่ 4.2.1.6.11 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม อารีย์ เพลส พหลโยธิน.....	54
ตารางที่ 4.2.1.6.12 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม รอยัล ปาร์ค.....	54
ตารางที่ 4.2.1.7.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ วีว่า คอนโด เพชรเกษม 68	55
ตารางที่ 4.2.1.7. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	55
ตารางที่ 4.2.1.7.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	55
ตารางที่ 4.2.1.7.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คิวแฮ้าส์ คอนโด สาทร.....	56

ตารางที่ 4.2.1.7.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะมาสเตอร์ สาทรเอ็ก คิวซีพี	56
ตารางที่ 4.2.1.7.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม มายคอนโด สาทร-ตากสิน	56
ตารางที่ 4.2.1.8. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วัน สยาม	57
ตารางที่ 4.2.1.8.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บ้านเกษมสันต์ 1	57
ตารางที่ 4.2.1.8.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ระเบียบงามจิวรี่	58
ตารางที่ 4.2.1.8.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม	58
ตารางที่ 4.2.1.8.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ปทุมวันเพลส	58
ตารางที่ 4.2.1.8.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์	59
ตารางที่ 4.2.1.8.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะรีเชิ์ฟ เกษมสันต์ 3	59
ตารางที่ 4.2.1.9.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เลต ไอซ์ ราชเทวี	60
ตารางที่ 4.2.1.9.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม	60
ตารางที่ 4.2.1.9.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอทีโอ คิว พญาไท	60
ตารางที่ 4.2.1.9.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดีแอดเดรส อโศก	61
ตารางที่ 4.2.1.9.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม	61
ตารางที่ 4.2.1.9.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี	61
ตารางที่ 4.2.1.9.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คิว อโศก	62
ตารางที่ 4.2.1.9.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วิลล่า ราชเทวี	62
ตารางที่ 4.2.1.9.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดีแอดเดรส พญาไท	62
ตารางที่ 4.2.1.9.10 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ปทุมวัน รีส์อร์ท	63
ตารางที่ 4.2.1.9.11 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บ้านกลางกรุงสยาม ปทุมวัน	63
ตารางที่ 4.2.1.9.12 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โนเบิล เอ้าส์ พญาไท	63
ตารางที่ 4.2.1.9.13 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พญาไท เพลส	64

ตารางที่ 4.2.1.10. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	64
ตารางที่ 4.2.1.10. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซนจูรี่ปาร์ค.....	65
ตารางที่ 4.2.1.10. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ ลาดพร้าว.....	65
ตารางที่ 4.2.1.10. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม มายคอนโด ลาดพร้าว 27.....	65
ตารางที่ 4.2.1.10. 5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส.....	66
ตารางที่ 4.2.1.10. 6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดิยูนิค ลาดพร้าว 26.....	66
ตารางที่ 4.2.1.10. 7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอ็ม จตุจักร.....	66
ตารางที่ 4.2.1.10. 8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เฮ้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว.....	67
ตารางที่ 4.2.1.10. 9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คอนโด ไอดีโอ ลาดพร้าว 5.....	67
ตารางที่ 4.2.1.11.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	68
ตารางที่ 4.2.1.11.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13.....	68
ตารางที่ 4.2.1.11.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	68
ตารางที่ 4.2.1.11. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม สุขุมวิท ลิฟวิ่ง ทาวน์.....	69
ตารางที่ 4.2.1.12. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย โอเรียลทัล เฟลส.....	69
ตารางที่ 4.2.1.12. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี พาร์ควิว.....	70
ตารางที่ 4.2.1.12. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซ็นทริค สาทร-เซนต์หลุยส์.....	70
ตารางที่ 4.2.1.12. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม อมันตา ลุมพินี (พระราม 4).....	70
ตารางที่ 4.2.1.13. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส.....	72
ตารางที่ 4.2.1.13. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บริดจ์ สาทร-นราธิวาส.....	72
ตารางที่ 4.2.1.13. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส.....	72
ตารางที่ 4.2.1.13. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บริดจ์ สาทร-นราธิวาส.....	72
ตารางที่ 4.2.1.14. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดีคอนโด จรัญฯ – บางขุนนนท์.....	73

ตารางที่ 4.2.1.15. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยูนิโอ จรัญฯ 3.....	73
ตารางที่ 4.2.1.16. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คาซ่า คอนโด อโศก-รัชดา.....	74
ตารางที่ 4.2.1.16. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอ สเปนซ์ อโศก-รัชดา.....	74
ตารางที่ 4.2.1.17. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม นี้อตติ้ง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ.....	75
ตารางที่ 4.2.1.18. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดุสิต อเวนิว.....	75
ตารางที่ 4.2.2.1. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม มาย คอนโด สุขุมวิท.....	76
ตารางที่ 4.2.2.1. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท.....	77
ตารางที่ 4.2.2.1. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คิว เฮ้าส์ คอนโด สุขุมวิท 79.....	77
ตารางที่ 4.2.2.1. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอลิโอ เดล เรย์.....	77
ตารางที่ 4.2.2.2. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ....	79
ตารางที่ 4.2.2.2. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ.....	79
ตารางที่ 4.2.2.2. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ฟิวส์ โมเบียส รามคำแหง.....	79
ตารางที่ 4.2.2.2. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะทรี สุขุมวิท 71-เอกมัย.....	80
ตารางที่ 4.2.2.3. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะโคสต์ แบงค็อก.....	80
ตารางที่ 4.2.2.3. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท.....	81
ตารางที่ 4.2.2.4. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์.....	81
ตารางที่ 4.2.2.4. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมแอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์.....	82
ตารางที่ 4.2.2.4. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แบงค์ค็อก ฮอไรซอน พี 48.....	82
ตารางที่ 4.2.2.5.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย สาทร-ตากสิน.....	83

ตารางที่ 4.2.2.5. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี เฟลส สุขสวัสดิ์.....	83
ตารางที่ 4.2.2.6. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไลฟ์ ปิ่นเกล้า.....	84
ตารางที่ 4.2.2.6. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ธนา อาร์เคเดีย จรัญสนิทวงศ์.....	84
ตารางที่ 4.2.2.7.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค.....	85
ตารางที่ 4.2.3.1.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย วิลล่า แยกติวานนท์.....	85
ตารางที่ 4.2.3.1.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ซิตี โฮม รัตนาธิเบศร์.....	86
ตารางที่ 4.2.3.2.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ แกลเลอรี แบร์ริง.....	86
ตารางที่ 4.2.3.2. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม จี เฮ้าส์ สุขุมวิท 109.....	87
ตารางที่ 4.2.3.2.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย เอราวัณ.....	87
ตารางที่ 4.2.3.2.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พอส สุขุมวิท 115.....	87
ตารางที่ 5.1.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าแบ่งตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร..	90
ตารางที่ 5.1.2.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตจำแนกลักษณะทางด้านเพศ.....	91
ตารางที่ 5.1.2.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตจำแนกตามระดับการศึกษาชั้นปี.....	92
ตารางที่ 5.1.2.3 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตจำแนกตามคณะที่ศึกษา.....	94
ตารางที่ 5.1.3.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตจำแนกตามลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	96
ตารางที่ 5.1.4.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตจำแนกตามลักษณะด้านภูมิลำเนา.....	98
ตารางที่ 5.1.5.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัยด้านผู้ที่พักอาศัย ร่วมและจำนวนผู้ที่พักอาศัย.....	100
ตารางที่ 5.1.5.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามด้านค่าใช้จ่ายที่ พักอาศัย.....	102

ตารางที่ 5.1.5.3 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะด้านวิธีการเดินทางมายังสถานศึกษาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมายังสถานศึกษาต่อวัน.....	103
ตารางที่ 5.2.1.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร.....	107
ตารางที่ 5.2.1.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้งของโครงการ.....	108
ตารางที่ 5.2.2.1 ความถี่ร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย.....	110
ตารางที่ 5.3.1.1 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจำแนกตามกลุ่มผู้ซื้อและเช่า.....	113
ตารางที่ 5.3.2.2.1 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจภาพรวมของกลุ่มนิสิตผู้เลือกอยู่อาศัยคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และระดับความต้องการด้านพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียม.....	118
ตารางที่ 5.3.2.2.2 ผลการวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบระดับความต้องการด้านพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า.....	118
ตารางที่ 5.3.3.1 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจกลุ่มนิสิตผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และระดับความพึงพอใจ.....	124

สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่ 2. 1 กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค 16

รูปภาพที่ 4. 1 แผนที่กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล.....34

รูปภาพที่ 5.1.5.1 เส้นทางเดินของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขตบางรัก ซึ่งมีระยะทาง 1 กิโลเมตร.....104

รูปภาพที่ 5.1.5.2 เส้นทางเดินของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขต ราชเทวี และพญาไท.....105

รูปภาพที่ 5.1.5.3 เส้นทางเดินของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ชั้นใน..... 105

รูปภาพที่ 5.1.5.4 เส้นทางเดินของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ชั้นชั้นกลาง.....106

รูปภาพที่ 5.1.5.5 เส้นทางเดินของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณ ตำบลสำโรงเหนือ สมุทรปราการ..... 106

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 3.1 แผนภูมิขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	27
แผนภูมิที่ 5.1.2.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกลักษณะทางด้านเพศและจำแนกตามเขต ทำเลที่ตั้งโครงการ.....	91
แผนภูมิที่ 5.1.2.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามชั้นปีที่ศึกษาและจำแนกตามเขตทำเล ที่ตั้งโครงการ.....	93
แผนภูมิที่ 5.1.2.3 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามคณะและตามเขตทำเลที่ตั้ง โครงการ.....	95
แผนภูมิที่ 5.1.3.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามรายได้ครัวเรือนและตามเขตทำเลที่ตั้ง โครงการ.....	96
แผนภูมิที่ 5.1.4.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามภูมิลำเนาโดยและตามเขตทำเล ที่ตั้งโครงการ.....	99
แผนภูมิที่ 5.1.4.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมโดยและตามเขต ทำเลที่ตั้งโครงการ.....	99
แผนภูมิที่ 5.1.5.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามด้านผู้ที่พักอาศัยร่วมโดยจำแนก ตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ.....	101
แผนภูมิที่ 5.1.5.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยโดยจำแนกตามทำเล ที่ตั้งโครงการ.....	102
แผนภูมิที่ 5.1.5.3 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามวิธีการเดินทางมายังสถานศึกษาและ จำแนกตามทำเลที่ตั้งโครงการ.....	104
แผนภูมิที่ 5.2.2.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามรูปแบบห้องพักอาศัยและจำแนกตาม เขตทำเลที่ตั้ง.....	111
แผนภูมิที่ 5.2.2.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามขนาดห้องพักอาศัยและจำแนกตามเขต ทำเลที่ตั้ง.....	111

แผนภูมิที่ 5.2.2.3 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามชั้นของที่พักอาศัยและจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้ง.....	112
แผนภูมิที่ 5.3.1.1 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการเลือกกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	113
แผนภูมิที่ 5.3.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	116
แผนภูมิที่ 5.3.2.2 การเปรียบเทียบระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวก.....	120
แผนภูมิที่ 6.1.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	139



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สังคมไทยและสังคมตะวันตกในปัจจุบันมีการให้ความสำคัญต่อการศึกษาเป็นที่ยอมรับกันในวงกว้าง การศึกษาเปรียบเสมือนเครื่องมือที่ช่วยยกระดับคุณภาพของชีวิตความเป็นอยู่ในสังคมและระบบเศรษฐกิจ เป็นหนึ่งในปัจจัยความสำเร็จที่นำไปสู่ตำแหน่งหน้าที่การงานที่ดี เกิดความภาคภูมิใจและเป็นที่ยอมรับของคนในสังคม จากเหตุดังกล่าวทำให้ผู้ปกครองส่วนใหญ่มีความประสงค์ที่จะให้บุตรหลานได้เข้าศึกษาในระดับอุดมศึกษาทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน จากความต้องการดังกล่าว ทำให้เกิดแนวโน้มการเติบโตของจำนวนนิสิตนักศึกษาในระดับอุดมศึกษาในมหาวิทยาลัยรอบกรุงเทพมหานครเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ทำให้ระบบเศรษฐกิจและวิถีชีวิตของความเป็นกรุงเทพมหานครเติบโตขึ้นเช่นกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นมหาวิทยาลัยและสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกของประเทศไทยและถือเป็นสถาบันทางการศึกษาที่ได้รับความนิยมมากที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทยมาทุกแต่อดีตนับถึงปัจจุบัน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีการพัฒนาหลักสูตรและระบบการศึกษามากกว่า 38 คณะ หลักสูตรและสถาบัน ความเป็นที่ยอมรับในสังคมทำให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีการเปิดรับนิสิตใหม่และการหมุนเวียนของนิสิตอยู่ตลอดทุกๆ ปี

จากสถิติข้อมูลย้อนหลังพบว่าจากปีการศึกษา 2558 – 2561 มีจำนวนนักศึกษาเป็น 37,894, 37,208, 36,068, 48,917 ตามลำดับ¹ โดยทุกๆปีมีการรับนิสิตใหม่เฉลี่ย 10,000 คนต่อปี โดยจากศึกษาข้อมูลนิสิตที่เข้ามาศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นนิสิตส่วนหนึ่งที่มาจากภูมิลำเนาอื่นๆ ทำให้เกิดการต้องการที่พักอาศัยบริเวณขณะศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในทุกๆ ปี อย่างต่อเนื่อง นิสิตในปัจจุบันเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้และสะดวกต่อการเดินทางมายังมหาวิทยาลัยเป็นหลัก หอพักภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นหนึ่งในทางเลือกการอยู่อาศัยเนื่องจากการเดินทางสะดวก ประหยัดค่าใช้จ่าย มีความปลอดภัย

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนนิสิตของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ระดับปริญญา	(ข้อมูล ณ 2562)	(ข้อมูล ณ 2561)	(ข้อมูล ณ 2560)	(ข้อมูล ณ 2559)	(ข้อมูล ณ 2558)
นิสิตระดับปริญญาตรี	26,094	25,545	25,542	25,445	25,824
นิสิตระดับปริญญาโท	7,783	8,467	8,601	8,875	9,315
นิสิตระดับปริญญาเอก	2,606	2,725	2,758	2,809	2,793
รวมจำนวนนิสิต	36,483	36,737	36,901	37,129	37,932

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักงานข้อมูลและสถิติ นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (10 ตุลาคม พ.ศ. 2562)

¹ สำนักงานทะเบียน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ข้อมูลและสถิติ นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (พ.ศ.2561).

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนนิสิตใหม่ จำแนกตามภูมิภาคกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัดในแต่ละปี

ข้อมูล ปี	(2562)	(2561)	(2560)	(2559)	(2558)	(2557)	(2556)	(2555)	(2554)	(2553)
นิสิตรับใหม่	10,024	10,405	10,288	10,133	10,118	11,748	11,634	11,856	11,762	11,906
นิสิตรับใหม่จำแนกเป็นผู้ที่มาจากกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด										
กรุงเทพฯ	3,972	4,343	4,338	4,654	5,084	5,098	5,084	5,358	5,316	5,399
ต่างจังหวัด	5,268	5,528	5,619	5,328	5,227	5,530	5,408	5,485	5,417	5,387

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักงานข้อมูลและสถิติ นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (10 ตุลาคม พ.ศ.2562)

จากการศึกษาข้อมูลสำนักงานหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในแต่ละปีที่มีความต้องการพักอาศัยหอพักภายในของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอย่างต่อเนื่องและเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เมื่อเทียบสัดส่วนของนิสิตทั้งหมดเทียบกับจำนวนหน่วยของหอพักภายในของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวนไม่เพียงพอต่อการให้บริการจากความต้องการรวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่ครบถ้วนตามความต้องการในนักศึกษาในปัจจุบัน หอพักภายในของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบด้วยหอพักทั้งหมด 5 อาคาร แบ่งออกเป็นหอพักนิสิตชาย 2 อาคาร ซึ่งได้แก่อาคารจำปีและอาคารจำปาสามารถรองรับนักศึกษาได้จำนวน 1,280 คน หอพักนิสิตหญิงมีจำนวน 3 อาคารได้แก่อาคารพุดตาน อาคารชวนชม อาคารพุดซ้อน สามารถรับนิสิตเข้าพักได้ 1,659 คน รวมปัจจุบันรับนิสิตทั้งชายและหญิงเข้าพักได้รวมทั้งสิ้น 3,320 คน ส่งผลให้หอพักภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีไม่เพียงพอในการให้บริการกับความความต้องการดังกล่าว ยังมีอุปสงค์ส่วนเกินของนิสิต ทำให้เป็นโอกาสของเอกชนในการพัฒนาที่พักอาศัยนอกมหาวิทยาลัยบริเวณรอบๆเป็นหนึ่งทางเลือกที่จะสามารถรองรับอุปสงค์ส่วนเกินได้

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนหน่วยการรับนิสิตที่ใช้บริการหอพักภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรายปี

ปีการศึกษา	2562	2561	2560	2559	2558	2557
จำนวนหน่วยหอพักที่เปิดรับ	2,959	2,890	2,665	3,343	3,378	3,580

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักงานหอพักนิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เข้าถึงได้จาก <http://www.rcu.sa.chula.ac.th> (23 มิถุนายน พ.ศ.2562)

การต้องการที่พักอาศัยอย่างต่อเนื่องของนิสิตรอบบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อเทียบกับหอพักภายในที่จัดเตรียมให้มีจำนวนไม่เพียงพอ ทำให้มีผู้ประกอบการและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากสนใจมาพัฒนาที่พักอาศัยบริเวณรอบๆมหาวิทยาลัยรวมถึงทำเลที่มีการเข้าถึงขนส่งมวลชนได้สะดวกอย่างเช่นรถไฟฟ้า เป็นต้น ที่พักอาศัยของเอกชนจึงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับนิสิตที่อยู่อาศัยนอกจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาทิ เช่น หอนอก อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม³ โดยเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเน้นถึงบริเวณรอบๆ มหาวิทยาลัย และมีพื้นที่ติดกับขนส่งมวลชนเพื่อให้เกิดความสะดวกต่อการเดินทางและการใช้ชีวิตขณะศึกษา จากการสำรวจ หอพักและอพาร์ทเมนท์ภายนอก มีความทรุดโทรม ไม่ปลอดภัยและด้วยทำเลที่ดีในพื้นที่ใจกลางเมืองที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในราคาที่สามารรถเอื้อมถึง เนื่องจากพื้นที่ใจกลางเมืองเป็นแหล่งรวมระบบเศรษฐกิจและเป็นที่ตั้งของ

² วัลลภ สุรทศ, "การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง" (เดพพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2543), <http://www.housing.arch.chula.ac.th/new/files/thesis/4311.pdf>.

³ "ต้องรอบคอบ ก่อนลงทุน คอนโดมิเนียมรอบมหาวิทยาลัย," พ.ศ.2562, accessed 20 พฤศจิกายน พ.ศ.2562.

สถาบันการศึกษามากมายพื้นที่ที่เต็มไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายการคมนาคมที่สะดวกสบาย พื้นที่ใจกลางเมืองได้มีการพัฒนารูปแบบการใช้พื้นที่ที่ตอบรับกับการเพิ่มขึ้นของความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองที่มีอยู่อย่างจำกัดโดยมีการสร้างที่พักอาศัยเป็นแบบอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

เมื่อพิจารณาจากสภาพสังคมไทยในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วส่งผลทำให้วิถีชีวิตของสังคมเปลี่ยนไป พฤติกรรมของการอยู่อาศัยในปัจจุบันที่นิยมซื้อคอนโดมิเนียมมากกว่าบ้าน⁴ เนื่องจากคอนโดมิเนียมตอบโจทย์สไตล์ชีวิตเมือง เน้นความสะดวกสบาย ทันสมัย ลักษณะทางกายภาพสิ่งแวดล้อมที่พร้อมถึงเทคโนโลยีที่มีผลต่อการใช้ชีวิตในปัจจุบัน คอนโดมิเนียมเป็นทางเลือกที่ตอบโจทย์สำหรับกลุ่มนิสิตนักศึกษาเนื่องด้วยปัจจุบันพบว่าวิถีชีวิตและลักษณะการใช้ชีวิตรวมถึงระบบสังคมวัฒนธรรมของคนยุคใหม่มีการเปลี่ยนแปลงไปวิถีชีวิตของกลุ่มวัยรุ่นที่เน้นสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ⁵ การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้มหาวิทยาลัยจึงเป็นปัจจัยที่ทำให้นิสิตบางส่วนเลือกอยู่คอนโดมิเนียมใกล้สถานศึกษาและยังมีความต้องการอย่างต่อเนื่องในทุกๆปีอย่างไรก็ตามรูปแบบการพักอาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลงจากหอพักพาร์ทเมนท์มาเป็นคอนโดมิเนียมมากขึ้น โดยจำนวนการเติบโตของคอนโดมิเนียมโดยรอบมหาวิทยาลัยนั้นมีจำนวนมาก⁷ กลุ่มนิสิตที่ต้องการอยู่อาศัยใกล้รั้วสถาบันการศึกษาเริ่มซื้อคอนโดมิเนียมได้ด้วยหลายเหตุผลอย่างน่าสนใจเช่นซื้อคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองไว้เป็นมรดกเพราะเห็นว่าจะมีมูลค่าที่เพิ่มขึ้นสูงทุกๆปีการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยในการเรียนหรือทำงานและกลับบ้านไปอยู่บ้านเมื่อเป็นวันหยุดพักผ่อน นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบันพบว่านิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัดมีความสนใจในการลงทุนในคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยในขณะที่ศึกษาเนื่องจากเพื่อสะดวกต่อการเดินทางและปลอดภัยเพิ่มมากขึ้น

จากการสำรวจข้อมูลการเลือกที่อยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมพบว่าเป็นโครงการที่สามารถเดินทางมายังสถานศึกษาโดยใช้การเดินทาง รถจักรยานยนต์รับจ้าง รวมถึงรถไฟฟ้าและขนส่งมวลชนเป็นหลักโดยใช้เวลาเดินทางประมาณ 5 – 20 นาทีเพื่อมายังสถานศึกษา เมื่อศึกษาจากลักษณะดังกล่าวต่อการเลือกที่พำนักอาศัยของนิสิตสามารถแบ่งทำเลที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมออกเป็น 2 ลักษณะหลักคือ 1. เป็นคอนโดมิเนียมที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่สามารถเดินหรือใช้รถสาธารณะในพื้นที่เพื่อเข้าถึงได้โดยง่าย 2. โครงการที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะอย่างเช่นรถไฟฟ้าเป็นหลัก ในปัจจุบันจึงมีโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการโดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบุคลากร นิสิตนักศึกษาที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองตามแนวรถไฟฟ้าซึ่งสามารถเดินทางเข้ามาทำงานหรือศึกษาได้สะดวก จากลักษณะพฤติกรรมดังกล่าวดึงดูดผู้ประกอบการและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายได้ให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในตลาดกลุ่มนี้

เมื่อผู้วิจัยได้ลงสำรวจพื้นที่โดยรอบบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นระยะทาง 1 กิโลเมตรจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งครอบคลุมพื้นที่เขตปทุมวัน เขตบางรักและเขตราชเทวี ครอบคลุมเส้นทางรถไฟฟ้า

⁴ "พฤติกรรมอยู่อาศัยในปัจจุบันนิยมซื้อคอนโดมากกว่าซื้อบ้าน," พ.ศ.2557, accessed 20 มิถุนายน, พ.ศ.2562, <http://www.condo168.com>

⁵ "รวม 5 เหตุผลที่ทำให้คนยุคใหม่ให้ "คอนโดตึกรถไฟฟ้า" เป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างครอบครัว", พ.ศ.2562, accessed 20 พฤศจิกายน, พ.ศ.2562.

⁶ "คอนโดแบบไหน โดนใจเหล่านักศึกษามหาวิทยาลัย", พ.ศ.2560, accessed 20 ตุลาคม, พ.ศ.2562.

⁷ Maibat, "จับตาคอนโดใกล้สถานศึกษาโอกาสแห่งการลงทุน," (23 มิถุนายน, 2562 2016).

ได้แก่ รถไฟฟ้ามหานครสถานีสามย่าน สถานีสีลม สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายบีทีเอส สถานีพญาไท สถานีราชเทวี สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ สถานีสยาม สถานีชิดลม สถานีราชดำริ จากการสำรวจคอนโดมิเนียมโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าว พบความหนาแน่นของจำนวนคอนโดมิเนียมตั้งแต่ตลาดระดับกลางถึงระดับบนบริเวณรอบพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมากถึง 51 โครงการ และพบการอยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปริมาณมาก จากการศึกษาปัจจัยการเลือกที่พัก⁸ ดังกล่าวจากนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพบว่า คอนโดมิเนียมบริเวณรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทำให้เดินทางมายังสถานศึกษาได้สะดวกประหยัดเวลา เพิ่มความปลอดภัยให้กับชีวิต ใกล้รถไฟฟ้าและขนส่งมวลชน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากมาย อาทิ ห้างสรรพสินค้าและสถานที่พักผ่อน เนื่องจากทำเลคอนโดมิเนียมเหล่านี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ใจกลางเมืองเป็นแหล่งเศรษฐกิจสำคัญของประเทศไทยทำให้โครงการคอนโดมิเนียมเหล่านี้มีโอกาสต้นทุนทางการพัฒนาที่ค่อนข้างสูงจากที่ดินว่างรอการการพัฒนาอัตรากำลังน้อยลงและมีราคาที่ดินที่สูงขึ้นส่งผลทางตรงไปถึงราคาของโครงการคอนโดมิเนียมโดยโครงการคอนโดมิเนียมรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเริ่มต้นตั้งแต่ระดับ Upper class มีราคาระหว่าง 90,000 -120,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไปจนถึงระดับ Ultimate Luxury มีราคาระหว่าง 200,000-500,000 บาทต่อตารางเมตร⁹ และมีอัตราการเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 10,000 บาท ไปจนถึง 80,000 บาท

ตารางที่ 1.4 แสดงจำนวนคอนโดมิเนียมบริเวณรอบพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามสถานีรถไฟฟ้าที่มีระยะ 1 กิโลเมตรจากและตั้งอยู่ระยะ 500 เมตรรอบสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้ามหานคร

รูปแบบอาคารชุดพักอาศัย	จำนวนโครงการ	จำนวนยูนิต
MRT สามย่าน	13	4,927
BTS ราชเทวี	19	6,821
BTS สนามกีฬาแห่งชาติ	2	655
BTS ราชดำริ	8	1864
BTS ศาลาแดง	4	546
BTS ชิดลม	5	603
รวม	51	15,416

ที่มา : คอนโดใกล้ BTS MRT ออนไลน์ เข้าถึงได้จาก <http://www.homenayoo.com/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ.2562

ที่มา : เข้าถึงได้จาก [ออนไลน์] บริหารบ้านและคอนโด <https://www.hipflat.co.th/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ.2562

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยทั้ง หอพักนักศึกษา อพาร์ทเมนท์และคอนโดมิเนียมใกล้สถานีรถไฟฟ้าพบว่า เป็นเรื่องของการตัดสินใจของผู้ซื้อและผู้เช่าที่ให้ความสำคัญมาก 3 ลำดับแรกคือทำเลที่ใกล้แหล่งสถานศึกษาเชื่อมโยงกับขนส่งมวลชนและสถานที่สำคัญต่างๆ และชื่อเสียงผู้ประกอบการโครงการรวมถึงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ¹⁰ พื้นที่ส่วนกลางครบครัน¹¹ และผลสำรวจของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจำนวนหนึ่งพบว่าการเลือกที่พักเป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่

⁸ กรกฎ กุฎีศรี, "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษา โครงการไอดีโอ มิกซ์ พลอยอิน และไอดีโอ คิว พญาไท" (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2553).

⁹ "ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบกับการวิวัฒนาการ," updated 25 มิถุนายน 62, พ.ศ.2562, accessed 25 มิถุนายน, พ.ศ.2562.

¹⁰ "ระหว่าง "เช่า" กับ "ซื้อ"? แบบไหนตอบโจทย์ ชีวิตคนรุ่นใหม่ได้ดีกว่ากัน [Plus Property]," thinkofliving, พ.ศ.2561, accessed 1 พฤศจิกายน, พ.ศ.2562, <https://th.city/cejGkO>.

¹¹ "พื้นที่ส่วนกลางนั้น สำคัญไฉน? ..ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลางที่ควรรู้ สำหรับบ้านและคอนโด," thinkofliving, พ.ศ.2558, accessed 15 มกราคม, พ.ศ.2563.

บริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยโครงการส่วนมากอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟใต้ดิน สามย่าน และสถานีรถไฟฟ้าวรรณบุรี และยังมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่รอบสถานีรถไฟฟ้าวรรณบุรีในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากทำเลโครงการที่กล่าวมานี้สามารถเดินทางมายังมหาวิทยาลัยได้อย่างสะดวกและประหยัดเวลา

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่อ้างอิงทั้ง 6 เรื่องที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปเปรียบเทียบแบ่งข้อมูลที่น่าสนใจได้เป็น 3 ลักษณะคือกลุ่มที่หนึ่งได้ศึกษาข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย สภาพสังคม พฤติกรรมของนักศึกษาที่พักอาศัยอยู่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย ซึ่งทำให้ทราบถึงลักษณะและรูปแบบที่พักอาศัย รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น กลุ่มที่สอง ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา โดยการเปลี่ยนแปลงนั้นเกิดจากอุปสงค์ในแต่ละปีที่เปลี่ยนแปลงไปและการแข่งขันทางการตลาดของนักพัฒนาอาคารให้เช่า โดยมีปัจจัยเช่นปัญหาหอพักของเอกชนบางแห่งในพื้นที่โดยรอบมีคุณภาพต่ำ ปัญหาการกระจายตัวของหอพักอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ห่างไกล และกลุ่มสุดท้ายคือ ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการซื้อของนักลงทุนในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย ทำให้ทราบถึงแนวคิดความต้องการของนักลงทุนทั้งในรูปแบบอาคารขนาดห้อง รวมไปถึงการตั้งราคาขาย เงินดาวน์ที่ต้องชำระ เพื่อให้ทราบแนวทางในการปรับการขายให้เหมาะสมกับผู้บริโภค ความแตกต่างในวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ เมื่อได้เปรียบเทียบกับวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องที่ผ่านมาคือการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาการเลือกซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ยังไม่เคยมีใครศึกษา

สรุปจากการศึกษาปัญหาและความสำคัญของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่มีการหมุนเวียนของประชากรนิสิตซึ่งมีการรับเข้าและจบการศึกษาในทุกๆปีและสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งส่งผลให้เกิดการต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยใหม่ในทุกๆปี ทำให้มีนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบางส่วนมีการเลือกซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมโดยรอบสถานศึกษาและรอบสถานีรถไฟฟ้าวรรณบุรีเพื่อสะดวกต่อการเข้าถึงมหาวิทยาลัย ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้มีความสนใจที่จะศึกษาสภาพการพักอาศัยและปัญหาการพักอาศัยในปัจจุบันของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่ามีการพักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ที่ใดบ้าง จึงเป็นที่มาของการศึกษาปัจจัยในการเลือกซื้อหรือเช่าของโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในการศึกษาครั้งนี้จำกัดขอบเขตการศึกษาเฉพาะกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่พักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยนำผลการศึกษาระหว่างความแตกต่างด้านกายภาพและความพึงพอใจมาเปรียบเทียบและนำไปสู่ปัจจัยการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้การศึกษานี้จะเป็นแนวทางการพัฒนาวางแผนโครงการและการปรับกลยุทธ์การพัฒนาพื้นที่พักอาศัยสำหรับนิสิต อาทิเช่น หอพัก อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม เพื่อผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงหน่วยงานภาครัฐ สถาบันทางการศึกษาต่างๆนำไปปรับปรุงและพัฒนาให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงและการใช้ชีวิตรวมถึงระบบสังคมวัฒนธรรมของคนยุคใหม่มีการเปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบันต่อไป

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่คอนโดมิเนียม มีลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยเดิมเป็นอย่างไรและที่เลือกทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ที่ใดบ้างในขณะศึกษา
2. นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีปัจจัยการเลือกคอนโดมิเนียมดังกล่าวด้วยวัตถุประสงค์และเหตุผลเป็นอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยเดิมและปัจจุบันของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เช่น เพศ, ภูมิลำเนาเดิม ,รายจ่าย ,รายได้ผู้ปกครองและนิสิต ,คณะที่ศึกษา, บุคคลที่อาศัยอยู่ร่วมกัน)
2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ
3. เพื่อศึกษาและนำมาวิเคราะห์ถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาสภาพการอยู่อาศัยและปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียม ของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคมและที่อยู่อาศัยเดิมรวมถึงศึกษาลักษณะทางกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อการตัดสินใจ โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการกำหนดตัวแปรดังนี้

- 1.1 ตัวแปรข้อมูลทั่วไปของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เช่น เพศ ภูมิลำเนา ที่อยู่อาศัยเดิม
- 1.2 ตัวแปรข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เช่น รายได้ และรายจ่าย ผู้ปกครอง
- 1.3 ลักษณะด้านการอยู่อาศัย เช่น บุคคลที่อาศัยร่วม ราคาซื้อหรือค่าเช่า วิธีการเดินทางมายังสถานศึกษา
- 1.4 ลักษณะทางกายภาพของโครงการคอนโดมิเนียม
- 1.5 ตัวแปรทางด้านกระบวนการตัดสินใจและปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจ

2. ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ ศึกษาโครงการคอนโดมิเนียม โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่พักอาศัยโดยซื้อหรือเช่าอาคารชุดที่พักอาศัยซึ่งมีพื้นที่กระจายตัวอยู่รอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยมีการแบ่งเขตพื้นที่การศึกษาออกเป็นกรุงเทพมหานครชั้นใน ชั้นกลางและชั้นนอกและปริมณฑล¹² ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมเข้าอยู่และมีการเข้าพักอาศัยอยู่แล้ว

¹² "การแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่ โดยกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม", ed. สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร (2544).

3. ขอบเขตด้านระยะเวลาการศึกษา

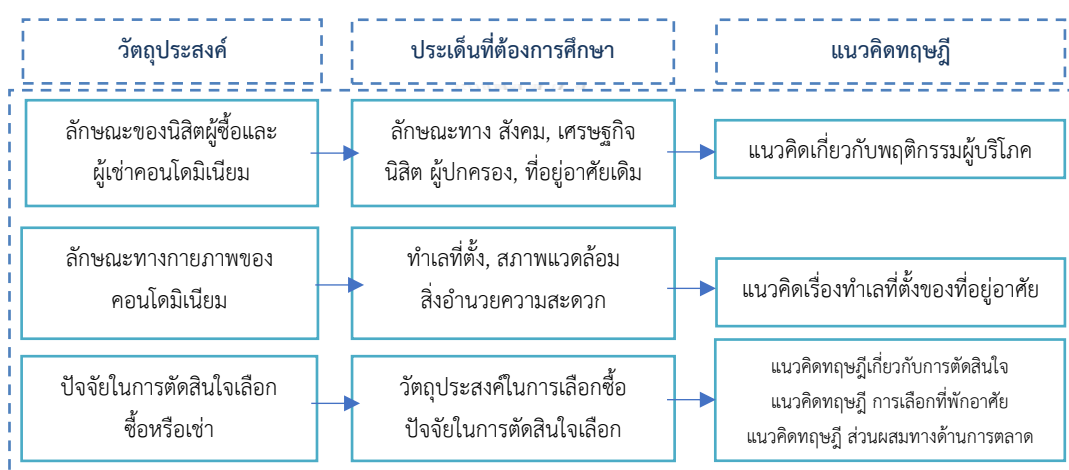
ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลของงานวิจัยนี้อยู่ในช่วงระหว่าง ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562 จนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563

4. ขอบเขตด้านประชากร

นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.5 กรอบความคิด

ตารางที่ 1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย



1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

- คอนโดมิเนียม¹³** หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน หรืออาคารอื่นที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง งานวิจัยในครั้งนี้ คอนโดมิเนียมหมายถึงโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีการเลือกซื้อหรือเช่าขณะศึกษา
- นิสิต¹⁴** น. ผู้ที่ศึกษาอยู่ในมหาวิทยาลัย บางแห่ง เช่น นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดย นิสิตในที่นี้ หมายถึง นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ที่อยู่อาศัยเดิม¹⁵** ถิ่นซึ่งเป็นที่เกิดหรือที่อยู่อาศัยเดิม งานวิจัยในครั้งนี้หมายถึง ถิ่นซึ่งเป็นที่เกิดหรือที่อยู่อาศัยก่อนเข้ามาศึกษาของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ลักษณะ เศรษฐกิจ สังคม** ในงานวิจัยในครั้งนี้ หมายถึง เพศ, ภูมิลำเนาเดิม , รายจ่าย , รายได้ผู้ปกครอง และนิสิต , คณะที่ศึกษา, บุคคลที่อาศัยอยู่ร่วมกัน

¹³ คอนโดมิเนียม, (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, พ.ศ.2551).

¹⁴ นิสิต, (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, พ.ศ.2542).

¹⁵ (ที่อยู่อาศัยเดิม, #56)

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นแนวทางในการสร้างกลยุทธ์และการตัดสินใจในการลงทุนประเภทที่พักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อตอบสนองความต้องการของสังคมปัจจุบัน ทั้งผู้ประกอบการที่เคยพัฒนาแล้วและที่กำลังจะพัฒนา
2. เจ้าหน้าที่และผู้บริหารสถานศึกษาใช้เป็นแนวทางการศึกษาและเป็นประโยชน์ในการพัฒนาและออกแบบอาคารชุดพักอาศัยให้กับนิสิตภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้สอดคล้องความต้องการที่เปลี่ยนแปลงและยุคสมัยในปัจจุบัน



บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ผู้วิจัยได้กำหนดทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อการทบทวนวรรณกรรมไว้เป็นหัวข้อสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค
 - 2.1.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค (Customer behavior) และการตัดสินใจซื้อ
 - 2.1.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค
 - 2.1.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค
- 2.2 แนวคิดเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
- 2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาด
- 2.4 แนวคิดทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย
- 2.6 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษา
- 2.7 แนวคิดทฤษฎีการพัฒนานักศึกษา
- 2.8 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่พักอาศัยและการพักอาศัยของนักศึกษา
- 2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living-learning centers)
- 2.10 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

ปัจจุบันการดำเนินการด้านการตลาดมีความจำเป็นต้องสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค นักวิจัยการตลาดมุ่งวิจัยศึกษาผู้บริโภคในทุกๆด้านเพื่อทราบว่าผู้บริโภคต้องการอะไรคิดอย่างไร ชื้ออะไร ที่ไหน อย่างไร เมื่อไหร่ มีกิจกรรมอะไร ใครเป็นผู้ใช้สินค้า ฯลฯ เพื่อนำมากำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด ดังนั้น ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค จะช่วยสร้างความได้เปรียบด้านการแข่งขันหรือสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง (Competitive Advantage) ตลอดจนสามารถปรับใช้กลยุทธ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของตนได้อย่างเหมาะสมนักวิจัยทางการตลาดจึงต้องพยายามทำความเข้าใจถึงจิตใจ ความต้องการต่างๆ ของผู้บริโภค และการบวนการตัดสินใจของลูกค้าทั้งนี้เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง

- 2.1.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค (Customer behavior) และการตัดสินใจซื้อ
- 2.1.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค
- 2.1.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค

การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค (Analyzing consumer behavior) เป็นการค้นหาหรือวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกซื้อ และการเลือกใช้ของผู้บริโภค รวมการรับบริการทั้งที่เป็นบุคคลกลุ่ม หรือ องค์กร เพื่อให้ทราบถึงลักษณะความต้องการและพฤติกรรมการเลือกซื้อ และการเลือกใช้ของผู้บริโภค รวมการรับบริการ คำตอบที่ได้จะช่วยให้เห็นการตลาดสามารถกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด ที่สามารถตอบสนองความพึงพอใจของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม คำถามที่ใช้เพื่อค้นหาลักษณะพฤติกรรมผู้บริโภคคือ 6Ws¹⁶ และ 1H ซึ่งประกอบด้วย 1. ใครอยู่ในตลาดเป้าหมาย(Who) 2. ผู้บริโภคซื้ออะไร (What) 3. ทำไมผู้บริโภคถึงซื้อ (Why) 4. ใครมีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ(Whom) 5. ผู้บริโภคซื้อเมื่อไร (When) 6. ผู้บริโภคซื้อที่ไหน (Where) 7. ผู้บริโภคซื้ออย่างไร (How) เพื่อค้นหาคำตอบทั้ง 7 ประการ หรือ 7Os

2.2 แนวคิดเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยรูปแบบและลักษณะของที่อยู่อาศัย ระดับราคา สภาพแวดล้อมลักษณะชุมชน และกลุ่มเพื่อนที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ดังแนวคิดนักทฤษฎีปัจจุบันคือ

- Park, Burgess and McKenzie ได้เสนอแนวคิดในเรื่องความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย คือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอยู่อาศัยใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างออกไป เนื่องจากผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมากและที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า¹⁷
- Brain J.L. Berry and Frank E.Horton ได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการคือ 1.ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย 2.ชนิดของที่พักอาศัย 3.ที่ตั้งของที่พักอาศัย ปัจจัยทั้ง 3

¹⁶ ศิริวรรณ เสรีรัตน์, ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด, ed. หนังสือการบริหารการตลาดยุคใหม่กระบวนการ (โรงพิมพ์พัฒนาศึกษา, พ.ศ.2546).

¹⁷ Burgess and McKenzie Park, " Geogra The Growth of the City: An Introduction to a Research Project."

ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นกับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัว หรือวิถีการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย¹⁸

- Jay Siegel (Hirsch, 1973 : 56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยสำคัญอยู่ 3 ประการคือ

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง
- 2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อมเช่น ลักษณะของสังคมชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชนความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
- 3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง¹⁹

2.2.1 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัย (สถาบันวิจัยประชากรและสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557)²⁰ ที่มีการกล่าวถึงโดยทั่วไปสามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ ได้แก่

1. ความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย (Housing Need) มนุษย์ทุกคนจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่ของชีวิตมนุษย์ทุกคนที่เกิดมาแล้วต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะที่อยู่ออาศัยนั้นจะมีคุณภาพต่ำเพียงใด หรือตนจะเป็นเจ้าของที่อยู่ออาศัยนั้นหรือไม่ก็ตาม
2. ความอยากได้หรือความต้องการอาบฉวย (Housing Want) เมื่อมนุษย์ทุกคนต่างมีความจำเป็นที่จะต้องมีที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นการตอบสนองด้านปัจจัยสี่ ดังนั้น จึงอยากได้หรือต้องการมีที่อยู่อาศัยไม่มีที่สิ้นสุดแม้บุคคลที่มีที่อยู่ออาศัยแล้ว แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของตนเองก็จะดิ้นรน เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ส่วนผู้ที่มีที่อยู่ออาศัยเป็นของตนเองแล้ว ก็ยังมีความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่ออาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ
3. ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ (Housing Demand) ความอยากได้บ้านหรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่ออาศัยเป็นของตนเองนั้นจะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมีเงินพอที่จะซื้อได้ หากไม่มีเงินเพียงพอ ความใฝ่ฝันนั้นก็จะเป็นเพียงความต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ เนื่องจากที่สิ้นสุดแม้บุคคลที่มีที่อยู่ออาศัยแล้ว แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของตนเองก็จะดิ้นรน เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ส่วนผู้ที่มีที่อยู่ออาศัยเป็นของตนเองแล้ว ก็ยังมีความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่ออาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ

¹⁸ Brian Joe Lobley Berry, Frank E Horton, and Josephine Olu Abiodun, *Geographic perspectives on urban systems: with integrated readings* (Prentice Hall, 1970).

¹⁹ Jay Siegel, "Geographic Perspectives on Urban Systems " (Washington D.C. National Industrial Conference Board (1970).

²⁰ แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย, (สถาบันวิจัยประชากรและสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2557).

4. ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ (Housing Demand) ความอยากได้บ้านหรือความไม่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้นจะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมีเงินพอที่จะซื้อได้ หากไม่มีเงินเพียงพอ ความฝันนั้นก็จะเป็นเพียงความต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ เนื่องจาก
- ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย = ความอยากได้ที่อยู่อาศัย และมีกำลังซื้อ
 - หากประชาชนไม่ต้องการบ้านและไม่มีกำลังซื้อ » ผู้ประกอบการไม่มีโอกาสในการขาย
 - หากประชาชนต้องการบ้านแต่ไม่มีกำลังซื้อ » ผู้ประกอบการมีโอกาสในการขาย โดยใช้ กลยุทธ์ทางการผลิต และการเงินช่วย อาทิ การสร้างบ้านราคาถูกลง หรือการให้ผู้ซื้อผ่อนค่างานน้อยแต่ระยะเวลา ผ่อนนาน
 - หากประชาชนไม่มีกำลังซื้อบ้านแต่ไม่มีความต้องการ » ผู้ประกอบการมีโอกาสในการขาย โดยการ ใช้กลยุทธ์ทางการตลาดหากประชาชนต้องการบ้านมีกำลังซื้อและเต็มใจซื้อ » การซื้อขายที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นเหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผล ที่แตกต่างกันหลายประการ ซึ่งอาจจำแนกได้ดังนี้
 - 1) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ส่วนใหญ่การซื้อประเภทนี้มักจะเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรกตามกำลังเงินที่มีอยู่
 - 2) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยเหตุจูงใจพิเศษ ได้แก่ การซื้อเพื่ออยู่อาศัย และการพักผ่อนชั่วคราว การซื้อเพื่อการรับรองแขกและญาติมิตร การซื้อเพื่อลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต เป็นต้น
 - 3) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัย (เลื่อนคุณภาพชีวิต) ได้แก่การเปลี่ยนจากห้องชุด เป็นทาวน์เฮ้าส์ เป็นบ้านเดี่ยว และเป็นคฤหาสน์ในที่สุด

2.2.2 แนวคิดการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัย

การพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเหตุและผลนั้น ต้องใช้ความพยายามในการหาเหตุที่เกี่ยวข้องกับลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละบุคคลและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป ที่ทำให้คนเลือกที่อยู่อาศัย ศุภวัฒน์ บางขวด (2551)²¹ ได้ทำการศึกษาด้านจิตวิทยาสังคมเรื่องการย้ายถิ่นพบว่า มีสาเหตุต่าง ๆ ที่ผลักดันให้ครอบครัวเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ความรู้สึกอึดอัดในครัวเรือน (ความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมกัน)
2. ปัญหากับผู้เช่าในกรณีเป็นบ้านเช่า
3. สภาพชุมชนที่อยู่อาศัย

²¹ ศุภวัฒน์ บางขวด, "สภาพการอยู่อาศัยภายในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคคอร์แลนด์วังน้อย " (เคหะพัฒนาสาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2546).

ซึ่งข้อสรุปทางด้านจิตวิทยาสังคมนับว่าเป็นสิ่งสำคัญ เพราะสามารถจำแนกชนิดสาเหตุที่เป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดความคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยได้

- W. Lean and B. Goodall (1977) ได้ศึกษาเรื่องการปรับตัวของมนุษย์กับการย้ายถิ่นฐานลักษณะที่เป็นแบบจำลองของพฤติกรรมการย้ายถิ่นโดยใช้ตัวแปร 3 ชุด ของ Wolpert คือ ตัวแปรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมตัวแปรที่เกี่ยวกับตัวบุคคล และตัวแปรที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ชุดแรก ซึ่งสรุปได้ว่าความคาดหวังและโอกาสที่จะมีได้ของแต่ละคนในสังคมสัมพันธ์กันในลักษณะที่ขัดแย้งกัน เช่น ถ้าสังคมและชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งไม่สามารถให้ออกาสตามทีแต่ละคนคาดหวังได้คนในชุมชนนั้น ๆ ก็ จะแสวงหาทางออกโดยย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่

จากการสรุปของข้อค้นพบข้างต้นทำให้พบว่าในการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยของมนุษย์ เป็นการตอบสนองต่อสภาพแวดล้อมของตัวเองกล่าวคือ จะมีความคาดหวังว่าที่อยู่ใหม่ที่จะย้ายไปนั้นจะตอบสนองความพึงพอใจได้หรือไม่เพียงใด หากที่อยู่ใหม่ยังไม่สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังได้ ก็จะถูกย้ายไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะได้ที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการอย่างแท้จริง

กล่าวได้ว่า ผู้มีรายได้ปานกลางจะต้องมีความต้องการที่อยู่อาศัยสองประการคือ ประการแรกความจำเป็นที่จะต้องมีการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้และ ประการที่สอง ความอยากได้หรือความต้องการฉาบฉวย ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัตภาพได้

กล่าวโดยสรุปคือ การย้ายถิ่นที่อาศัยไม่ว่าจะเป็นการย้ายในระยะใกล้หรือระยะไกล สิ่งทีบุคคลใช้ในการตัดสินใจคือ ประเมินชุมชนที่อยู่ว่าจะสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของตนได้หรือไม่, ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยคือ รายได้, ผู้มีรายได้ปานกลางมีความต้องการที่อยู่อาศัย ใน 2 ลักษณะคือความจำเป็นที่จะต้องมีการอยู่อาศัยและความอยากได้ หรือความต้องการฉาบฉวย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2.3 แนวคิดเกณฑ์ในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

- มานพ พงศทัต (2527)²² กล่าวว่า สิ่งที่สำคัญที่สุดควรจะต้องพิจารณาตามหลัก 3 ประการ ดังต่อไปนี้
 1. ที่ตั้ง จะต้องอยู่ในทำเลที่ทำงาน/สถานศึกษา ของทั้งสามีและภรรยา บางครั้งอาจจะต้องเลือกให้ใกล้กับสถานศึกษาของลูก
 2. ราคา จะต้องเหมาะสมกับตัวสินค้าต้องเปรียบเทียบราคากับสินค้าชนิดใกล้เคียงกัน และต้องดูกำลังผ่อนไม่ให้เกิน 20-25% ของรายได้หลักในแต่ละเดือน
 3. คุณภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก พิจารณาตามมาตรฐานวัสดุที่นำมาในการก่อสร้าง รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง โดยพิจารณาว่าให้สิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องสมุด สนามเด็กเล่น ร้านค้า ฯลฯ

²² รศ. มานพ พงศทัต, กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่, ed. เล่มที่ 8, พิมพ์ครั้งที่ 1, (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2527).

สำหรับสภาวะการณ์ปัจจุบันนั้น ให้ข้อพิจารณาเพิ่มเติม จากข้อพิจารณาหลักอีก 3 ประการ ซึ่งถือเป็นข้อพิจารณารอง ได้แก่

1. ผู้ประกอบการเป็นใคร มีความเป็นมืออาชีพ และมีผลงานเป็นที่ยอมรับหรือไม่ มีความรับผิดชอบมากน้อยเพียงใด
2. สถาบันการเงินเป็นใคร ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการมีความน่าเชื่อถือมากเพียงใด และใครเป็นผู้สนับสนุนให้กู้เพื่อซื้อบ้าน อัตราดอกเบี้ยขณะซื้อประมาณเท่าใด
3. สร้างแล้วเสร็จไปแล้วเท่าไร โครงการที่จะซื้อมีใบอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ ซึ่งโครงการที่สร้างเสร็จหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างจะได้เปรียบเพราะมั่นใจได้ว่าเมื่อสร้างเสร็จแล้ว สามารถเข้าอยู่ได้ทันที

2.2.4 แนวคิดการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย : ปัจจัยด้านการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ

- ศุภวัฒน์ บางขวด (2551) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุดเนื่องจากได้ศึกษาพบว่า มีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานจำนวนมาก เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง จนกระทั่งพบแหล่งที่ตั้งใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ W. Lean and B. Goodall (1977) ที่มีความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการ
- Barry and F.E. (1977) มีความเห็นว่าเหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยเกิดขึ้นจาก ประการแรก ความสะดวกในการเข้าถึง ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน/ศึกษา การจับจ่ายซื้อของ และการติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ประการภายนอก การจับตัวดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

กล่าวโดยสรุปคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงาน/ศึกษา มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ครัวเรือนจำนวนมากที่ย้ายเข้าหาแหล่งงาน/สถานศึกษา เพราะต้องการลดค่าใช้จ่ายจากการเดินทาง แต่ในครัวเรือนที่มีรายได้มากก็จะอยู่ไกลจากแหล่งงานออกไป

- สุวิทย์ อาชวณิกุลวงศ์ (2537)²³ ได้ให้ความสำคัญปัจจัยแหล่งที่ตั้ง เช่น ภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาคและบริการสาธารณูปโภคของชุมชน จะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของคนเราระหว่างภูมิภาค แต่เมื่อมีการตัดสินใจเข้าไปอยู่ในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งแล้ว คนเรามักจะพิจารณา 2 ปัจจัยดังนี้
 - 1) การเข้าถึงแหล่งการจ้างงานและการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่น ๆ ซึ่งวัดด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทาง การเข้าถึงแหล่งการจ้างงานและการติดต่อสัมพันธ์อื่น ๆ วัด ด้วยเวลาและต้นทุนที่เสียไปในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานรวมทั้งเวลาที่ต้องใช้ไปในการเดินทางไปซื้อของใช้จำเป็นต่าง ๆ ในชีวิตประจำวัน ซึ่งทำให้ต้องพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่อยู่ในบริเวณ

²³ สุวิทย์ อาชวณิกุลวงศ์, "การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงาน ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์" (เขตพื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538).

- 2) คุณภาพที่ตั้ง โดยพิจารณาจากชุมชนเพื่อนบ้านและสภาพแวดล้อมคุณภาพชุมชนที่อยู่อาศัยและเพื่อนบ้านมีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้วคนเราพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวางมีความเป็นอยู่ที่เรียบร้อย มีบริการสาธารณะที่เพียงพอ และประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่น นอกจากนี้จะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือการมีบริการอื่นมาชดเชย

2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาด

ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mix) คือ องค์ประกอบที่สำคัญในการดำเนินงานการตลาด เป็นปัจจัยที่กิจการสามารถควบคุมได้ กิจการธุรกิจจะต้องสร้างส่วนประสมการตลาดที่เหมาะสมในการวางกลยุทธ์ทางการตลาด ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านส่วนผสมทางการตลาด (The Marketing Mix 7P's)²⁴ เป็นเครื่องมือทางการตลาดที่ธุรกิจนำมาใช้ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ศาสตราจารย์ ฟิลลิป คอตเลอร์ (Philip Kotler) ได้ให้แนวคิดส่วนผสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจ ไว้ว่าเป็นแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ให้บริการซึ่งเป็นธุรกิจที่แตกต่างสินค้าอุปโภคและบริโภคทั่วไป จำเป็นจะต้องใช้ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mix) 7 อย่าง หรือ 7P's ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาดซึ่งประกอบด้วยเครื่องมือทางการตลาดไว้ทั้งหมด 7 กลุ่ม²⁵

1. **ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)** เป็นสิ่งซึ่งสนองความจำเป็นและความต้องการของมนุษย์ได้ คือ สิ่งที่ผู้ขายต้องมอบให้แก่ลูกค้าและลูกค้าจะได้รับผลประโยชน์และคุณค่าของผลิตภัณฑ์นั้นๆ
2. **ด้านราคา (Price)** หมายถึง คุณค่าผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ลูกค้าจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่า (Value) ของบริการกับราคา (Price) ของบริการนั้น ถ้าคุณค่าสูงกว่าราคาลูกค้าจะตัดสินใจซื้อ ดังนั้น การกำหนดราคาการให้บริการควรมีความเหมาะสมกับระดับการให้บริการชัดเจน และง่ายต่อการจำแนกระดับบริการที่ต่างกัน
3. **ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)** เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับบรรยากาศสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอบริการให้แก่ลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการรับรู้ของลูกค้าในคุณค่าและคุณประโยชน์ของบริการที่นำเสนอ ซึ่งจะต้องพิจารณาในด้านทำเลที่ตั้ง (Location) และช่องทางในการนำเสนอบริการ (Channels)
4. **ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion)** เป็นเครื่องมือหนึ่งที่มีความสำคัญในการติดต่อสื่อสารให้ผู้ใช้บริการ โดยมีวัตถุประสงค์ที่แจ้งข่าวสารหรือชักจูงให้เกิดทัศนคติและพฤติกรรม การใช้บริการ และเป็นกุญแจสำคัญของการตลาดสายสัมพันธ์
5. **ด้านบุคคล (People) หรือพนักงาน (Employee)** ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม การจูงใจ เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่งชั้นเป็นความ สัมพันธ์ระหว่างเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการต่าง ๆ ขององค์กร เจ้าหน้าที่ต้องมีความสามารถ มี

²⁴ ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ, "แนวคิดทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภคและการบริหารการตลาดยุคใหม่," (กรุงเทพฯ: ซีระฟิล์มและโซเท็ก, 2550).

²⁵ P. Kotler, "Marketing Management," no. Upper Saddle River New Jersey: Prentice-Hall (2003), 11th ed Upper Saddle River, NJ : Prentice-Hall.

ทัศนคติที่สามารถตอบสนองต่อผู้ใช้บริการ มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ไขปัญหา สามารถสร้างค่านิยมให้กับองค์กร

6. **ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)** เป็นการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพให้กับลูกค้า โดยพยายามสร้างคุณภาพโดยรวม ทั้งทางด้านกายภาพและรูปแบบการให้บริการเพื่อสร้างคุณค่าให้กับลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการแต่งกายสะอาดเรียบร้อย การเจรจาต้องสุภาพอ่อนโยน และการให้บริการที่รวดเร็วหรือผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ลูกค้าควรได้รับ
7. **ด้านกระบวนการ (Process)** เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับระเบียบวิธีการและงานปฏิบัติในด้านการบริการที่นำเสนอให้กับผู้ใช้บริการเพื่อมอบการให้บริการอย่างถูกต้องรวดเร็วและทำให้ผู้ใช้บริการเกิดความประทับใจ

2.4 แนวคิดทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ

2.4.1 กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค

- Schiffman and Kanuk (1994, p. 659)²⁶ ได้ให้ความหมายของกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค หมายถึง ขั้นตอนในการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์จากสองทางเลือกขึ้นไป พฤติกรรมผู้บริโภคจะ พิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินใจ ทั้งด้านจิตใจ และพฤติกรรมทางกายภาพ การซื้อเป็นกิจ (ความรู้สึกนึกคิด) อกรรมด้านจิตใจ และกายภาพซึ่งเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่งกิจกรรมเหล่านี้ทำให้เกิดการซื้อ และเกิดพฤติกรรมการซื้อตามบุคคลอื่น



รูปภาพที่ 2.1 กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค

ที่มา: ชูชัย สมิทธิไกร (พ.ศ.2553, น. 68) พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Armstrong and Kotler (2004) ได้ให้แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อไว้ตามลำดับดังนี้

²⁶ Leon Schiffman and Leslie Kanuk, *Consumer Behavior, Global Edition: Global Edition* (New Jersey: Pearson Higher Ed, 2014).

ขั้นที่ 1 การรับรู้ถึงความต้องการหรือปัญหา (Problem/Need Recognition) ซึ่งความต้องการหรือปัญหานั้นเกิดจากความจำเป็น (Need) ซึ่งเกิดจากสิ่งที่กระตุ้นภายใน (Internal Recognition) และสิ่งกระตุ้นภายนอก (External Stimuli) อาจเกิดจากการกระตุ้นจากส่วนประสมทางการตลาด 4P's

ขั้นที่ 2 การแสวงหาข้อมูล (Information Search) ต่อมาผู้บริโภคจะทำการแสวงหาข้อมูล เพื่อประกอบการตัดสินใจ โดยแหล่งข้อมูลของผู้บริโภคได้แก่ แหล่งบุคคล (Personal Sources) เช่น ถามเพื่อน ครอบครัว ผู้มีประสบการณ์ แหล่งทางการค้า (Commercial Sources) แหล่งสาธารณชน (Public Sources) แหล่งประสบการณ์ (Experiential Sources) จากประสบการณ์ของผู้บริโภค

ขั้นที่ 3 การประเมินผลทางเลือก (Evaluation Alternatives) ผู้บริโภคจะนำข้อมูลที่ได้รวบรวมไว้มาจัดเป็นหมวดหมู่และวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย ทั้งในลักษณะการเปรียบเทียบทางเลือกและความคุ้มค่ามากที่สุด

ขั้นที่ 4 การตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) มีการตัดสินใจด้านต่าง ๆ เช่น ตรายี่ห้อที่ซื้อ (Brand Decision) ร้านค้าที่ซื้อ (Vendor Decision) ปริมาณที่ซื้อ (Quantity Decision) เวลาที่ซื้อ (Timing Decision)

ขั้นที่ 5 พฤติกรรมหลังการซื้อ (Post purchase Behavior) เมื่อทำการตัดสินใจซื้อแล้วจะทำการตรวจสอบความพึงพอใจหลังการซื้อ ซึ่งเกิดจากการที่ลูกค้าเปรียบเทียบกับสิ่งที่เกิดขึ้นจริงกับสิ่งที่คาดหวัง

Schiffman (1994)²⁷ ได้ให้ความหมายของกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค หมายถึง ขั้นตอนในการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์จากสองทางเลือกขึ้นไป พฤติกรรม ผู้บริโภคจะ พิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินใจ ทั้งด้านจิตใจ (ความรู้สึกนึกคิด) และ พฤติกรรมทางกายภาพ การซื้อเป็นกิจกรรมด้านจิตใจ และกายภาพ ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่ง กิจกรรมเหล่านี้ทำให้เกิดการซื้อ และเกิดพฤติกรรมการซื้อตามบุคคลอื่น ได้กล่าวถึงกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคว่า ในการที่ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าใดสินค้านั้นๆ นั้น จะต้องมีการตั้งแตจุดเริ่มต้นไปจนถึงทัศนคติ หลังจากที่ได้ใช้สินค้าแล้ว ซึ่งสามารถพิจารณาเป็นขั้นตอนได้ ดังนี้ การมองเห็นปัญหา การแสวงหา ภายใน การแสวงหาภายนอก การประเมินทางเลือกการตัดสินใจซื้อ ทัศนคติหลังการซื้อ

- ชูชัย สมธิไกร (2553)²⁸ อธิบายว่ากระบวนการก่อนการซื้อ (Pre-Purchase Process) เป็นกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค ที่เกิดขึ้นก่อนที่การซื้อและการใช้จริงจะเกิดขึ้น แบ่ง ได้เป็น 4 ขั้นตอน

2.4.1 การตัดสินใจเลือก

เมื่อประเมินทางเลือกต่าง ๆ แล้ว ผู้บริโภคจะตัดสินใจเลือกในขั้นสุดท้ายว่าจะซื้อผลิตภัณฑ์ยี่ห้อใด ผู้บริโภคแต่ละคนมักมีรูปแบบการตัดสินใจ (Decision-making styles) ที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับลักษณะทางจิตวิทยาของแต่ละบุคคล การมีรูปแบบการตัดสินใจที่ต่างกันนี้ทำให้ผู้บริโภคมีการตัดสินใจที่ต่างกันแม้ว่าได้รับข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ที่เหมือนกันก็ตาม

²⁷ Schiffman and Kanuk, *Consumer Behavior, Global Edition: Global Edition*.

²⁸ ชูชัย สมธิไกร, พฤติกรรมผู้บริโภค (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2553).

- Sproles and Kendall (1986)²⁹ ได้เสนอแบบจำลองรูปแบบการตัดสินใจของผู้บริโภค (Model of Consumer Decision-making Style) ประกอบด้วยรูปแบบการตัดสินใจ 8 รูปแบบคือ
 - 1) แบบเน้นคุณภาพ (Quality Consciousness) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภคที่คำนึงถึงคุณภาพของสินค้าเป็นหลัก ผู้บริโภคแบบนี้ยังนิยมความสมบูรณ์แบบ (Perfectionism) โดยเลือกซื้อสินค้าอย่างละเอียดถี่ถ้วนกว่าผู้บริโภครุ่นอื่น และมีการเปรียบเทียบสินค้าก่อนการตัดสินใจซื้อ
 - 2) แบบเน้นตราสินค้าที่มีชื่อเสียง (Brand Consciousness) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภค ที่ให้ความสำคัญกับตราสินค้า โดยผู้บริโภคจะตัดสินใจจากความมีชื่อเสียงของตราสินค้า และมักเลือกซื้อสินค้าที่มีราคาแพงหรือมีชื่อเสียง (Brand name) เนื่องจากเชื่อว่าราคาของสินค้าเหล่านั้นบ่งบอกถึงคุณภาพ
 - 3) แบบตามแฟชั่น (Fashion Consciousness) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับกระแสนิยมหรือแฟชั่น ผู้บริโภคจะชอบแสวงหาสิ่งใหม่ และคอยติดตามการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้ตนเองมีความทันสมัยเสมอ
 - 4) แบบเน้นความสุข/ความเพลิดเพลิน (Hedonistic/Recreation Consciousness) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภคที่มุ่งเน้นการซื้อสินค้าเพื่อความเพลิดเพลินเนื่องจากรู้สึกมีความสุขจากการจับจ่ายใช้สอย
 - 5) แบบตามใจตนเอง (Impulse Consciousness) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภคที่มักกระทำอย่างรวดเร็วตามใจของตัวเอง โดยปราศจากการคิดไตร่ตรองอย่างละเอียดถี่ถ้วน ไม่ได้มีการวางแผนการซื้อสินค้าและไม่สนใจว่าจะจ่ายเงินไปมากน้อยเท่าไร จึงอาจกลับมารู้สึกเสียใจกับการตัดสินใจของตัวเองในภายหลัง
 - 6) แบบเน้นราคา (Price Consciousness) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภค ที่ให้ความสำคัญและคำนึงถึงราคาเป็นอย่างมาก มักเลือกซื้อสินค้าที่มีราคาถูกหรือสินค้าลดราคา โดยมีเป้าหมายคือจะซื้อสินค้าที่มีความคุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไปได้มากที่สุด
 - 7) แบบสับสน (Confusion by over-choice) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภค ที่มักสับสนกับตราสินค้าหรือร้านค้าที่มีให้เลือกมากมาย ผู้บริโภครุ่นนี้ไม่มีความมั่นใจในตนเองตัดสินใจเลือกซื้อได้ยากเกิดมาจากการรับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าหรือร้านค้าต่าง ๆ เข้ามามากเกินไป
 - 8) แบบซื้อตามความเคยชินหรือภักดีต่อตราสินค้า (Habit/brand Loyalty) หมายถึงการตัดสินใจของผู้บริโภค ที่มักซื้อสินค้าที่หัดเดิมจนเป็นนิสัย หรือเจาะจงซื้อเฉพาะตราสินค้าที่ตนเองชื่นชอบเท่านั้น

²⁹ Sproles and Elizabeth Kendall, "Consumer decision-making styles " *Journal of Consumer Affairs*, no. 1 (1986).

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย

- ถนอม อังคณะวัฒนา³⁰ (2534) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับประเภทของอาคารชุด และแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะใหญ่ๆ ตามลักษณะของการใช้งาน สำหรับประเภทแรกคือ อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อ เป็นที่พักผ่อนอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ เนื่องจากสามารถบรรจุ หน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารชุด ประเภทนี้มีอยู่ในย่านการค้าที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สนามสกริกกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น ส่วนประเภทที่สอง คือ อาคารชุดเพื่อธุรกิจ การค้า (Commercial Condominium) เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่นๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เช่าทั่วไป ประเภทที่สาม คือ อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลายๆ โรงงานไว้ด้วยกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮอลแลนด์และสิงคโปร์

อาคารชุด มาจากคำภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม³¹ ซึ่งคำว่า “Condominium” นี้โดยมีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศสโดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่ สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์ส่วนตัวเป็น ทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์ ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

³⁰ ถนอม อังคณะวัฒนา, “ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร” (เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2534).

³¹ คณะกรรมการบัญญัติศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์, Short คอนโดมิเนียม.

2.6 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษา

1. ความสะดวกในการเดินทาง Wingo³² ได้ให้ความหมายสำคัญกับการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง Goodall³³ เห็นการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัยต้องมีความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานหรือโรงเรียนของบุตรหลาน ซึ่งที่อยู่อาศัยที่อยู่ติดถนนสายสำคัญหรือสถานีรถไฟจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่า
2. ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วงวัย นักศึกษาวัยหนุ่มสาว วันศึกษาเล่าเรียน ซึ่งจะมีอิสระในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางการศึกษา Berry and Horton (1970)³⁴ ได้กล่าวถึงปัจจัยพื้นฐานการเลือกที่อยู่อาศัยไว้ ได้แก่ ราคาหรือค่าเช่าที่ที่พักอาศัย ขนาด รูปแบบของที่พักอาศัย ที่ตั้งของที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมของชุมชนและแหล่งงาน โดยปัจจัยที่กล่าวมาต้องมีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวของแต่ละบุคคลหรือสถานภาพของแต่ละคน

2.7 แนวคิดทฤษฎีการพัฒนานักศึกษา

- ทฤษฎีเพื่อการพัฒนาการศึกษาของ ชิค เคอร์ริง (Chickering's Theory of Student Development อ้างอิงใน มาณี ไชยธีรานวัฒน์ศิริ)³⁵ ถึงการพัฒนาของบุคคลในช่วงอายุ 17 ถึง 25 ปีซึ่งเป็นช่วงพัฒนาของนักศึกษาระดับปริญญาตรีมีประเด็นสรุปดังนี้
 1. พัฒนาการของบุคคลที่มีตลอดชีวิตช่วงสำหรับการพัฒนาบุคคลบางลักษณะสามารถสัมฤทธิ์ผลในช่วงอายุ 18 ถึง 23 ปีมีความเหมาะสมทางการพัฒนาบุคคล 3 ลักษณะคือ 1 พัฒนาความสามารถ 2 การควบคุมอารมณ์ของตนเอง 3 ความเป็นตัวของตัวเอง
 2. สภาพแวดล้อมมีผลต่อการพัฒนาบุคคลในช่วงอายุดังกล่าวมีผลในด้านทางลบหรือทางบวกก็ได้ผลของการพัฒนาในขั้นก่อนมีผลต่อการพัฒนาในขั้นหลังการพัฒนาในขั้นแรกไม่บรรลุให้บรรลุผลในช่วงหลังได้ในการพัฒนาบุคคลช่วงอายุ 17 ถึง 25 ปีควรบรรลุพัฒนาการ ที่พักนักศึกษาเป็นส่วนหนึ่งของระบบกิจกรรมนักศึกษานับเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยหล่อหลอมพัฒนาบุคลิกภาพของนิสิตนักศึกษาให้สามารถปรับตัวใช้ชีวิตร่วมกับผู้อื่นในสังคมได้อย่างมีความสุข (มนตรี แยมกสิกร, 2542:1) นอกจากนี้หอพักยังมีส่วนสำคัญในการเป็นแหล่งสนับสนุนและส่งเสริมบรรยากาศการเรียนรู้และเสริมสร้างวิสัยทัศน์ในการอยู่ร่วมกับชุมชนสถานศึกษาและปลูกจิตสำนึกในการสร้างสังคมที่น่าอยู่เมื่อสำเร็จการศึกษาออกไปอยู่ร่วมกับสังคมในอนาคตรวมทั้งตัวแปรของรูปแบบการจัดการที่ที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาได้แก่สภาพแวดล้อมทางกายภาพสังคมในชุมชนที่อยู่ร่วมระหว่างผู้พักอาศัยการดำเนินการที่ที่พักอาศัยกิจกรรมสนับสนุนและการให้บริการต่อการศึกษาตามสภาวะเพศวัยภูมิฐานะความคุ้นเคยต่อการพักอาศัยเมื่อต้องจากบ้านไกลมาเป็นตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับผล

³² Lowdon Wingo Jr, *Cities and space: The future use of urban land* (Routledge, 2013).

³³ Brain Goodell, "The Economic of Urban Area," no. Oxford : Pergaman Press (1972).

³⁴ B.J. Berry and F.F. Horton, "Geographic Perspectives on Urban Systems," *Washington D.C. National Industrial Conference Board* (1970); Berry, Horton, and Abiodun, *Geographic perspectives on urban systems: with integrated readings*.

³⁵ มาณี ไชยธีรานวัฒน์ศิริ, "Chickering's Theory of Student Development ทฤษฎีเพื่อการพัฒนาการศึกษา," รายงานการวิจัยเรื่อง หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา (2543).

การพัฒนาการศึกษาในด้านการรู้จักตนเองความเชื่อมั่นความรู้และคุณค่าของตนเองความชัดเจนของเป้าหมายชีวิตความสามารถในการสัมพันธ์กับบุคคลการให้ความสำคัญต่อผู้อื่นและสังคมรวมทั้งความสามารถในการดูแลตนเองความเป็นผู้ใหญ่ที่มีวุฒิภาวะ

2.8 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่พักอาศัยและการพักอาศัยของนักศึกษา

องค์การอนามัยโลกให้ความหมายของที่พักอาศัยว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีโครงสร้างและใช้วัสดุถาวรมีสิ่งสนับสนุนในการทำกิจกรรมต่างๆของมนุษย์มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อร่างกายและจิตใจของคนหรือกลุ่มคนที่อยู่อาศัยทำให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคมได้ตั้งแต่วันที่พักอาศัยจึงไม่ใช่เพียงที่พักพิงหรือเครื่องใช้สอยในครัวเรือนเท่านั้นหากต้องประกอบด้วยสาธุสะโทกสรุปรวมถึงบริการต่างๆที่จะเชื่อมโยงบุคลากรก่อนเข้ากับชุมชนและยังรวมถึงลักษณะการใช้พื้นที่สภาพทำเลที่ตั้งความต่อเนื่องกับระบบของเมืองด้วยที่พักอาศัยที่เหมาะสมจึงต้องมีองค์ประกอบทางกายภาพที่เหมาะสม มีส่วนต่อการสร้างพัฒนาอุปนิสัยความรับผิดชอบคุณภาพชีวิตและช่วยส่งเสริมบรรยากาศทางการศึกษา

ลักษณะที่เหมาะสมของที่พักอาศัย ลักษณะหรือคุณสมบัติของที่พักอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตควรเป็นสถานที่ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทั้งร่างกายและจิตใจได้ดังนี้ ตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกายเพื่อความเหมาะสมในการดำรงชีวิตและประกอบกิจกรรมต่างๆนอกจากขนาดและองค์ประกอบของพื้นที่การใช้งานที่เหมาะสมแล้วลักษณะหรือคุณสมบัติที่ที่พักอาศัยที่เหมาะสมควรมีมาตรฐานด้านสภาวะความน่าสบายดังนี้ การถ่ายอากาศที่ดีเพื่อให้อากาศบริสุทธิ์และไม่เกิดความชื้นครวมี่ของระบยาอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ปิดล้อมอาคาร อุณหภูมิอุณหภูมิที่เหมาะสมควรแก่การอยู่อาศัย แสงสว่างต้องมีแสงสว่างเพียงพอเพื่อสะดวกในการทำงาน ปริมาณแสงสว่างที่เหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อดวงตา ปราศจากสิ่งรบกวนอื่นๆที่ก่อให้เกิดความรำคาญ ก่อให้เกิดอันตรายทางด้านร่างกายและจิตใจได้สิ่งเหล่านี้เช่นเสียงฝุ่นละอองกลิ่นควัน ตอบสนองความต้องการทางด้านจิตใจเช่นการจัดบ้านเรือนให้เรียบร้อยสวยงามสะอาดสงบมีความร่มรื่นของต้นไม้ที่ที่ตั้งที่เหมาะสมไม่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมโรงพยาบาลอยู่ช่อมรณมากจนเกินไป สามารถป้องกันอุบัติเหตุได้ก่อสร้างด้วยวัสดุที่แข็งแรงถาวรไม่เป็นเชื้อเพลิงมีระบบป้องกันอัคคีภัยก่อสร้างถูกต้องตามหลักวิชาการ สามารถป้องกันโรคติดต่อเช่นการกำจัดขยะน้ำเสียจากครัวเรือนการจัดห้องครัวห้องน้ำห้องส้วมการจัดหน้าน้ำดื่มที่สะอาดและถูกสุขลักษณะ³⁶

- นิพนธ์ ลาวัญโกวิท (2546)³⁷ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะไว้ว่า โครงการที่พักอาศัยนอกมหาวิทยาลัยควรจะคำนึงถึงรูปแบบที่พักอาศัย สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับความต้องการนักศึกษา ทั้งด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัย และการกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของนักศึกษาและการเดินทางซึ่งส่งผลสนับสนุนการอยู่อาศัยเพื่อการเรียนรู้

³⁶รลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา "งานบุคคลกรนิสิตนักศึกษา กรุงเทพฯ " (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

³⁷ นิพนธ์ ลาวัญโกวิท, "ปัญหาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยที่มีสองวิทยาเขต กรณีศึกษามหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต และวิทยาเขตกล้วยน้ำไท" (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2546), <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/25032>.

2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living-learning centers)

ปัจจัยที่พักอาศัยมีอิทธิพลต่อการจัดการเรียนการสอนระดับอุดมศึกษาและสอดคล้องต่อการพัฒนาผลทางการเรียนคือแนวคิดการจัดการที่พักนักศึกษาให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัย มีองค์ประกอบ 2 ประการคือส่วนที่เป็นส่วนสนับสนุนส่งเสริมให้เป็นศูนย์ศึกษาส่งเสริมบรรยากาศการเรียนรู้และส่วนที่เป็นส่วนสนับสนุนส่งเสริมเป็นสสารที่พักอาศัยได้อย่างมีคุณภาพชีวิตที่มาตรฐาน ประการส่วนที่เป็นส่วนสนับสนุนส่งเสริมให้เป็นศูนย์ศึกษาส่งเสริมบรรยากาศการเรียนรู้และส่วนที่เป็นส่วนสนับสนุนส่งเสริมเป็นสสารที่พักอาศัยได้อย่างมีคุณภาพชีวิตที่มาตรฐาน

องค์ประกอบ 3 ประการที่จะเป็นสิ่งที่แสดงถึงมีประสิทธิภาพของการจัดที่พักอาศัยให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัย(Grimm, 1993: 248-258) คือ 1 ประการที่จะเป็นสิ่งที่แสดงถึงมีประสิทธิภาพของการจัดที่พักอาศัยให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัยคือหนึ่งจะต้อง 2 จะต้องเป็นบุคลากรที่คอยดูแลจัดการโปรแกรมดังกล่าว 3 การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกจะต้องสอดคล้องกับความต้องการและความจำเป็นของนักศึกษา



2.10 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	สุวิทย์ อาวุฒิจุลวงศ์ ³⁸ (2538)	กรกฎ กุฎีศรี ³⁹ (2553)	อลงกรณ์ จำฟู ⁴⁰ (2554)	ฉัตรฟ้า โชคสมเกษม ⁴¹ (2558)	สุนทร สงวนวงศรีวิไลต์ ⁴² (2559)	พิมพ์ประไพ อุดมปะละ ⁴³ (2561)	จิรวัดณ์ วีระพรสวรรค์ (2562)
ชื่อเรื่อง	การศึกษาความต้องการการบ้านหลังที่สอนในเมืองของผู้อยู่ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจหลังที่สอนในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสี่ลม สุรวงศ์	ปัจจัยการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าโครงการไอทีโอ มิกซ์ พลัสไฮอิน และไอทีโอคิว พญาไท	การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองในเขตชั้นในกับชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร	การศึกษาระบบการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานคร	พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมในโครงการไอทีโอ มิกซ์ พลัสไฮอิน และ ไอทีโอคิว พญาไท	การตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกคอนโดมิเนียมบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย มหิดล ศาลายา, อีทีโอคอนโด ศาลายา และ วิคอนโด ศาลายา	ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมสำหรับนิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
กลุ่มตัวอย่าง	ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา แขวงสี่ลม และ แขวง ซึ่งอยู่เขตบางรัก สุรวงศ์ 321 ตัวอย่าง	ไอทีโอ มิกซ์ พลัสไฮอิน และ ไอทีโอคิวพญาไท	โครงการอาคารชุด ในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร 2 โครงการ และพื้นที่ชั้นกลาง 2 โครงการ	กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 400 คนการตัดสินใจซื้อและพฤติกรรมการสั่งซื้อ ซึ่งประชากรที่ใช้ในการศึกษาคัดค้านี้คือ กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ที่มีอายุอยู่คอนโดมิเนียมเนื่องจากกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ที่มีอายุปี 30-25	ผู้พักอาศัย ในโครงการห้องพักอาศัย 4 โครงการแบ่งเป็น 4 Type ABC และ D ประเภทละ 10 ตัวอย่าง รวมกลุ่มตัวอย่าง 40 ตัวอย่าง	ศึกษาลักษณะการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมโดยรอบมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายาของผู้ซื้อและผู้เช่ารวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างในกรณีศึกษา 3 โครงการ จำนวน 433 คน	กลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เลือกคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยโดยมีการศึกษาสภาพสังคมและเศรษฐกิจบุคคลของผู้ตัดสินใจซื้อหรือเช่าห้องชุดหรือเช่าพักอาศัยแบบอาคารชุด

³⁸ สุวิทย์ อาวุฒิจุลวงศ์, "การศึกษาความต้องการการบ้านหลังที่สอนในเมืองของผู้อยู่ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสี่ลม สุรวงศ์."

³⁹ กรกฎ กุฎีศรี, "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษา โครงการไอทีโอ มิกซ์ พลัสไฮอิน และไอทีโอคิว พญาไท."

⁴⁰ ออลงกรณ์ จำฟู, "การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองในเขตชั้นในกับชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร" (สหพัฒนศาสตร์มหาวิทาลัย, พ.ศ.2554).

⁴¹ ฉัตรฟ้า โชคสมเกษม, "การศึกษาระบบการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร" (บริหารธุรกิจมหาวิทาลัย, พ.ศ.2558).

⁴² สุนทร สงวนวงศรีวิไลต์, "พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียมในโครงการไอทีโอ มิกซ์ พลัสไฮอิน และ ไอทีโอคิว พญาไท" (สหพัฒนศาสตร์มหาวิทาลัย, พ.ศ.2559).

⁴³ พิมพ์ประไพ อุดมปะละ, "การตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกคอนโดมิเนียมบริเวณเมืองกรุงเทพมหานคร" (สหพัฒนศาสตร์มหาวิทาลัย, พ.ศ.2561).

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ผู้วิจัย	ศิวชัย อาชาพิณวงศ์ (2538)	กรกฎ กุญศรี (2553)	อลงกรณ์ จำฟู (2554)	ฉัตรฟ้า ไชยสมเกษม (2558)	สุนทร สงวนวงศ์วิจิตร (2559)	พิมพ์ประไพ อุดมปลั่ง (2561)	จิรวัฒน์ วิระพรสวรรค์ (2562)
ผลการศึกษาและข้อค้นพบ	กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป สำเร็จ การศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี มีระดับรายได้ครอบครัว 30,000 บาท ต่อเดือนขึ้นไป โดยมี ความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็น คอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาในการเดินทางทำงานน้อย โดยที่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ค่อนข้างไกลและใช้เวลาในการเดินทางมาก ดังนั้นเห็นได้จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและความ สะดวกในการเดินทางมี ความสำคัญอันดับแรกในการเลือกบ้านหลังที่สองในเมือง	จากการศึกษาพบว่า ข้อ เพื่อลงทุนและเก็งกำไร รวมกันถึงร้อยละ 56 มากกว่า ข้อเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันมีการพัฒนา โครงการอาคารชุดที่อยู่ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าอย่าง ต่อเนื่อง และทยอยมีการ ซื้อเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรเป็นจำนวนมากแล้ว ภาครัฐและผู้ประกอบการ ควรจะมีตระวังและหา แนวทางป้องกัน สภาวะ อาคารชุดพักอาศัยล้น ตลาดแต่เนิ่นๆ	ผลการศึกษาพบว่า มีผู้เลือกอาคารชุดเป็นบ้าน หลังที่สอง ส่วนใหญ่เลือกซื้ออาคารชุดเพราะ ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน	ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัย ด้านประชากรศาสตร์ที่ ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมที่แตกต่างกัน ได้แก่ ปัจจัยด้าน สถานภาพ ระดับ การศึกษา และด้านรายได้ ส่งผลต่อ ขั้นตอนการ ตระหนักถึงปัญหา, ขั้นตอนการแสวงหา ข่าวสาร, ขั้นตอนการ ประเมินทางเลือก และ ขั้นตอนการซื้อ ในขณะที่ ปัจจัยด้านจำนวนบุตร ส่งผลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อในทุกๆ 5 ขั้นตอน	โครงการมีกรอบแบบ พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับ ความต้องการพื้นฐานของผู้พักอาศัยแต่เนื่องจากผู้พักอาศัยเป็นนักศึกษาจึง ทำให้มีกิจกรรมที่จำเป็น เช่น เต็มเต็มคือ การประชุม กลุ่ม ทำรายงาน ส่งผล ไขความต้องการพื้นที่ ส่วนกลางในการทำ กิจกรรมดังกล่าว แต่ เนื่องจากโครงการมี รูปแบบเป็นหอพัก ทำให้ ต้องเปิดปิดเป็นเวลา เป็น- ข้อจำกัดในการทำ กิจกรรม	ผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ ต้องการซื้อเพื่อ ลงทุนและเก็บเป็น ทรัพย์สิน รองลงมาคือซื้อ เพื่ออยู่อาศัย และที่เหลือ เป็นการเก็งกำไร ทั้งนี้ พบว่ากลุ่มที่ซื้อเพื่อการ ลงทุนมักเป็นการซื้อให้ บุตรพักอาศัยระหว่าง ศึกษาและปล่อยให้ต่อ หลังจากจบจบการศึกษา แล้วและปัจจัยในการ เลือก คอนโดมิเนียมของ ทั้งผู้ซื้อและผู้เช่ามีความ คล้ายคลึงกันคือพิจารณา จากทำเลที่ตั้ง และราคา เป็นหลัก สิ่งอำนวยความสะดวกมีราคา 3. ปลอดภัยมากกว่า และ 3. ราคาเช่าใกล้เคียงกัน เมื่อ เทียบกับ อพาร์ทเมนท์	อยู่ระหว่างการศึกษา

จากวิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่อ้างอิงทั้ง 6 เรื่องสามารถสรุปเปรียบเทียบแบ่งข้อมูลที่น่าสนใจได้เป็น 3 ลักษณะคือ

1. ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย สภาพสังคม พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่พักอาศัยอยู่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย ซึ่งทำให้ทราบถึงลักษณะและรูปแบบที่พักอาศัย รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และยังเป็นแบบแผนในการคัดเลือกตัวแปร และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องด้วย
2. ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอุปทานของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัย โดยการเปลี่ยนแปลงนั้นเกิดจากอุปสงค์ในแต่ละปีที่เปลี่ยนแปลงไปและการแข่งขันทางการตลาดของนักพัฒนาอาคารให้เช่า เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเสนอแนะรูปแบบคอนโดมิเนียมต่อไป
3. ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการซื้อของนักลงทุนในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย ทำให้ทราบถึงแนวคิดความต้องการของนักลงทุนทั้งในรูปแบบอาคาร ขนาดห้อง รวมไปถึงการตั้งราคาขาย เงินดาวน์ที่ต้องชำระ เพื่อให้ทราบแนวทางในการปรับการขายให้เหมาะสมกับกับผู้บริโภค

ความแตกต่างในวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ เมื่อได้เปรียบเทียบกับวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องที่ผ่านมาคือการศึกษาการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงได้ศึกษาเรื่องการตัดสินใจซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อหาคำตอบที่มีความแตกต่างกันทั้งในด้านการศึกษาปัจจัยเหตุจูงใจ รวมถึงด้านการศึกษาปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดเพื่อหาคำตอบทางด้านการเลือกโครงการเพื่ออยู่อาศัย

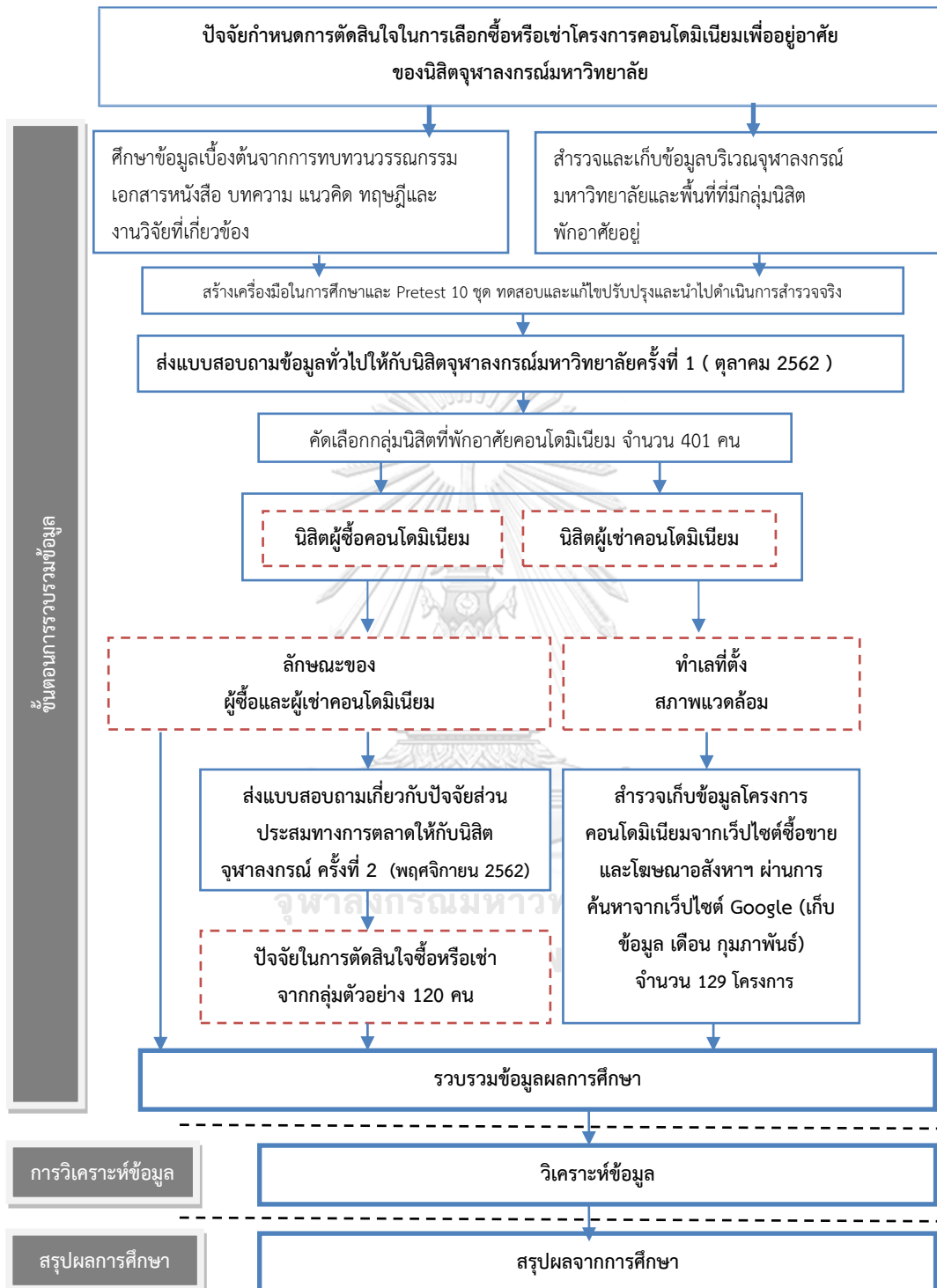
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้นำมาสู่การกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย รวมถึงการออกแบบวิธีการดำเนินการวิจัยเรื่องการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล โดยได้วางแนวทางวิธีการศึกษา ดังนี้

- 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์
- 3.2 กรอบแนวคิดในงานวิจัย
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.7 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะ
- 3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย



3.1 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์



แผนภูมิที่ 3. 1 แผนภูมิขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

3.2 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ตารางที่ 3.1 ตารางแสดงกรอบแนวคิดการวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง
1. เพื่อศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยเดิม และปัจจุบันของ นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ลักษณะทาง สังคม ลักษณะทาง เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัยเดิม	(1) เพศ (2) อายุ (3) ภูมิลำเนาเดิม (4) รายจ่าย (5) รายได้ผู้ปกครองและนิสิต (6) คณะที่ศึกษา (7) บุคคลที่อาศัยอยู่ร่วมกัน (8) วิธีการเดินทางมา มหาวิทยาลัย (9) กรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัย	แบบสอบถาม จากกลุ่มนิสิต 401 คน	
2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ ลักษณะทางกายภาพโครงการ คอนโดมิเนียมของ นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรวมถึง สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ	ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวก	(1) ที่ตั้งโครงการ (2) ขนาดและรูปแบบห้อง (3) สิ่งอำนวยความสะดวก (4) พื้นที่ส่วนกลาง (5) ราคาขาย (6) ราคาปล่อยเช่า		กลุ่มประชากรได้แก่ ผู้อยู่อาศัยที่เป็นนิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สามารถแบ่งออกได้เป็นผู้ที่ซื้อและผู้เช่า โดยโครงการตั้งอยู่ใน กรุงเทพมหานครและ เขตปริมณฑล
3. เพื่อศึกษาและนำมา วิเคราะห์ถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (7Ps)	(1) การรับรู้ปัญหา (2) การแสวงหาข้อมูล (3) การประเมินทางเลือก (4) การซื้อ (5) การประเมินการตัดสินใจ (1) ผลិតภัณฑ์ (2) ราคา (3) สถานที่ / ที่ตั้ง (4) การส่งเสริมการตลาด (5) บุคลากร (6) ลักษณะทางกายภาพ (7) กระบวนการ	แบบสอบถาม จากกลุ่มนิสิต 120 คน	

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

3.3.1 แบบสอบถามที่เป็นข้อมูลทั่วไป

เป็นการสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ข้อมูลที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้เลือกซื้อคอนโดมิเนียมและกลุ่มผู้เลือกเช่าคอนโดมิเนียม ผู้วิจัยได้แบ่งแบบสอบถามออกเป็น 2 ส่วนและกำหนดตัวแปรใน งานวิจัยดังนี้

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์ข้อมูลด้านสังคม เศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัย ตัวแปรที่ศึกษาได้แก่ ใช้ข้อมูลจาก แบบสอบถาม ทำการวิเคราะห์ อันได้แก่ เพศ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ครัวเรือน ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม ลักษณะการครอบครอง การเดินทางไปศึกษา วิธีการเดินทาง ค่าใช้จ่ายต่างๆ

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ด้านองค์ประกอบของโครงการ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่โครงการที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมได้แก่ ราคาขาย ราคาเช่า สภาพแวดล้อมโดยรอบ ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก รูปแบบห้อง ขนาดห้อง

โดยให้ค่าคะแนน 1 – 5 คือ

ระดับ 1 หมายถึง	ส่งผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด
ระดับ 2 หมายถึง	ส่งผลต่อการตัดสินใจน้อย
ระดับ 3 หมายถึง	ส่งผลต่อการตัดสินใจปานกลาง
ระดับ 4 หมายถึง	ส่งผลต่อการตัดสินใจมาก
ระดับ 5 หมายถึง	ส่งผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด

3.3.2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด

เป็นการสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกซื้อหรือเช่าชนิดกำหนดโครงสร้าง และอยู่ภายใต้กรอบการวิจัย โดยจะมีคำถาม (Guide line Question) เพื่อให้การหาความคิดเห็น คำถามลักษณะกระบวนการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัย ปัจจัยและเหตุผลในการเลือก โดยเป็นคำถามที่ต้องให้ลำดับความสำคัญแบ่งค่าเป็น 5 ระดับ และให้แสดงความคิดเห็นในลักษณะคำถามปลายเปิด

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำมาสู่หัวข้อวิจัย การคัดเลือกกรณีศึกษาและวิธีดำเนินการวิจัยโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน

3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

1. ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม

ผู้วิจัยได้ค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้นจากแนวคิด ทฤษฎี เอกสาร หนังสือ บทความ สื่อข้อมูล อินเทอร์เน็ตที่เชื่อถือได้และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปสู่การกำหนดหัวข้อการวิจัยคำถามและวัตถุประสงค์การวิจัย

2. ข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ การเงิน แนวโน้มหรือการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ข่าวสาร ข้อมูล สถานการณ์หรือนโยบายทางการเมืองที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย นำมาเป็นข้อมูลวิเคราะห์และใช้อ้างอิง ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย

3. ข้อมูลพื้นฐานของโครงการคอนโดมิเนียมจากสื่อออนไลน์เกี่ยวกับคอนโดมิเนียมต่างๆ

3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การเก็บข้อมูลในชั้นปฐมภูมิสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอนดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามออนไลน์ จำนวน 401 คน เพื่อศึกษาลักษณะเศรษฐกิจสังคม ที่อยู่อาศัยเดิม ที่อยู่อาศัยขณะศึกษาอยู่ รวมถึงลักษณะครัวเรือนผู้ปกครองของนิสิตผู้ซื้อหรือผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. การเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกมาจากการวิเคราะห์ในแบบสอบถามออนไลน์ ชุดที่ 1 ของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 120 คน เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อกระบวนการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียม

3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.5.1 ประชากร

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดประชากรของการศึกษา คือ กลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2561 แต่เนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนที่มากและไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน จึงจำเป็นต้องศึกษาประชากรเพียงบางส่วนในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่พอดีของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ ซึ่งมีค่าความคลาดเคลื่อน 5 % จากสูตรจึงกำหนดขนาดตัวอย่างจำนวน 400 ตัวอย่าง โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างตามสะดวก (Convenience Sampling) ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2561 จำนวน 36,483 คน จากการแจกแบบสอบถามออนไลน์แก่นิสิตตามคณะต่างๆ ได้รับการตอบกลับจากนิสิต จำนวน 1,518 คน ซึ่งเป็นประชากรในการศึกษาในครั้งนี้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2561

3.5.2 กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากงานวิจัยนี้เลือกเพียงกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2561 ซึ่งเป็นผู้ที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการศึกษาเท่านั้น ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามออนไลน์ จากการตอบกลับ จำนวน 1,518 คนและคัดเลือกกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการศึกษาพบ จำนวน 401 คน โดยการวิจัยในครั้งนี้พบปัญหาในการเก็บข้อมูลจากกลุ่มนิสิตที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้แบ่งการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ออกเป็น 2 ขั้นตอน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 3.5.2.1 กลุ่มตัวอย่างเพื่อการวิเคราะห์ลักษณะข้อมูลทั่วไป เช่น เศรษฐกิจ สังคม ที่อยู่อาศัยเดิม
ผู้วิจัยได้ใช้กลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 401 ตัวอย่าง โดยผลจากการ
สำรวจผู้วิจัยได้ใช้เกณฑ์เรื่องของกรรมสิทธิ์ของที่พักอาศัยมาจำแนกประเภทของกลุ่มตัวอย่าง
ได้เป็น 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน และกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน
- 3.5.2.2 กลุ่มตัวอย่างเพื่อการวิเคราะห์ปัจจัยทางส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อหรือ
เช่าโครงการคอนโดมิเนียม
ผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพิ่มเติมจำนวน 120 ตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูลเรื่องปัจจัย
ส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมโดยใช้เกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง
ร้อยละ 30 จากตัวอย่าง 401 ตัวอย่าง โดยจากการสุ่มสามารถแบ่งออกได้เป็นกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ
60 ตัวอย่าง และผู้เช่า 60 ตัวอย่าง

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ขั้นตอนการวิเคราะห์ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวมนำมาวิเคราะห์โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าสถิติทั่วไป

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม SPSS และการจัดกลุ่มตัวแปรเพื่อหาความสัมพันธ์ (Cluster Analysis) เพื่อหาค่าความถี่ (Frequency), ค่าเฉลี่ย (Descriptive), และ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ของแต่ละตัวแปร ได้แก่ ลักษณะลักษณะเศรษฐกิจ สังคม ที่อยู่อาศัยเดิม

และด้านปัจจัยการเลือกคอนโดมิเนียมโดยจำแนกข้อมูลจากประเภทกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าเป็นคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ที่ใช้แบบสอบถามเป็นแบบการประเมินการให้คะแนนระดับความสำคัญจำนวน 5 ระดับ ได้ดังนี้

ระดับความสำคัญ	ค่าคะแนน
น้อยที่สุด	1
น้อย	2
ปานกลาง	3
มาก	4
มากที่สุด	5

เกณฑ์ในการวิเคราะห์ข้อมูล และแปลความหมายของค่าเฉลี่ย

เครื่องมือมีลักษณะเป็นมาตรประมาณค่า 5 ระดับ กำหนดเกณฑ์ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.50 หมายถึง	มีผลต่อการตัดสินใจในระดับน้อยที่สุด
ค่าเฉลี่ย 1.51 – 2.50 หมายถึง	มีผลต่อการตัดสินใจในระดับน้อย
ค่าเฉลี่ย 2.51 – 3.50 หมายถึง	มีผลต่อการตัดสินใจในระดับปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 3.51 – 4.50 หมายถึง	มีผลต่อการตัดสินใจในระดับมาก
ค่าเฉลี่ย 4.51 – 5.00 หมายถึง	มีผลต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุด

2. การวิเคราะห์ที่ใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variances, ANOVA) เพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าตามเขตพื้นที่ตั้งของโครงการ
3. การวิเคราะห์ที่ใช้สถิติที่ใช้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรเชิงกลุ่มด้วยสถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square Test, χ^2) จากตารางการจรณ (Crosstabulation) หาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลพื้นฐานส่วนบุคคลและคุณลักษณะกลุ่มตัวอย่างกับระดับความสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่า และหาปริมาณความสัมพันธ์โดยใช้สัมประสิทธิ์วีของแคมเมอร์ (Cramer's V) ทั้งนี้การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรจัดกลุ่มโดยใช้การทดสอบไคสแควร์ยังสามารถนำเสนอแผนภาพความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในรูปแบบภาพเชิงการรับรู้ (Perceptual Map) โดยใช้แนวคิดของการวิเคราะห์การสมนัย (Correspondence Analysis) ได้ด้วย

3.7 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะ

รวบรวมรายละเอียดที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์มาสรุปเป็นผลการศึกษา มาวิเคราะห์และนำเสนอเป็นผลการศึกษาในงานวิจัย ดังนี้

- 3.7.1 นำเสนอข้อมูลเชิงปริมาณ เช่น ข้อมูลทั่วไป สภาพสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเดิม ที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามจากนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อาศัยอยู่โครงการคอนโดมิเนียม
- 3.7.2 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเดิม กับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียม จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ตัวแปรเชิงกลุ่ม
- 3.7.3 สรุปผลและอภิปรายผลกับแนวคิดและทฤษฎี รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ผ่านมาและข้อเสนอแนะ

3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย

เนื่องจากการวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเกี่ยวกับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ยากต่อการเก็บข้อมูลเช่น การทำแบบสอบถามของนิสิต รวมถึงช่วงเวลาการเก็บข้อมูลที่ตรงกับช่วงการสอบไปจนถึงปิดภาคเรียนของนิสิต ทำให้การวิจัยในครั้งนี้ต้องมีการใช้แบบสอบถามแบบออนไลน์เพื่อช่วยให้ผู้วิจัยได้เข้าถึงกลุ่มตัวอย่างได้ง่ายขึ้น

บทที่ 4

รายละเอียดโครงการและลักษณะทางกายภาพของโครงการคอนโดมิเนียม

การศึกษาปัจจัยในการเลือกคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ได้มีเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 401 ชุด โดยคัดกรองเฉพาะผู้ที่เลือกอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมทั้งผู้ซื้อคอนโดมิเนียมและผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่อยู่ระหว่างการศึกษามหาวิทยาลัย โดยทำการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม(Cluster Random Sampling) ตามคณะวิชาต่างๆในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่มีนิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2561 อยู่อาศัยระหว่างการศึกษพบ 129 โครงการ โดยสามารถแบ่งที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมตามเขตที่ตั้งโดยใช้เกณฑ์เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครที่แบ่งออกเป็น 4 เขต อันได้แก่ กรุงเทพมหานครชั้นใน กรุงเทพมหานครชั้นกลาง กรุงเทพมหานครชั้นนอกและเขตปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้พบโครงการเพียง 3 เขต ได้แก่ กรุงเทพมหานครชั้นใน กรุงเทพมหานครชั้นกลาง และเขตปริมณฑล เท่านั้น ซึ่งแยกพิจารณาตามเขตได้ดังนี้

กรุงเทพมหานครชั้นใน เขต บางซื่อ, เขต บางรัก, เขต คลองเตย, เขต ห้วยขวาง, เขต ธนบุรี, เขต พญาไท, เขต คลองสาน, เขต ปทุมวัน, เขต ราชเทวี, เขต จตุจักร, เขตวัฒนา, เขต สาทร,เขต ยานนาวา, เขต บางกอกใหญ่, เขต บางกอกน้อย, เขต ดุสิต, เขตพระนคร, เขต บางคอแหลม, เขตดินแดง พบ 19 เขต 106 โครงการ

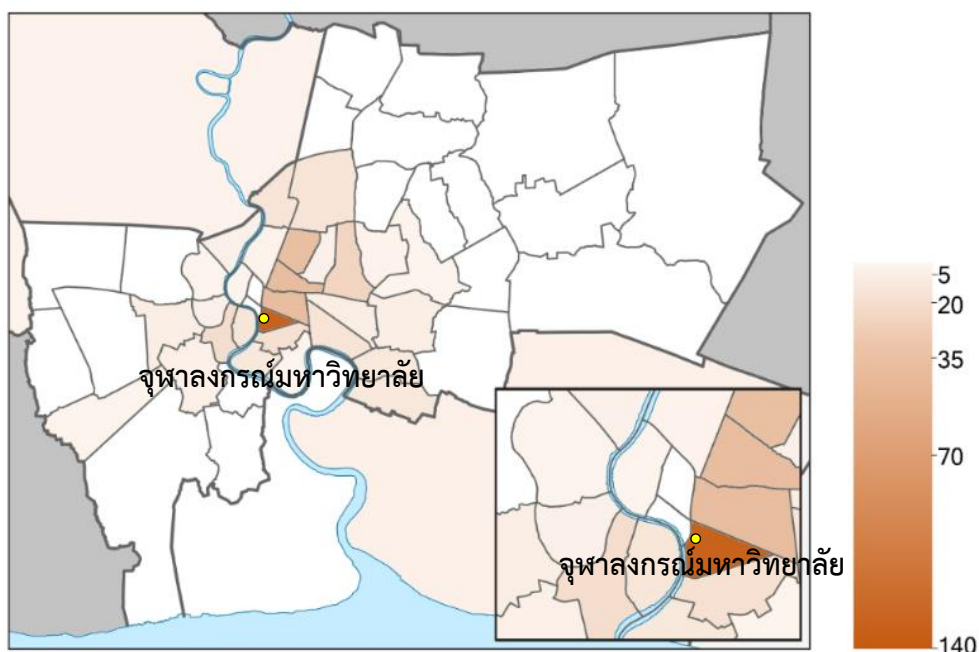
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง เขต พระโขนง เขต สวนหลวง, เขต บางนา, เขต ภาษีเจริญ, เขต จอมทอง, เขต บางพลัด, เขต สวนหลวง, เขต บางแค พบ 7 เขต 17 โครงการ

เขตปริมณฑล จ.นนทบุรี, สมุทรปราการ พบ 2 เขต 6 โครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.1 ที่ตั้ง

จากแผนที่กรุงเทพมหานครจะพบการกระจายตัวของนิสิตที่มีการอยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมรอบกรุงเทพมหานครโดยสามารถแบ่งตามเขตการปกครองได้เป็น 4 ส่วนได้แก่ กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯชั้นกลาง กรุงเทพฯชั้นนอก และเขตปริมณฑล โดยในการวิจัยครั้งนี้พบโครงการคอนโดมิเนียมเพียง 3 เขตการปกครอง



รูปภาพที่ 4. 1 แผนที่กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย โดยดัดแปลงจากแผนที่ วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.2 ลักษณะโครงการกรณีศึกษา

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพและข้อมูลพื้นที่ฐาน เป็นโครงการที่สร้างขึ้นโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาดหลักทรัพย์ โดยพบว่าบริษัทส่วนใหญ่พัฒนาโดยบริษัทในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 86 โครงการ เช่นบริษัท บริษัท อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน, บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด มหาชน, บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด มหาชน เป็นต้น และพบบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์จำนวน 43 โครงการ โดยปีที่มีการสร้างแล้วเสร็จมีความใกล้เคียงกันคืออยู่ในช่วงปีพ.ศ. 2534-2541 และช่วง พ.ศ. 2549-2562 โดยพบว่าช่วงปีพ.ศ. 2556, 2558, 2557, 2554, 2560 เป็นปีที่โครงการพัฒนาแล้วเสร็จ ลักษณะของทำเลที่ตั้งจำแนกออกได้เป็น 3 กลุ่มตามเกณฑ์เขตการปกครองกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.2.1 ลักษณะโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพมหานครชั้นใน

จากการวิเคราะห์พบว่าโครงการที่มีนิสิตอาศัยอยู่ส่วนใหญ่นั้นมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน มากถึง 106 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ กรุงเทพมหานครชั้นใน เขต บางซื่อ 6 โครงการ, เขต บางรัก 9 โครงการ, เขต คลองเตย 6 โครงการ, เขต ห้วยขวาง 10 โครงการ, เขต ธนบุรี 9 โครงการ, เขต พญาไท 7 โครงการ, เขต คลองสาน 6 โครงการ, เขต ปทุมวัน 8 โครงการ, เขต ราชเทวี 13 โครงการ, เขต จตุจักร 9 โครงการ , เขต วัฒนา 5 โครงการ, เขต สาทร 5 โครงการ,เขต ยานนาวา 3 โครงการ, เขต บางกอกใหญ่ 1 โครงการ, เขต บางกอกน้อย 1 โครงการ,เขต ดุสิต 1 โครงการ, เขต พระนคร 1 โครงการ, เขต บางคอแหลม 1 โครงการ, เขต ดินแดง 2 โครงการ รวม 106 โครงการ และสามารถแยกรายละเอียดโครงการตามเขตพื้นที่ได้ดังต่อไปนี้

4.2.1.1 โครงการคอนโดมิเนียม เขตบางซื่อ

โครงการคอนโดมิเนียม เขตบางซื่อ จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 9 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน รวมนิสิตในเขตบางซื่อ 11 คน พบ 6 โครงการ ได้แก่ 1.เดอะทรี บางโพ สเตชั่น 2. เดอะพาร์คแลนด์ 3.เดอะริช พาร์ค 2 เต่าปูน-อินเตอร์เซนจ์, 4.เดอะ ทรี อินเตอร์เซนจ์ 5.ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา - ประชาชื่น 6. เดอะ สเตจ เต่าปูน อินเตอร์ ช่วงระยะเวลาที่สร้างเสร็จมีความใกล้เคียงกันอยู่ระหว่างปี 2555-2557 อายุโครงการและอาคารประมาณ 5-8 ปี โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ จะอยู่ในช่วงราคาระดับ 50,000 - 82,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.1.1 โครงการ เดอะทรี บางโพ สเตชั่น

ตารางที่ 4.2.1.1.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะทรี บางโพ สเตชั่น

	รายละเอียด	เดอะทรี บางโพ สเตชั่น
	ผู้พัฒนาโครงการ	พฤษา
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	ECONOMY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	50,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	310 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-3-40 ไร่
	จำนวนชั้น	32
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	709
	จำนวนที่จอดรถ	50%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 29.50 ตารางเมตร	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms - 58.50 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-tree-bang-po-station-zdooct/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.1.2 โครงการ เดอะพาร์คแลนด์

ตารางที่ 4.2.1.1.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะพาร์คแลนด์

	รายละเอียด	โครงการ เดอะพาร์คแลนด์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2555
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	58,000 – 83,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-2-03 ไร่
	จำนวนชั้น	33
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	743
	จำนวนที่จอดรถ	48%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 30 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms - 126 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.naraiproperty.com/project/plws/th/gallery/index.php/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.1.3 โครงการ เดอะริช พาร์ค 2 เตาปูน-อินเตอร์เซนจ์

ตารางที่ 4.2.1.1.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะริช พาร์ค 2 เตาปูน-อินเตอร์เซนจ์

	รายละเอียด	เดอะริชพาร์ค 2 เตาปูน-อินเตอร์เซนจ์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ริชเวิล 2002 จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	76,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	310 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-0-64.6 ไร่
	จำนวนชั้น	26
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,454
	จำนวนที่จอดรถ	48%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	28 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	126 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.naraiproperty.com/project/plws/th/gallery/index.php/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.1.4 โครงการ เดอะ ทรี อินเตอร์เซนจ์

ตารางที่ 4.2.1.1.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมโครงการ เดอะ ทรี อินเตอร์เซนจ์

	รายละเอียด	เดอะ ทรี อินเตอร์เซนจ์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	82,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	11-4-2 ไร่
	จำนวนชั้น	40 และ 39 (2 อาคาร)
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,724
	จำนวนที่จอดรถ	50% และ 60%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	22 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	63 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.estopolis.com/review/-เดอะ-ทรี-อินเตอร์เซนจ์-The-tree-Interchange/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.1.5 โครงการ ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา – ประชาชื่น

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/supalai-veranda-ratchavipha-prachachuen> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563
ตารางที่ 4.2.1.1.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา – ประชาชื่น

	รายละเอียด	ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา ประชาชื่น
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	ECONOMY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	65,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	300 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	11-3-55 ไร่
	จำนวนชั้น	29
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,705
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	31.5 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	120 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/supalai-veranda-ratchavipha-prachachuen> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.1.6 โครงการ เดอะ สเตจ เต่าปูน อินเทอร์เน็ต

ตารางที่ 4.2.1.1.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ สเตจ เต่าปูน อินเทอร์เน็ต

	รายละเอียด	เดอะ สเตจ เต่าปูน อินเทอร์เน็ต
	ผู้พัฒนาโครงการ	เรียลเอสเตท ดีเวลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	MAIN- UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	65,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	300 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-3-84.9 ไร่
	จำนวนชั้น	36
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	773
	จำนวนที่จอดรถ	44%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	26.5 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	61.41 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/supalai-veranda-ratchavipha> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.2 โครงการคอนโดมิเนียม เขตบางรัก

โครงการคอนโดมิเนียม เขตบางรัก จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 38 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 94 คน รวมนิสิตในเขตบางรัก 132 คน พบ 9 โครงการ ได้แก่ 1. วิท แอท สามย่าน 2.โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา- สามย่าน3. คอนโดเลท ไลท์ คอนแวนต์ 4. คอนโด ริธีม สาทร 5. คอนโด คลาส คอนโด สีลม 6. คอนโด แอชตัน จุฬา – สีลม 7. คอนโด ศาลาแดง เรสซิเดนส์8. คอนโด เวอร์ทีค พระราม 4 – สยาม 9. คอนโด ทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์ โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 130,000 -220,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.2.1 โครงการ วิท แอท สามย่าน

ตารางที่ 4.2.1.2.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วิท แอท สามย่าน

	รายละเอียด	วิท แอท สามย่าน
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท สยามนุวัตร จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2555
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	130,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	700 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-0-43 ไร่
	จำนวนชั้น	25
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	465 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	44%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	30 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	68 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/wish-sam-yan/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.2.2 โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา- สามย่าน

ตารางที่ 4.2.1.2.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ คิว จุฬา- สามย่าน

	รายละเอียด	ไอดีโอ คิว จุฬา- สามย่าน
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2555
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	140,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	750 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-3-59.80 ไร่
	จำนวนชั้น	40
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,605 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	21 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	66 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/ideo-q-จุฬา-สามย่าน/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.2.3 คอนโดเลท ไลท์ คอนแวนต์

ตารางที่ 4.2.1.2.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เลท ไลท์ คอนแวนต์

	รายละเอียด	คอนโดเลท ไลท์ คอนแวนต์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	140,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	650 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-0-45.6 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	111 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	33.19 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	66.88 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/condolette-light/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.2.4 คอนโด ริธึม สาทร

ตารางที่ 4.2.1.2.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริธึม สาทร

	รายละเอียด	คอนโด ริธึม สาทร
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	150,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	540 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-1-91.6 ไร่
	จำนวนชั้น	ตึกเหนือ 37, ตึกใต้ 41
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	429 ยูนิต , 910 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	53.51%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	35 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	67 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/ริวิวตึกเสร็จ-rhythm- /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.2.5 คอนโด คลาส คอนโด สีลม

ตารางที่ 4.2.1.2.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คลาส คอนโด สีลม

	รายละเอียด	คอนโด คลาส คอนโด สีลม
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พีพัฒนา แอสเซส จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2555
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	130,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	689 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-0-41 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	176 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	53.51%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	29 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	66 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/klass-condo-silom-gsqh0 /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.2.6 คอนโด แอชตัน จุฬา - สีลม

ตารางที่ 4.2.1.2.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมแอชตัน จุฬา - สีลม

	รายละเอียด	คอนโด แอชตัน จุฬา - สีลม
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	225,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	880 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-3-66.90 ไร่
	จำนวนชั้น	56
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,182 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	24.5 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	66 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/klass-condo-silom-gsqh0 /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.2.7 คอนโด ศาลาแดง เรสซิเดนส์

ตารางที่ 4.2.1.2.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศาลาแดง เรสซิเดนส์

	รายละเอียด	คอนโด ศาลาแดง เรสซิเดนส์
	ผู้พัฒนาโครงการ	เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	SUPER LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	175,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	500 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-3-36 ไร่
	จำนวนชั้น	25
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	132 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	156 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	60 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	393 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/салaдаeng-residences-คอนโด-super-lux/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.2.8 คอนโด เวอร์ทีค พระราม 4 – สยาม

ตารางที่ 4.2.1.2. 8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมคอนโด พระราม 4 – สยาม

	รายละเอียด	คอนโด พระราม 4 – สยาม
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท สยามนิวเทรด จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	130,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	540 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-2-17 ไร่
	จำนวนชั้น	23
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	196 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	79.5 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	34 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	96 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/vertiq-พระราม-4-สยาม/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.2.9 โครงการ ทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.2.1.2.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์

	รายละเอียด	โครงการ ทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์
	ผู้พัฒนาโครงการ	แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	130,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	750 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	13-3-93 ไร่
	จำนวนชั้น	33
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	516 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	34 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	68 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/triple-y-residence-คอนโดมิเนียม/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.3 โครงการคอนโดมิเนียม เขตคลองเตย

โครงการคอนโดมิเนียม เขตคลองเตย จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 10 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตในเขตคลองเตย 11 คน พบ 6 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการ สุขุมวิท สวีท 2. โครงการ ริทึม สุขุมวิท 36-38 3. โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 4-กล้วยน้ำไท 4. โครงการ ไดมอนด์ สุขุมวิท (อ่อนนุช) 5. โครงการ ริทึม สุขุมวิท 44/1 6. โวก์ เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 16 โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 64,000 -170,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 400-660 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.3.1 โครงการ สุขุมวิท สวีท

ตารางที่ 4.2.1.3.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม สุขุมวิท สวีท

	รายละเอียด	คอนโด สุขุมวิท สวีท
	ผู้พัฒนาโครงการ	124 โปรเวจี้ คอนโดมิเนียม
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2540
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	140,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	410 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-0-43 ไร่
	จำนวนชั้น	44
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	558 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	44%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	41 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	93 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/sukhumvit-suite-jqrpwb/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.3.2 โครงการ ริทึม สุขุมวิท 36-38

ตารางที่ 4.2.1.3.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริทึม สุขุมวิท 36-38

	รายละเอียด	ริทึม สุขุมวิท 36-38
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอที ไทยแลนด์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	170,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	560 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-1-76.5 ไร่
	จำนวนชั้น	25
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	496 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	80%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	24 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	86 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/rhythm-สุขุมวิท-36-38-คอนโดใหม่จาก-ap-ใกล้-bts-สถานีทองหล่อ-ริวิวฉบับที่-646-171209-ริวิวโครงการ//> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.3.3 โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 4-กล้วยน้ำไท

ตารางที่ 4.2.1.3.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี เฟลส พระราม 4-กล้วยน้ำไท

	รายละเอียด	ลุมพินี เฟลส พระราม 4-กล้วยน้ำไท
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	ECONOMY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	64,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	360 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-1-4 ไร่
	จำนวนชั้น	28
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	887 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	80%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	28 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	56 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/lumpini-place-rama-4-kluaynamthai/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.3.4 โครงการ ไดมอนด์ สุขุมวิท (อ่อนนุช)

ตารางที่ 4.2.1.3.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไดมอนด์ สุขุมวิท (อ่อนนุช)

	รายละเอียด	ไดมอนด์ สุขุมวิท (อ่อนนุช)
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไดมอนด์ สุขุมวิท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	97,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	500 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-1-18 ไร่
	จำนวนชั้น	31
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	485 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	80%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	28 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	56 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/diamond-สุขุมวิท-คอนโด-//> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.3.5 โครงการ ริทึม สุขุมวิท 44/1

ตารางที่ 4.2.1.3.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริทึม สุขุมวิท 44/1

	รายละเอียด	ริทึม สุขุมวิท 44/1
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	97,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	450 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-0-75 ไร่
	จำนวนชั้น	34
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	486 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	55.55 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	35.20 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	56 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/ริทึมโครงการสร้างเสร็จ-rhythm-สุขุมวิท-44-1//> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.3.6 โครงการ วัลด์ เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 16

ตารางที่ 4.2.1.3.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมวัลด์ เรสซิเดนซ์เซี่ยล

	รายละเอียด	วัลด์ เรสซิเดนซ์เซี่ยล สุขุมวิท 16
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อพอลโล แอสเสท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	150,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	540 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-59 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	140 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	55.55 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	41.5 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	81 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.home.co.th/condo/i/2360/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.4 โครงการคอนโดมิเนียม เขตห้วยขวาง

โครงการคอนโดมิเนียม เขตห้วยขวาง จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 13 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 6 คน รวมนิสิตในเขตบางชื่อ 19 คน พบ 10 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการ ซีตี้ รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง 2. โครงการ ไรซ์ พระราม 9 3. โครงการ ซิตี โยม รัชดา 4. โครงการ แกรนด์เบลล่า 5. โครงการ ไอทีโอ รัชดา-ห้วยขวาง 6. โครงการ พีจี พระรามเก้า คอนโดมิเนียม 7. โครงการ แอสปาย พระราม 9 8. โครงการ ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร 9 โครงการ ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร .10. โครงการ โนเบล ริวอลฟ์ รัชดา โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 50,000 -170,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 400-485 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.4.1 โครงการ ซีตี้ รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง

ตารางที่ 4.2.1.4.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ซีตี้ รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง

	รายละเอียด	ซีตี้ รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ศุภลัย จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	ECONOMY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	55,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	290 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	11-1-53 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	140 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	55.55 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	30.5 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	61 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/article/ศุภลัย-city-resort-รัชดา-ห้วยขวาง/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.4.2 โครงการ ไรซ์ พระราม 9

ตารางที่ 4.2.1.4.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไรซ์ พระราม 9

	รายละเอียด	ไรซ์ พระราม 9
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	80,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	350 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	6-0-14 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	652 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	43 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	25 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	61 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/article/rise-rama/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.3 โครงการ ซิตี้ โฮม รัชดา

ตารางที่ 4.2.1.4.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ซิตี้ โฮม รัชดา

	รายละเอียด	ซิตี โฮม รัชดา
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	N/A
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	N/Aไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,414 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	43 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	30 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	69 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.livinginsider.com/livingdetail/1073/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.4 โครงการ แกรนด์เบลล่า

ตารางที่ 4.2.1.4.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แกรนด์เบลล่า

	รายละเอียด	แกรนด์เบลล่า
	ผู้พัฒนาโครงการ	Belle Development Company
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	50,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	510 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	8-1-15ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,992 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	43 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	42 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	220 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คอนโด/grand-belle-belle-avenue/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.5 โครงการ ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง

ตารางที่ 4.2.1.4.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง

	รายละเอียด	ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	120,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	366 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-1-25 ไร่
	จำนวนชั้น	19
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	398 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	46 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	26.12 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	63.93 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/ideo-ratchada-huaykeang/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.6 โครงการ พีจี พระรามเก้า คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.2.1.4.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พีจี พระรามเก้า คอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	พีจี พระรามเก้า คอนโดมิเนียม
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ประชากรู๊ป จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	120,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	365 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-2-60 ไร่
	จำนวนชั้น	15
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	400 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	46 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	26.12 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	63.93 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.livinginsider.com/livingdetail/1185/1/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.7 โครงการ แอสปาย พระราม 9

ตารางที่ 4.2.1.4.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย พระราม 9

	รายละเอียด	แอสปาย พระราม 9
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000
	ค่าเช่าต่อเดือน	3450 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-2-48.3 ไร่
	จำนวนชั้น	23 และ 25
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	663 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	46 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	32 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	66.2 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/article/aspire-พระราม-9-/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.8 โครงการ ไลฟ์ อโศก

ตารางที่ 4.2.1.4.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไลฟ์ อโศก

	รายละเอียด	โครงการ ไลฟ์ อโศก
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	156,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	560 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	6-2-85 ไร่
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,642 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	675
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	24 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	54 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.estopolis.com/review/-Life-@-Ratchada-Suthisan-/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.9 โครงการ ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร

ตารางที่ 4.2.1.4.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร

	รายละเอียด	โครงการ ไลฟ์ รัชดา-สุทธิสาร
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	62,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	370 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-9 ไร่
	จำนวนชั้น	23
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	520 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	N/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	30 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	59 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.estopolis.com/review/-Life-@-Ratchada-Suthisan-/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.4.10 โครงการ โนเบิล รีโวลฟ์ รัชดา

ตารางที่ 4.2.1.4.10 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โนเบิล รีโวลฟ์ รัชดา

	รายละเอียด	โครงการ โนเบิล รีโวลฟ์ รัชดา
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	150,000 – 170,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	480 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-1-92.5 ไร่
	จำนวนชั้น	38
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	766 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	21.67 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	54 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/noble-revolve-ratchada/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.256

4.2.1.5 โครงการคอนโดมิเนียม เขต ธนบุรี

โครงการคอนโดมิเนียม เขตธนบุรี จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 14 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตในเขตบางชื่อ 15 คน พบ 9 โครงการ ได้แก่ 1. ยูดีไลท์ แอท ตลาดพลู สเตชั่น 2. ไอดีโอ สาทร ท่าพระ 3. คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์ 4. รีเจนท์ออร์คิดส์ 5. โมทีฟ คอนโดมิเนียม 6. เดอะพาร์คแลนด์ 7. นิค แสนสิริ 8. แอสปาย สาทรท่าพระ 9. ไอดีโอ วุฒิอากาศ โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 51,000 -120,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 250-516 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.5.1 โครงการ ยูดีไลท์ แอทตลาดพลู สเตชั่น

ตารางที่ 4.2.1.5.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยูดีไลท์ คอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	ยูดีไลท์ แอท ตลาดพลู สเตชั่น
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	82,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	420 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-3-72 ไร่
	จำนวนชั้น	อาคาร A 34 ชั้น อาคาร B 27ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	973 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	42.1 %
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	45.5 ตารางเมตร	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	72 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/โครงการยูดีไลท์คอนโดมิเนียม/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.5.2 โครงการ ไอดีโอ สาทร ท่าพระ

ตารางที่ 4.2.1.5.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ สาทร ท่าพระ

	รายละเอียด	ไอดีโอ สาทร ท่าพระ
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	90,000-120,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	410 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-3-19 ไร่
	จำนวนชั้น	31
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,339
	จำนวนที่จอดรถ	34 %
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	30-31 ตารางเมตร	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	45 ตารางเมตร	

ที่มา <https://thinkofliving.com/โครงการไอดีโอ สาทร ท่าพระ/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.5.3 โครงการ คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์

ตารางที่ 4.2.1.5.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์

	รายละเอียด	คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	95,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	346 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-0-93 ไร่
	จำนวนชั้น	28 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	627 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio : 26.13 – 26.80 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 53.79 – 54.83 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hiplat.co.th/projects/ratchapruek-condo-onvbeq/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.5.4 โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์

ตารางที่ 4.2.1.5.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม รีเจนท์ ออร์คิดส์

	รายละเอียด	รีเจนท์ ออร์คิดส์ สุขุมวิท 101
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	ECONOMY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	51,800 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	324 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	581 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed : 30.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	N/a

ที่มา : <https://www.home.co.th/condo/i/4032/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.5.5 โครงการ โมทีฟ คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.2.1.5.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โมทีฟ

	รายละเอียด	โมทีฟ คอนโด
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท สันติโชค จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	75,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	352 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-0-32.7 ไร่
	จำนวนชั้น	23
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	350 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	60%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	27-49 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	51-58 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/โครงการโมทีฟคอนโดมิเนียม/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.5.6 โครงการ เดอะพาร์คแลนด์

ตารางที่ 4.2.1.5.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะพาร์คแลนด์

	รายละเอียด	เดอะพาร์คแลนด์ จรัญฯ ปิ่นเกล้า
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท นาราย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	58,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	200 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	11-2-75 ไร่
	จำนวนชั้น	29
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	829 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	46%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	24 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	75 ตารางเมตร

ที่มา : <http://yusabuy.com/2017/01/11/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.5.7 โครงการ นิกซ์ บาย แสนสิริ

ตารางที่ 4.2.1.5.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม นิกซ์ บาย แสนสิริ

	รายละเอียด	นิกซ์ บาย แสนสิริ
	ผู้พัฒนาโครงการ	แสนสิริ
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	Standard class
	ราคาต่อตารางเมตร	90,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	516 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5 ไร่
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	853
	จำนวนที่จอดรถ	50 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom - 29 sq.m.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms -73 sq.m.

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/nyx-by-sansiri-yhzyay/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.5.8 โครงการแอสปาย สาทร ท่าพระ

ตารางที่ 4.2.1.5.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย สาทร ท่าพระ

	รายละเอียด	แอสปาย สาทร ท่าพระ
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	330 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-1-20.4 ไร่
	จำนวนชั้น	30
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,219 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	26-30.5 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	38-53 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/โครงการแอสปาย สาทร ท่าพระ/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.5.8 โครงการ ไอดีโอ วุฒาอากาศ

ตารางที่ 4.2.1.5. 9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ วุฒาอากาศ

	รายละเอียด	ไอดีโอวุฒาอากาศ
	ผู้พัฒนาโครงการ	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	MAIN CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	95,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	409 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-19- ไร่
	จำนวนชั้น	31
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	979 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	35 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 21 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms 45 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/ideo-wutthakat/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.6 โครงการคอนโดมิเนียม เขต พญาไท

โครงการคอนโดมิเนียมพญาไท จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 24 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 11 คน รวมนิสิตในเขตพญาไท 35 คน พบ 12 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการ เดอะซิกเนเจอร์ บายเออร์บาโน่ 2. โครงการไอดีโอ พหลโยธิน จตุจักร 3. โครงการ เซ็นทริค ซีน 4. โครงการ พญาไทยเพลส 5. โครงการ ริทิม พหล อารีย์ 6. โครงการ เซนตริค อารีย์ สเตชั่น 7. โครงการดิเอดิเตอร์ สะพานควาย 8. โครงการ แอลพีเอ็น (ลุมพินี เพลส พหล-สะพานควาย) 9. โครงการ พัฒนฉัตรเพลส 10. โครงการไอดีโอ มิกซ์ 11. โครงการอารีย์ เพลส พหลโยธิน 12. โครงการ รอยัล ปาร์ค โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 45,833 -167,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 180-610 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.1.6.1 โครงการ เดอะซิกเนเจอร์ บายเออร์บาโน่

ตารางที่ 4.2.1.6.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะซิกเนเจอร์ บายเออร์บาโน่

	รายละเอียด	เดอะซิกเนเจอร์ บายเออร์บาโน่
	ผู้พัฒนาโครงการ	พฤษา เรย์ลเอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	Luxury
	ราคาต่อตารางเมตร	150,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	600 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-1-34 ไร่
	จำนวนชั้น	31
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	253
	จำนวนที่จอดรถ	70%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	34 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	85 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-signature-by-urbano-kkqwsn/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.6.2 โครงการ ไอทีโอ พหลโยธิน จตุจักร

ตารางที่ 4.2.1.6.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	ไอทีโอ พหลโยธิน จตุจักร
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	165,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	540 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-3-37 ไร่
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	390
	จำนวนที่จอดรถ	70%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	34 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	69 ตารางเมตร

ที่มา : <https://thinkofliving.com/ไอทีโอพหลโยธินจตุจักร/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.6.3 โครงการเซ็นทริก ซีน

ตารางที่ 4.2.1.6.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซ็นทริก ซีน

	รายละเอียด	เซ็นทริกซีน พหลโยธิน 9
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอสซี แอสเสท
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2550
	ระดับโครงการ	Standard Class
	ราคาต่อตารางเมตร	101,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	600 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-2-0 ไร่
	จำนวนชั้น	24
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	206
	จำนวนที่จอดรถ	223 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	สตูดิโอ - 48 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 bedroom - 84 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/centric-scene-phaholyothin-9-yijrje/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.6.4 โครงการ พญาไทยเพลส

ตารางที่ 4.2.1.6.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โครงการ พญาไทยเพลส

	รายละเอียด	โครงการ พญาไทยเพลส
	ผู้พัฒนาโครงการ	Tace
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2538
	ระดับโครงการ	Luxury Class
	ราคาต่อตารางเมตร	160,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	435 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2 ไร่
	จำนวนชั้น	29
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	458 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	229 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 30 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Penthouse

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/phayathai-place-ardlp/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.6.5 โครงการ ริทึม พหล อารีรี่

ตารางที่ 4.2.1.6.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ริทึม พหล อารีรี่

	รายละเอียด	ริทึม พหล อารีรี่
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	80,000
	ราคาต่อตารางเมตร	80,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	435 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-2-1 ไร่
	จำนวนชั้น	53
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	809 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	470 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	45 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	65.70 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/rhythm-phahon-ari/8%A7/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.6.6 โครงการ เซนตริก อารีรี่ สเตชั่น

ตารางที่ 4.2.1.6.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซนตริก อารีรี่ สเตชั่น

	รายละเอียด	เซนตริก อารีรี่ สเตชั่น
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	145,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	545 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-2-93 ไร่
	จำนวนชั้น	30
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	516
	จำนวนที่จอดรถ	235 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	25.5-40 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	47.57-60ตารางเมตร	

ที่มา ; <https://www.hipflat.co.th/projects/centric-ari-station-itlpthA3/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.6.7 โครงการ ดีเอดิเตอร์ สะพานควาย

ตารางที่ 4.2.1.6.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดีเอดิเตอร์ สะพานควาย

	รายละเอียด	ดีเอดิเตอร์ สะพานควาย
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พญา เรียลเอสเตท
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Luxury Class
	ราคาต่อตารางเมตร	167,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	610 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-73 ไร่
	จำนวนชั้น	23
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	240 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	27 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	52 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-editor-saphan-khwai-tghfuk/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.6.8 โครงการ แอลพีเอ็น (ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย)

ตารางที่ 4.2.1.6.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	แอลพีเอ็น ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย
	ผู้พัฒนาโครงการ	แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2550
	ระดับโครงการ	Super economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	30,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	400 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	7 - 90 ไร่
	จำนวนชั้น	29
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,093 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	700 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio / 30.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bedroom / 90 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hiplat.co.th/projects/lumpini-place-phahol/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.6.9 โครงการ พัฒนฉัตรเพลส

ตารางที่ 4.2.1.6.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พัฒนฉัตรเพลส

	รายละเอียด	พัฒนฉัตรเพลส
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พัฒนฉัตรเพลส จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2538
	ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ราคาต่อตารางเมตร	45,833 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	180 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	9
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	215 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	ไม่พบข้อมูล

ที่มา : <https://www.hiplat.co.th/projects/pattanachat-place-zajky/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.6.10 โครงการ ไอดีโอ มิกซ์

ตารางที่ 4.2.1.6.10 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ มิกซ์

	รายละเอียด	ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	135,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	480 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2 ไร่ 3 งาน 25 ตร.ว.
	จำนวนชั้น	23
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	449 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	217 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom 30.00 - 38.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedroom 58.00 - 60.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hiplat.co.th/projects/ideo-mix-phaholyothin-bzqofv/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.6.11 โครงการ อารีย์ เฟลส พหลโยธิน

ตารางที่ 4.2.1.6.11 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม อารีย์ เฟลส พหลโยธิน

	รายละเอียด	อารีย์ เฟลส พหลโยธิน
	ผู้พัฒนาโครงการ	อารีย์คอนโด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	n/a
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	65,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	330 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	250 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed 38 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed 73 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/aree-place-phahonyothin-chchte/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.6.12 โครงการ รอยัล ปาร์ค

ตารางที่ 4.2.1.6.12 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม รอยัล ปาร์ค

	รายละเอียด	โครงการ รอยัล ปาร์ค
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2534
	ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ราคาต่อตารางเมตร	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	83 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	ไม่พบข้อมูล

ที่มา <https://www.hipflat.co.th/projects/royal-park-plrfoe/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.2.1.7 โครงการคอนโดมิเนียม เขต คลองสาน

โครงการคอนโดมิเนียมเขตคลองสาน จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 7 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 3 คน รวมนิสิตใน เขต คลองสาน 10 คน พบ 6 โครงการ ได้แก่ 1. เดอะ วีวา คอนโด เพชรเกษม 68 2. เดอะ ไทท์เฮ้าส์ 3. เดอะ ริเวอร์ 4. คิวเฮ้าส์ คอนโด สาทร 5. เดอะมาสเตอร์ สาทรเอ็กคิวซิฟ 6. มายคอนโด สาทร-ตากสินโดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 52,000 -420,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 285-530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.7.1 โครงการ เดอะ วีวา คอนโด เพชรเกษม 68

ตารางที่ 4.2.1.7.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ วีวา คอนโด เพชรเกษม 68

	รายละเอียด	เดอะ วีวา คอนโด เพชรเกษม 68
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ในน่านน้ำโชค จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	58,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	285 บาท ต่อตารางเมตร
	ขนาดที่ดิน	1-2-91.8 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	222 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	47%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	27.54-34.7 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	47.22 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/article/the-viva-condo-/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.7.2 โครงการ เดอะ ไลท์เฮ้าส์

ตารางที่ 4.2.1.7. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	เดอะ ไลท์เฮ้าส์
	ผู้พัฒนาโครงการ	รสา พร็อพเพอร์ตี้
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	63,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	380 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-3-62 ไร่
	จำนวนชั้น	30
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	322 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 30.5 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex -130.5 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-light-house-lmtpod/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.7.3 โครงการ เดอะ ริเวอร์

ตารางที่ 4.2.1.7.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	เดอะ ริเวอร์
	ผู้พัฒนาโครงการ	โรมอนแลนด์ / Raimon Land
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	90,500 – 420,000 บาท / ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	530 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	12-3-41 ไร่
	จำนวนชั้น	71
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	833 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	1,217 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 44.20-52.59 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Penthouse 588.78-637.46 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/the-river/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.7.4 โครงการ คิวเฮ้าส์ คอนโด สาทร

ตารางที่ 4.2.1.7.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คิวเฮ้าส์ คอนโด สาทร

	รายละเอียด	คิวเฮ้าส์ คอนโด สาทร
	ผู้พัฒนาโครงการ	ควอลิตี้เฮ้าส์ / Q House
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	120,000-140,000 บาท
	ค่าเช่าต่อเดือน	400 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-23.5 ไร่
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	533
	จำนวนที่จอดรถ	98%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio / 28 sq.m.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed / 57 - 84 sq.m.	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/q-house-condo-sathorn-uapnof/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.7.5 โครงการ เดอะมาสเตอร์ สาทรเอ็ก คิวซีพี

ตารางที่ 4.2.1.7.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะมาสเตอร์ สาทรเอ็ก คิวซีพี

	รายละเอียด	เดอะมาสเตอร์ สาทรเอ็ก คิวซีพี
	ผู้พัฒนาโครงการ	เดอะ มาสเตอร์แอสเซท แมเนจเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2549
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	72,000 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	340 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	204
	จำนวนที่จอดรถ	N/a
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 ห้องนอน 37 ตารางเมตร	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 ห้องนอน 124 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/q-house-condo-sathorn-uapnof/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.7.6 โครงการ มายคอนโด สาทร-ตากสิน

ตารางที่ 4.2.1.7.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม มายคอนโด สาทร-ตากสิน

	รายละเอียด	มายคอนโด สาทร-ตากสิน
	ผู้พัฒนาโครงการ	พลัส พรอพเพอร์ตี้
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2551
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	52,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	300 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-2-35 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	238
	จำนวนที่จอดรถ	50%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio / 24 ตร.ม.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed / 53 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/my-condo-sathorn-taksin-oqlhru/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.8 โครงการคอนโดมิเนียม เขตปทุมวัน

โครงการคอนโดมิเนียมเขตปทุมวัน จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 9 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 13 คน รวมนิสิตในเขตปทุมวัน 22 คน พบ 7 โครงการ ได้แก่ 1. Condo The room 2. โครงการบ้านเกษมสันต์ 1 3. โครงการระเบียงจามจุรี 4. โครงการเดอะรุม พระราม 4 5. โครงการปทุมวัน เฟลส 6. โครงการทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ 7. โครงการเดอะรีเซิร์ฟ เกษมสันต์ 3 โดยระดับของโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 52,000 -420,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 285-530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.8.1 โครงการคอนโด วัน สยาม

ตารางที่ 4.2.1.8. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วัน สยาม

	รายละเอียด	คอนโด วัน สยาม
	ผู้พัฒนาโครงการ	พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	Upper Class
	ราคาต่อตารางเมตร	120,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	500 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-2-22 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	147 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 bedroom	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/condo-one-siam-xcoqnv/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.8.2 โครงการ บ้านเกษมสันต์ 1

ตารางที่ 4.2.1.8.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บ้านเกษมสันต์ 1

	รายละเอียด	บ้านเกษมสันต์ 1
	ผู้พัฒนาโครงการ	ศิริวรรณ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2549
	ระดับโครงการ	Upper Class
	ราคาต่อตารางเมตร	110,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	515 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	17
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	184
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	ไม่พบข้อมูล	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	ไม่พบข้อมูล	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/baan-kasemsan-1-jfouxm/> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.8.3 โครงการ ระเบียงจามจรี

ตารางที่ 4.2.1.8.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ระเบียงจามจรี

	รายละเอียด	ระเบียงจามจรี
	ผู้พัฒนาโครงการ	สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	60,400 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	600 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	6-0-69.25 ไร่
	จำนวนชั้น	26
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	510 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	66%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom / 28.00 – 36.00
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedroom / 54.00 – 55.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/cu-terrace-luxbi> ตารางที่ 4.2.1.8.3/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.8.4 โครงการ เดอะรูม พระราม 4

ตารางที่ 4.2.1.8.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะรูม พระราม 4

	รายละเอียด	เดอะรูม พระราม 4
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	luxury class
	ราคาต่อตารางเมตร	165,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	670 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-3-30 ไร่
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	286 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	85%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 43.00-55.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 77.00-85.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-room-rama-4-ekgmy>/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.8.5 โครงการ ปทุมวัน เฟลส

ตารางที่ 4.2.1.8.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ปทุมวันเฟลส

	รายละเอียด	โครงการ รอยัล ปาร์ค
	ผู้พัฒนาโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2534
	ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ราคาต่อตารางเมตร	340 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	17
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	ไม่พบข้อมูล
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	ไม่พบข้อมูล	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-room-rama-4-ekgmy>/สืบค้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.8.6 โครงการ ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.2.1.8.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์

	รายละเอียด	ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์
	ผู้พัฒนาโครงการ	แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2561
	ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ราคาต่อตารางเมตร	140,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	750 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	13-3-93 ไร่
	จำนวนชั้น	33
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	516 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	34 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	68 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.homezoo.com/ทริปเปิ้ล-วอย-เรสซิเดนซ์/สืบค้นเมื่อวันที่-15-มีนาคม-พ.ศ.2563>

4.2.1.8.7 โครงการ เดอะรีเซิร์ฟ เกษมสันต์ 3

ตารางที่ 4.2.1.8.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะรีเซิร์ฟ เกษมสันต์ 3

	รายละเอียด	เดอะรีเซิร์ฟ เกษมสันต์ 3
	ผู้พัฒนาโครงการ	พฤษา เรย์ลเอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	ปี 2558
	ระดับโครงการ	Upper class
	ราคาต่อตารางเมตร	150,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	640 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-57.1 ไร่
	จำนวนชั้น	7
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	273 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 27.87 – 28.33 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms 57.25 ตร.ม	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-reserve-kasemsan-3-edgyfm/สืบค้นเมื่อวันที่-15-มีนาคม-พ.ศ.2563>

4.2.1.9 โครงการคอนโดมิเนียม เขตราชเทวี

โครงการคอนโดมิเนียมเขตราชเทวีจากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 25 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 13 คน รวมนิสิตในเขตราชเทวี 38 คน พบ 13 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ เลต ไอซ์
2. โครงการ โนเบล รีเวนด
3. โครงการ ไอทีโอ คิว
4. โครงการ ดีแอดเดรส อโศก
5. โครงการ เซอร์เคิล ลิฟวิ่ง โปรโตไทป์
6. โครงการ ศุภาลัย พรีเมียร์
7. โครงการ คิว อโศก
8. โครงการ วิลล่า ราชเทวี
9. โครงการ ดีแอดเดรส
10. โครงการ ปทุมวัน รีสอร์ท
11. โครงการ คอนโดบ้านกลางกรุงสยาม ปทุมวัน
12. โครงการ โนเบล เอ็นส์
13. โครงการ พญาไท เฟลส

โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 40,000 -180,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 380-710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.9.1 โครงการ เลต ไอซ์ ราชเทวี

ตารางที่ 4.2.1.9.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เลต ไอซ์ ราชเทวี

	รายละเอียด	เลต ไอซ์ ราชเทวี
	ผู้พัฒนาโครงการ	พกฤษา เรืองเลิศเดช
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Upper class
	ราคาต่อตารางเมตร	138,200 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	640 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-2-16 ไร่
	จำนวนชั้น	31
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	306 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	28.21 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	90.86 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/condolette-ize-ratchathewi-lanoqj/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.2 โครงการ โนเบิล รีเวนด

ตารางที่ 4.2.1.9.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โนเบิล รีเวนด

	รายละเอียด	โนเบิล รีเวนด
	ผู้พัฒนาโครงการ	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Upper class
	ราคาต่อตารางเมตร	130,000 บาท /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	710 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	30
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	261 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 32.66
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 bedroom 66.70	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/noble-revent-ympmzo/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.3 โครงการ ไอดีโอ คิว พญาไท

ตารางที่ 4.2.1.9.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ คิว พญาไท

	รายละเอียด	ไอดีโอ คิว พญาไท
	ผู้พัฒนาโครงการ	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ราคาต่อตารางเมตร	82,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	620 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-2-59 ไร่
	จำนวนชั้น	38
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	476 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	35 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	61 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/ideo-q-phayathai/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.4 โครงการ ดิแอตเตรส อโศก

ตารางที่ 4.2.1.9.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดิแอตเตรส อโศก

	รายละเอียด	ดิแอตเตรส อโศก
	ผู้พัฒนาโครงการ	AP (Thailand)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2555
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000-125,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	670 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-3-77 ไร่
	จำนวนชั้น	44
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	574 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	414 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	35.9 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	124 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-address-asoke-jnyvzr/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.5 โครงการ เซอร์เคิล ลิฟวิง โปรโตไทป์

ตารางที่ 4.2.1.9.5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	เซอร์เคิล ลิฟวิง โปรโตไทป์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Luxury class
	ราคาต่อตารางเมตร	150,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	520 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-0-51 ไร่
	จำนวนชั้น	53
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	477 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	80%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed 45.85 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Penthouse 296.25 ตร.ม.

ที่มา : <http://yusabuy.com/2015/11/09/circle-2-living-prototype-circle-2/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.6 โครงการ ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี

ตารางที่ 4.2.1.9.6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี

	รายละเอียด	ศุภาลัย พรีเมียร์ ราชเทวี
	ผู้พัฒนาโครงการ	ศุภาลัย
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	75,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	480 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-2-80
	จำนวนชั้น	36
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	575 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	N/A
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 38.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed - 103.00 ตร.ม.

ที่มา : <http://yusabuy.com/2015/11/09/circle-2-living-prototype-circle-2/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.7 โครงการ คิว โอโศก

ตารางที่ 4.2.1.9.7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คิว โอโศก

	รายละเอียด	คิว โอโศก
	ผู้พัฒนาโครงการ	Quality Houses ., Plc
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	180,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	670 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3.35 ไร่
	จำนวนชั้น	41
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	482 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	80%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	studio - 30 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Penthouse- 269 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/คิวโอโศก/สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.9.8 โครงการ วิลล่า ราชเทวี

ตารางที่ 4.2.1.9.8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วิลล่า ราชเทวี

	รายละเอียด	วิลล่า ราชเทวี
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2549
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000-150,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	640 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-3-6.1 ไร่
	จำนวนชั้น	44
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	823 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	74%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 65.74 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bedrooms : 154.27 ตร.ม.	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/วิลล่าราชเทวี/สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.9.9 โครงการ ดิแอตเตรส พญาไท

ตารางที่ 4.2.1.9.9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดิแอตเตรส พญาไท

	รายละเอียด	ดิแอตเตรส พญาไท
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอพี ไทยแลนด์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	310,100 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	600 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-57 ไร่
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	152 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	100 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 38.71 – 52.03 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bed / 102.46 – 141.29 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/the-address-phayathai-siagjt/สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.9.10 โครงการ ปทุมวัน รีสอร์ท

ตารางที่ 4.2.1.9.10 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ปทุมวัน รีสอร์ท

	รายละเอียด	ปทุมวัน รีสอร์ท
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	High class
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000 – 140,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	620 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	39
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	690 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	120%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	2 Bedroom - 48-80 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bedroom - 92 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/pathumwan-resort-cmvnai/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.11 โครงการ บ้านกลางกรุงสยาม ปทุมวัน

ตารางที่ 4.2.1.9.11 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บ้านกลางกรุงสยาม ปทุมวัน

	รายละเอียด	คอนโดบ้านกลางกรุงสยาม ปทุมวัน
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2550
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	130,000-140,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	420 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-50.5 ไร่
	จำนวนชั้น	26
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	518 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	90 %
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom - 48 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bedroom - 140 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/baan-klang-krung-siam-pathumwan/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.12 โครงการ โนเบิล เฮ้าส์ พญาไท

ตารางที่ 4.2.1.9.12 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โนเบิล เฮ้าส์ พญาไท

	รายละเอียด	โนเบิล เฮ้าส์ พญาไท
	ผู้พัฒนาโครงการ	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2540
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	40,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	380 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	30
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	306 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	สตูดิโอ 45 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 ห้องนอน 70 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/noble-house-phayathai-egjbsl/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.9.13 โครงการ พญาไท เพลส

ตารางที่ 4.2.1.9.13 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พญาไท เพลส

	รายละเอียด	พญาไท เพลส
	ผู้พัฒนาโครงการ	Tace
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2538
	ระดับโครงการ	Upper class
	ราคาต่อตารางเมตร	104,542 /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	480 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2 ไร่
	จำนวนชั้น	29
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	458 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	สตูดิโอ 45 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 ห้องนอน 70 ตารางเมตร	

ที่มา <https://www.hiplat.co.th/projects/phayathai-place-ardllp/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10 โครงการคอนโดมิเนียม เขต จตุจักร

โครงการคอนโดมิเนียมเขตจตุจักรจากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 10 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 3 คน รวมนิสิตในเขต จตุจักร 14 คน พบ 9 โครงการ ได้แก่ 1. อีควิน็อคซ์ พหล วิทยา 2. เซนจูรี่ปาร์ค 3. ไอทีโอ ลาดพร้าว 4. มายคอนโด ลาดพร้าว 27 5. แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส ลาดพร้าว 1 6. ดิยูนิค ลาดพร้าว 26 7. เอ็ม จตุจักร 8. เฮ้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว 9. ไอทีโอ ลาดพร้าว โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 40,000 -180,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 240-570 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.10.1 โครงการ อีควิน็อคซ์ พหล วิทยา

ตารางที่ 4.2.1.10. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม

	รายละเอียด	อีควิน็อคซ์ พหล วิทยา
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แมเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	120,000 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	480 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-0-92 ไร่
	จำนวนชั้น	42
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	490 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	90%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom 30 – 40 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex 106 – 290 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://thinkofliving.com/อีควิน็อคซ์-พหล-วิทยา/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.2 โครงการ เซนจูรีปาร์ค

ที่มา : <https://www.livinginsider.com/p/สื่อค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563>

ตารางที่ 4.2.1.10. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซนจูรีปาร์ค

	รายละเอียด	เซนจูรีปาร์ค
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เซนจูรีปาร์ค คอนโดมิเนียม จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	ไม่พบข้อมูล
	ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
	ราคาต่อตารางเมตร	ไม่พบข้อมูล
	ค่าเช่าต่อเดือน	260 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	12-1-59 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	829 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom 30 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms

ที่มา : <https://www.livinginsider.com/p/สื่อค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563>

4.2.1.10.3 โครงการ ไอดีโอ ลาดพร้าว

ตารางที่ 4.2.1.10. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ ลาดพร้าว

	รายละเอียด	ไอดีโอ ลาดพร้าว
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	ประมาณ 50,000/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	350 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3.5 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	339 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	142 คัน
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed ขนาดห้อง 33.79 – 48.12 ตร.ม.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed ขนาดห้อง 60.48 – 73.97 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/ideo-ladprao-17/> สื่อค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.4 โครงการ มายคอนโด ลาดพร้าว27

ตารางที่ 4.2.1.10. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม มายคอนโด ลาดพร้าว27

	รายละเอียด	มายคอนโด ลาดพร้าว27
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน
	ปีที่เริ่มพัฒนา	ไม่พบข้อมูล
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	ไม่พบข้อมูล
	ค่าเช่าต่อเดือน	240 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-30 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	378 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	25 ตารางเมตร	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	35 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/my-condo-ladprao-27/> สื่อค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.5 โครงการ แชนเตอร์วัน เดอะแคมป์ส ลาดพร้าว1

ตารางที่ 4.2.1.10. 5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แชนเตอร์วัน เดอะแคมป์ส ลาดพร้าว1

	รายละเอียด	แชนเตอร์วัน เดอะแคมป์ส ลาดพร้าว1
	ผู้พัฒนาโครงการ	บมจ. พฤษชา เรืองเอสเตท
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	86,500 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	400 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-54 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	180 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	40%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	23 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	46.24 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/chapter-one-the-campus-ladprao-1/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.6 โครงการ ดิยูนิค ลาดพร้าว 26

ตารางที่ 4.2.1.10. 6 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดิยูนิค ลาดพร้าว 26

	รายละเอียด	ดิยูนิค ลาดพร้าว 26
	ผู้พัฒนาโครงการ	เท็นไทย ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Main class
	ราคาต่อตารางเมตร	75,000 /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	350 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	127 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 24 ตารางเมตร
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed 50 ตารางเมตร	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/the-unique-26/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.7 โครงการ เอ็ม จตุจักร

ตารางที่ 4.2.1.10. 7 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอ็ม จตุจักร

	รายละเอียด	เอ็ม จตุจักร
	ผู้พัฒนาโครงการ	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	High class
	ราคาต่อตารางเมตร	142,500
	ค่าเช่าต่อเดือน	570 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4 ไร่
	จำนวนชั้น	อาคาร A 32 ชั้น อาคาร B 34 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	459กับ405 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed Suite ขนาด 28.00-29.50 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed Duplex ขนาด 79.50-80.50 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/m-jatujak/> สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.8 โครงการ เฮ้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว

ตารางที่ 4.2.1.10. 8 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เฮ้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว

	รายละเอียด	เฮ้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว
	ผู้พัฒนาโครงการ	เดลวี เพลส
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Upper class
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	470 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-2-13.3 ไร่
	จำนวนชั้น	27
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	236 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 30.5 – 61.5 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex / 56.5 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/haus-23-ratchada-ladprao/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.10.9 โครงการ ไอดีโอ ลาดพร้าว 5

ตารางที่ 4.2.1.10. 9 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คอนโด ไอดีโอ ลาดพร้าว 5

	รายละเอียด	คอนโด ไอดีโอ ลาดพร้าว 5
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	High class
	ราคาต่อตารางเมตร	88,000-105,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	470 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2.5 ไร่
	จำนวนชั้น	24 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	418 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom 33.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms 61.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/ideo-ladprao-5/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.11 โครงการคอนโดมิเนียม เขต วัฒนา

โครงการคอนโดมิเนียมเขตวัฒนาจากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 4 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตในเขต วัฒนา 4 คน พบ 4 โครงการ ได้แก่ 1. บลอคส์ 77 2. ไฮด์ สุขุมวิท 13 3. เดอะรุม สุขุมวิท 21 4. สุขุมวิท ลิฟวิ่ง ทาวน์ โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 84,000 -250,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 340-750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.11.1 โครงการ บล็อกส์ 77

ตารางที่ 4.2.1.11.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บล็อกส์ 77

	รายละเอียด	บล็อกส์ 77
	ผู้พัฒนาโครงการ	แสนสิริ
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	UPPER CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	84,000 บาท /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	460 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-1-0.19 ไร่
	จำนวนชั้น	28
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	467 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	259 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 30-45 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed / 60-64 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/bloks-77/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.11.2 โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13

ตารางที่ 4.2.1.11.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13

	รายละเอียด	ไฮด์ สุขุมวิท 13
	ผู้พัฒนาโครงการ	แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	LUXURY CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	250,000 บาท /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	750 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-1-76.5 ไร่
	จำนวนชั้น	40
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	454 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	80%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom / 31.00 – 76.00 ตร.ม
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Penthouse / 436.55 – 497.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/hyde-sukhumvit-13/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.11.3 โครงการ เดอะรูม สุขุมวิท 21

ตารางที่ 4.2.1.11.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมเดอะรูม สุขุมวิท 21

	รายละเอียด	เดอะรูม สุขุมวิท 21
	ผู้พัฒนาโครงการ	แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มหาชน
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2013
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	125,000 บาท /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	560 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-3-16 ไร่
	จำนวนชั้น	33
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	213 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	227 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 37.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex - 152.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/the-room-sukhumvit-21/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.11.4 โครงการ สุขุมวิท ลิฟวิ่ง ทาวน์

ตารางที่ 4.2.1.11. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม สุขุมวิท ลิฟวิ่ง ทาวน์

	รายละเอียด	สุขุมวิท ลิฟวิ่ง ทาวน์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ดี.เค. กู๊ดสวิฟ ทาวเวอร์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	68,000 บาท /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	340 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-2-91 ไร่
	จำนวนชั้น	36
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	453 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	540 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed - 53.7 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bed- 197.7 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/sukhumvit-living-town/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.12 โครงการคอนโดมิเนียม เขต สาทร

โครงการคอนโดมิเนียมเขตสาทรจากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 9 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 3 คน รวมนิสิตในเขตบางซื่อ 13 คน พบ 5 โครงการ ได้แก่ 1. ศุภาลัย โอเรียลทัลเพลส สาทร-สวนพลู 2. ลุมพินี พาร์ควิว 3. เซ็นทริค สาทร-เซนต์หลุยส์ 4. อมันดา ลุมพินี (พระราม 4) 5. ริทิม สาทร โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 48,000 -140,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 320-540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.12.1 โครงการ ศุภาลัย โอเรียลทัลเพลส สาทร-สวนพลู

ตารางที่ 4.2.1.12. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย โอเรียลทัลเพลส สาทร-สวนพลู

	รายละเอียด	ศุภาลัย โอเรียลทัลเพลส สาทร-สวนพลู
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	n/a
	ระดับโครงการ	Super economy
	ราคาต่อตารางเมตร	48,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-0-139 ไร่
	จำนวนชั้น	20
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	302 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	310 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 ห้องนอน 40 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 ห้องนอน 126 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/supalai-oriental-place-sathorn-suanplu/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.12.2 โครงการ ลุมพินี พาร์คควิว

ตารางที่ 4.2.1.12. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี พาร์คควิว

	รายละเอียด	ลุมพินี พาร์คควิว
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2541
	ระดับโครงการ	n/a
	ราคาต่อตารางเมตร	126,698 บาท/ ตรม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	450 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	n/a
	จำนวนชั้น	35
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	277 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio - 36 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 ห้องนอน - 140 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.ddproperty.com/property/lumpini-park/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.12.3 โครงการ เซ็นทริค สาทร์-เซนต์หลุยส์

ตารางที่ 4.2.1.12. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เซ็นทริค สาทร์-เซนต์หลุยส์

	รายละเอียด	เซ็นทริค สาทร์-เซนต์หลุยส์
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอสซี แอสเสท
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	125,000 บาท
	ค่าเช่าต่อเดือน	530 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-1-78 ไร่
	จำนวนชั้น	28
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	344 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	60%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed : 32.4 - 46.60 ตร.ม.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bed : 140.23 - 140.57 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/centric-sathorn-st-louis/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.12.4 โครงการ อมันตา ลุมพินี (พระราม 4)

ตารางที่ 4.2.1.12. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม อมันตา ลุมพินี (พระราม 4)

	รายละเอียด	อมันตา ลุมพินี (พระราม 4)
	ผู้พัฒนาโครงการ	นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ - Naraiproperty
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	120,000 บาท
	ค่าเช่าต่อเดือน	540 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4 ไร่
	จำนวนชั้น	61
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	344 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	60%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom / 43.0 - 69.0 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	3 Bedroom / 137.0 - 197.0 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/amanta-lumpini/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.12.5 โครงการ ริทึม สาทร

ตารางที่ 4.2.1.12. 5 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม อมรินทร์ ลุมพินี (พระราม 4)

รายละเอียด	ริทึม สาทร RHYTHM Sathorn
ผู้พัฒนาโครงการ	เอพี ไทยแลนด์ AP Thailand
ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
ระดับโครงการ	HIGH CLASS
ราคาต่อตารางเมตร	140,000 บาท
ค่าเช่าต่อเดือน	540 บาท /ตร.ม.
ขนาดที่ดิน	4-1-91.6 ไร่
จำนวนชั้น	61
จำนวนยูนิตพักอาศัย	910 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	580 คัน
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 35.00 – 55.00 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 62.00 – 67.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/rhythm-sathorn/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.13 โครงการคอนโดมิเนียม เขตยานนาวา

โครงการคอนโดมิเนียมเขตยานนาวา จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 6 คน รวมนิสิตในเขตยานนาวา 8 คน พบ 3 โครงการ ได้แก่ 1. เอส วี ซิตี้ พระราม3 2. คอนโด วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส 3. บริดจ์ สาทร-นราธิวาส โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 55,000 -100,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 250-480 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.13.1 โครงการ เอส วี ซิตี้ พระราม 3

ตารางที่ 4.2.1.13.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอส วี ซิตี้ พระราม3

รายละเอียด	เอส วี ซิตี้ พระราม3
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท สหวิริยา ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ปีที่เริ่มพัฒนา	2539
ระดับโครงการ	ไม่พบข้อมูล
ราคาต่อตารางเมตร	55,000 บาท/ตร.ม.
ค่าเช่าต่อเดือน	250 บาท /ตร.ม.
ขนาดที่ดิน	ไม่พบข้อมูล
จำนวนชั้น	36
จำนวนยูนิตพักอาศัย	45 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom - 39.00 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	n/a

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/sv-city-rama-3-kfcgnu/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.13.2 โครงการ วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส

ตารางที่ 4.2.1.13. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส

	รายละเอียด	คอนโด วันเอ็กซ์ สาทร-นราธิวาส
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์เนอร์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	Main class
	ราคาต่อตารางเมตร	70,000 บาท
	ค่าเช่าต่อเดือน	360 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	6-0-38.5 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	493 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	35%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio – 30 sq.m.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedroom – 82 sq.m.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/one-x-sathorn-narathiwat/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.13.3 โครงการ บริดจ์ สาทร-นราธิวาส

ตารางที่ 4.2.1.13. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม บริดจ์ สาทร-นราธิวาส

	รายละเอียด	บริดจ์ สาทร-นราธิวาส
	ผู้พัฒนาโครงการ	ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	HIGH CLASS
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000 บาท
	ค่าเช่าต่อเดือน	480 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	91 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	55%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed : 33.61-41.84 ตร.ม.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed : 53.78 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/bridge-sathorn/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.14 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางกอกน้อย

โครงการคอนโดมิเนียมเขตบางกอกน้อย จากการศึกษาพบเพียงนิติผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน พบ 1 โครงการ ได้แก่ 1. ดีคอนโด จรัญฯ – บางขุนนนท์ โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 45,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 240 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.14.1 โครงการ ดีคอนโด จรัญฯ – บางขุนนนท์

ตารางที่ 4.2.1.14. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดีคอนโด จรัญฯ – บางขุนนนท์

	รายละเอียด	ดีคอนโด จรัญฯ – บางขุนนนท์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	45,000 บาท
	ค่าเช่าต่อเดือน	240 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-1-63.01 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	445 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	55%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed : 29.7 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed : 50 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/dcondo-charan-bangkhunnont/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.15 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางกอกใหญ่

โครงการคอนโดมิเนียมเขต บางกอกใหญ่ จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตในเขต บางกอกใหญ่ 3 คน พบ 1 โครงการ ได้แก่ 1. ยูนิโอ จรัญฯ 3 โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 35,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 250 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

4.2.1.15.1 โครงการ ยูนิโอ จรัญฯ 3

ตารางที่ 4.2.1.15. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยูนิโอ จรัญฯ 3

	รายละเอียด	ยูนิโอ จรัญฯ 3
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	Super Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	35,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	250 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	17-0-66.62 ไร่
	จำนวนชั้น	8
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,932 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	33%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio ขนาด 28.00 ตร.ม.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed : 50 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/unio-condo-charan-3/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.16 โครงการคอนโดมิเนียม เขต ดินแดง

โครงการคอนโดมิเนียมเขต ดินแดง จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน รวมนิสิตในเขตดินแดง 3 คน พบ 2 โครงการ ได้แก่ 1. คาซ่า คอนโด อโศก-รัชดา 2. เอ สเปซ อโศก-รัชดาโครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 55,000 -56,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 340-350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.16.1 โครงการ คาซ่า คอนโด อโศก-รัชดา

ตารางที่ 4.2.1.16. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม คาซ่า คอนโด อโศก-รัชดา

	รายละเอียด	คาซ่า คอนโด อโศก-ดินแดง
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ควอลิตี้เฮาส์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	56,500 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	350 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-2-84 ไร่
	จำนวนชั้น	26
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	920 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	323 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio ขนาด 26.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	1 Bed : 34 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/casa-asoke-dindaeng/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.16.2 โครงการ เอ สเปซ อโศก-รัชดา

ตารางที่ 4.2.1.16. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอ สเปซ อโศก-รัชดา

	รายละเอียด	เอ สเปซ อโศก-รัชดา
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2553
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	56,000 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	340 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	16 ไร่
	จำนวนชั้น	8 ชั้น และ 14 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	2,177 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio ขนาด 25.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	1 Bed : 34 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/a-space-asoke-ratchada/> สืบค้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.17 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางคอแหลม

โครงการคอนโดมิเนียมเขต บางคอแหลมจากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน และไม่พบผู้เช่า ได้แก่ 1. นีออตตั้ง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ เจริญกรุง โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 97,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 420 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.17.1 โครงการ นีออตตั้ง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ เจริญกรุง

ตารางที่ 4.2.1.17. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม นีออตตั้ง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ เจริญกรุง

	รายละเอียด	นีออตตั้ง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ เจริญกรุง
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	97,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	420 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-79 ไร่
	จำนวนชั้น	8 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	132 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	58%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom 27.00 – 36.00 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms 41.00 – 54.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/notting-hill-the-exclusive-charoenkrung/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.1.18 โครงการคอนโดมิเนียม เขต ดุสิต

โครงการคอนโดมิเนียมเขต ดุสิต จากการศึกษานิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตในเขต ดุสิต 2 คน พบ 1 โครงการ ได้แก่ 1. ดุสิต อเวนิว โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 97,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.1.18.1 โครงการ ดุสิต อเวนิว

ตารางที่ 4.2.1.18. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ดุสิต อเวนิว

	รายละเอียด	ดุสิต อเวนิว
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัทสยามสินธร
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2540
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	97,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	350 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-79 ไร่
	จำนวนชั้น	6 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	198 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	ไม่พบข้อมูล
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	ไม่พบข้อมูล

ที่มา : <https://www.hiplat.co.th/projects/dusit-avenue-aplycp/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

โดยจากการสำรวจโครงการคอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่านิสิตส่วนใหญ่อาศัยอยู่มากในเขตพื้นที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้แก่ เขตบางรัก เขตราชเทวี เขตพญาไท และเขตปทุมวันเป็นหลัก จากการเก็บข้อมูลพบนิสิตอยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตบางรัก พบนิสิตที่เป็นผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 38 คน และเช่าอยู่ 94 คน รวม 132 คน โดยโครงการที่พบนิสิตเลือกอยู่อาศัยมากที่สุดคือ โครงการ ไอดีโอคิว จุฬา-สามย่าน ในเขตบางรัก เนื่องด้วย ที่ตั้งโครงการของ IDEO Q จุฬาฯ – สามย่าน อยู่บนถนนพระราม 4 ฝั่งมุ่งหน้าขาออก (ไปหัวลำโพง) ติดกับโรงแรมแมนดาริน โดยเป็นโครงการอาคารสูง 40 ชั้น 1,605 ยูนิต บนเนื้อที่ 5-3-59.8 ไร่ เป็นทำเลที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทำให้นิสิตสามารถเดินทางไปเรียนได้อย่างสะดวกด้วยวิธีเดินหรือนั่งรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างใช้เวลาเพียง 5 -10 นาที โดยมีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 10,000-30,000 บาท

4.2.2 โครงการคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

กรุงเทพมหานครชั้นกลาง พบ 8 เขต ดังนี้ เขต พระโขนง เขต สวนหลวง, เขต บางนา, เขต ภาษีเจริญ, เขต จอมทอง, เขต บางพลัด, เขต สวนหลวง, เขต บางแค

4.2.2.1 โครงการคอนโดมิเนียม เขต พระโขนง

โครงการคอนโดมิเนียมเขต พระโขนง จากการศึกษานิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 7 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตในเขต พระโขนง 8 คน พบ 4 โครงการ ได้แก่ 1. มาย คอนโด สุขุมวิท 52 2. ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 3. คิว แฮตส์ คอนโด สุขุมวิท 79 4. เอลิโอ เดล เรย์ โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 66,250 -223,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 320-660 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.2.1.1 โครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท

ตารางที่ 4.2.2.1. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม มาย คอนโด สุขุมวิท

	รายละเอียด	มาย คอนโด สุขุมวิท
	ผู้พัฒนาโครงการ	แสนสิริ Sansiri
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2552
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	121,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	400 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-3 ไร่
	จำนวนชั้น	8 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	147 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	N/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 24.79 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 ห้องนอน - 53.74 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/my-condo-sukhumvit-52/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.1.2 โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท

ตารางที่ 4.2.2.1. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท

	รายละเอียด	ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท
	ผู้พัฒนาโครงการ	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Luxury Class
	ราคาต่อตารางเมตร	223,900 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	660 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	6-1-83.50 ไร่
	จำนวนชั้น	25 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	489 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	187 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio – 24 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex - 120 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/ideo-mobi-sukhumvit/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.1.3 โครงการ คิว เฮ้าส์ คอนโด สุขุมวิท 79

ตารางที่ 4.2.2.1. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมคิว เฮ้าส์ คอนโด สุขุมวิท 79

	รายละเอียด	คิว เฮ้าส์ คอนโด สุขุมวิท 79
	ผู้พัฒนาโครงการ	ควอลิตี้เฮ้าส์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	139,530 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	560 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2-3-73 ไร่
	จำนวนชั้น	28 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	484 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	64%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 26.0 – 30.0 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed / 43.0 – 60.0 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/q-house-sukhumvit-79/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.1.4 โครงการ เอลิโอ เดล เรย์

ตารางที่ 4.2.2.1. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เอลิโอ เดล เรย์

	รายละเอียด	เอลิโอ เดล เรย์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	66,250 บาทต่อตารางเมตร
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	16-2-17.7ไร่
	จำนวนชั้น	8 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	8 อาคาร 1,630 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	544 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio 24 – 26 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	1 Bedroom 30 – 34 ตารางเมตร

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/elio-del-ray-cmldfk/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.2 โครงการconiโดมึเนียม เขต สวณหลวง

โครงการconiโดมึเนียมเขต สวณหลวง จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการconiโดมึเนียม 4 คน และไม่พบผู้เช่าโครงการconiโดมึเนียม เขต สวณหลวง พบ 4 โครงการ ได้แก่ 1. ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ 2. ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ 3. ฟิวส์ โมเบียส รามคำแหง-คลองตัน 4. เดอะทรี สุขุมวิท 71-เอกมัย โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 54,000 -104,000 บาท ต่อดารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 300-420 บาทต่อดารางเมตรต่อเดือน



4.2.2.2.1 โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ

ตารางที่ 4.2.2.2. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ

	รายละเอียด	พญาไท เฟลส
	ผู้พัฒนาโครงการ	Tace
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2538
	ระดับโครงการ	Economy class
	ราคาต่อตารางเมตร	104,542 /ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	290 บาท /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	2 ไร่
	จำนวนชั้น	29
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	458 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	สตูดิโอ 45 ตารางเมตร
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 ห้องนอน 70 ตารางเมตร

ที่มา : <http://www.homenayoo.com/lumpini-ville-onnut-46/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.2.2 โครงการ ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ

ตารางที่ 4.2.2.2. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ

	รายละเอียด	ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ
	ผู้พัฒนาโครงการ	แกรนด์ ยู
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	60,000 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	420 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-1-81ไร่
	จำนวนชั้น	26 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	676 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	30%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed (26.00 – 40.00 ตร.ม.)
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed (70.00 ตร.ม.)

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/u-delight-residence-pattanakarn-thonglor/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.2.3 โครงการ พิวส์ โมเบียส รามคำแหง-คลองตัน

ตารางที่ 4.2.2.2. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ยู ดีไลท์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ

	รายละเอียด	พิวส์ โมเบียส รามคำแหง-คลองตัน
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พุกษา เรียวเอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	54,800 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	300 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	9-1-24 ไร่
	จำนวนชั้น	32 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,390 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	n/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 29.0 – 38.0 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed / 55.2 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.hipflat.co.th/projects/elio-del-ray-cmdlfk/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.2.4 โครงการ เดอะทรี สุขุมวิท 71-เอกมัย

ตารางที่ 4.2.2.2. 4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะทรี สุขุมวิท 71-เอกมัย

	รายละเอียด	เดอะทรี สุขุมวิท 71-เอกมัย
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2557
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	97,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	360 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-52 ไร่
	จำนวนชั้น	33 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	8 อาคาร 1,630 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	37%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom ขนาด 24.10 – 30.40 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Loft ขนาด 37.08 – 67.26 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/the-tree-sukhumvit-71-ekamai/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.3 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางนา

โครงการคอนโดมิเนียมเขต บางนา จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 6 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน รวมนิสิตในเขต บางนา 8 คน พบ 2 โครงการ ได้แก่ 1. เดอะโคสต์ แบงค็อก 2. ไอทีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 84,000 -100,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 450-500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.2.3.1 โครงการ เดอะโคสต์ แบงค็อก

ตารางที่ 4.2.2.3. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะโคสต์ แบงค็อก

	รายละเอียด	เดอะโคสต์ แบงค็อก
	ผู้พัฒนาโครงการ	บีเคเค แกรนด์ เอสเตท
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2556
	ระดับโครงการ	High Class
	ราคาต่อตารางเมตร	100,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	450 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	8-2-66 ไร่
	จำนวนชั้น	อาคาร A : 39 ชั้น อาคาร B : 35 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	อาคาร A : 412 ยูนิต อาคาร B : 408 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	50%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed : 30.24-50.83 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex : 138.74 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/the-coast-bangkok/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.3.2 โครงการ ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท

ตารางที่ 4.2.2.3. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท

	รายละเอียด	ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท
	ผู้พัฒนาโครงการ	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	84,900 บาท / ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	500 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-63.20 ไร่
	จำนวนชั้น	15 ชั้น และ 18 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	421 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	219 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio / 29.07 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed - 63.15 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/the-coast-bangkok/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.4 โครงการคอนโดมิเนียม เขต ภาษีเจริญ

โครงการคอนโดมิเนียมเขต ภาษีเจริญ จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 4 คน และไม่พบเช่าโครงการคอนโดมิเนียม เขต ภาษีเจริญ พบ 3 โครงการ ได้แก่ 1. ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม 2. แอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์ 3. แบล็คคอก ฮอไรซอน พี 48 โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 84,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 240-420 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.2.4.1 โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม

ตารางที่ 4.2.2.4. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม

	รายละเอียด	ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม
	ผู้พัฒนาโครงการ	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	84,900 บาท / ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	240 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-63.20 ไร่
	จำนวนชั้น	15 ชั้น และ 18 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	421 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	219 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio / 29.07 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed - 63.15 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/supalai-park-ratchapruek-phetkasem/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.4.2 โครงการ แอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์

ตารางที่ 4.2.2.4. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมแอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์

	รายละเอียด	ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอพี ไทยแลนด์ / AP Thailand
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2561
	ระดับโครงการ	Main yClass
	ราคาต่อตารางเมตร	84,000-86,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	420 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-3-13.6 ไร่
	จำนวนชั้น	32 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,049 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	415 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio : 26.00 ตร.ม
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms 46.5-48.00 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/aspire-sathorn-ratchaphruek/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.4.3 โครงการ แบงก์คอก ฮอไรซอน พี 48

ตารางที่ 4.2.2.4. 3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แบงก์คอก ฮอไรซอน พี 48

	รายละเอียด	แบงก์คอก ฮอไรซอน พี 48
	ผู้พัฒนาโครงการ	เจ้าพระยามหานคร
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	84,000-86,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	240/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-3-91.5 ไร่
	จำนวนชั้น	19 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	275 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	146 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 31.00 ตร.ม
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms 51.540 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/bangkok-horizon-p48/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.5 โครงการคอนโดมิเนียม เขต จอมทอง

โครงการคอนโดมิเนียมเขต จอมทอง จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน และไม่พบผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม เขต จอมทอง พบ 2 โครงการ ได้แก่ 1. แอสปาย สาทร-ตากสิน คอปเปอร์ โซน 2. ลุมพินี เพลส สุขสวัสดิ์ - พระราม 2 โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วง 60,000 -100,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 350-500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.2.5.1 โครงการ แอสปาย สาทร-ตากสิน คอปเปอร์ โซน

ตารางที่ 4.2.2.5.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย สาทร-ตากสิน คอปเปอร์ โซน

	รายละเอียด	แอสปาย สาทร-ตากสิน คอปเปอร์ โซน
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) AP
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2559
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	79,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-2-15.4 ไร่
	จำนวนชั้น	21 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	613 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	46%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio : 22.50 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 46.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/aspire-sathorn-taksin-copper-zone/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.5.2 โครงการ ลุมพินี เฟลส สุขสวัสดิ์ - พระราม 2

ตารางที่ 4.2.2.5.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ลุมพินี เฟลส สุขสวัสดิ์ - พระราม 2

	รายละเอียด	ลุมพินี เฟลส สุขสวัสดิ์ - พระราม 2
	ผู้พัฒนาโครงการ	ลุมพินี / LPN Development
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	60,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	350 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-3-13.6 ไร่
	จำนวนชั้น	32 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	747 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	42%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 26.00, 37.50, 40.50 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed / 52.00 ตร.ม. (Combined)

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/aspire-sathorn-ratchaphruek/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.6 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางพลัด

โครงการคอนโดมิเนียมเขต บางพลัด จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 3 คน และไม่พบผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม พบ 2 โครงการ ได้แก่ 1.ไลฟ์ ปิ่นเกล้า 2. ธนา อาร์เคเดีย จรัญสนิทวงศ์ โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 51,500 -105,800 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 310-360 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.2.6.1 โครงการ ไลฟ์ ปิ่นเกล้า

ตารางที่ 4.2.2.6. 1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ไลฟ์ ปิ่นเกล้า

	รายละเอียด	ไลฟ์ ปิ่นเกล้า
	ผู้พัฒนาโครงการ	เอพี ไทยแลนด์ / AP Thailand
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2562
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	105,800 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	360 /ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	4-3-86.9 ไร่
	จำนวนชั้น	23 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	803 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	52%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 26.00-30.00 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 50.00-60.5 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/life-pinklao/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.6.2 โครงการ ธนา อาร์เคเดีย จรัญสนิทวงศ์

ตารางที่ 4.2.2.6. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ธนา อาร์เคเดีย จรัญสนิทวงศ์

	รายละเอียด	ธนา อาร์เคเดีย จรัญสนิทวงศ์
	ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2562
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	51,500 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	310 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-3-5.00 ไร่
	จำนวนชั้น	23 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	247 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	37%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 34.00ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 101.00 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/thana-arcadia-charansanitwong-40/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.2.7 โครงการคอนโดมิเนียม เขต บางแค

โครงการคอนโดมิเนียมเขต บางแค จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน และไม่พบผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม เขตบางแค พบ 1 โครงการ ได้แก่ 1. ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 62,500 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 320 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.2.7.1 โครงการ ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค

ตารางที่ 4.2.2.7.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค

	รายละเอียด	ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค
	ผู้พัฒนาโครงการ	พฤกษา เรียลเอสเตท
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	62,500 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	320 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	5-3-95 ไร่
	จำนวนชั้น	24 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	815 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	37%
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bedroom : 24.00 – 32.00 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 45.50 – 46.00 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/thana-arcadia-charansanitwong-40/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.3.1 โครงการคอนโดมิเนียม จนนทบุรี

โครงการคอนโดมิเนียม จนนทบุรี จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 2 คน และไม่พบผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม จนนทบุรี พบ 2 โครงการ ได้แก่ 1. สุภาลัย วิสด้า แยกติวานนท์

2. ซิตี้ โฮม รัตนาธิเบศร์ โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 32,800 - 49,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 200-220 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.3.1.1 โครงการ สุภาลัย วิสด้า แยกติวานนท์

ตารางที่ 4.2.3.1.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม สุภาลัย วิสด้า แยกติวานนท์

	รายละเอียด	สุภาลัย วิสด้า แยกติวานนท์
	ผู้พัฒนาโครงการ	สุภาลัย / Supalai
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Super Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	49,000 บาท/ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	220 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	3-17.7 ไร่
	จำนวนชั้น	34 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	646 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	N/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio : 33.50 ตร.ม.
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 81.50ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/supalai-vista-tiwanon/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.3.1.2 โครงการ ซิตี้ โฮม รัตนาธิเบศร์

ตารางที่ 4.2.3.1.2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม ซิตี้ โฮม รัตนาธิเบศร์

	รายละเอียด	ซิตี โฮม รัตนาธิเบศร์
	ผู้พัฒนาโครงการ	ศุภกัลย์ / Supalai
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2554
	ระดับโครงการ	Super Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	32,800 บ./ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	200 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	7-3-61 ไร่
	จำนวนชั้น	24 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,232 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	N/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio : 30.50 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bedrooms : 50.00 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/city-home-rattana-thibet/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.3.2 โครงการคอนโดมิเนียม สมุทรปราการ

โครงการคอนโดมิเนียม สำโรง สมุทรปราการ จากการศึกษาพบนิสิตที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม 3 คน และเช่าโครงการคอนโดมิเนียม 1 คน รวมนิสิตใน สมุทรปราการ 4 คน พบ 4 โครงการ ได้แก่ 1. เดอะ แกลเลอรี แบร์ริง 2. จี เฮ้าส์ สุขุมวิท 109 (สันติคาม 4) 3. แอสปาย เอรารวิน 4. พอส สุขุมวิท 115 โครงการส่วนใหญ่ อยู่ในช่วงราคา 69,500 - 80,770 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 250-450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

4.2.3.2.1 โครงการ เดอะ แกลเลอรี แบร์ริง

ตารางที่ 4.2.3.2.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ แกลเลอรี แบร์ริง

	รายละเอียด	เดอะ แกลเลอรี แบร์ริง
	ผู้พัฒนาโครงการ	ดี เอ็ม บี เอ็ม พร็อพเพอร์ตี้
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	80,770 บาท/ตร.ม./ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	250 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-48 ไร่
	จำนวนชั้น	27 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	269 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	N/a
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed / 26.50 ตร.ม. - 39.30 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	Duplex / 100.40 ตร.ม. - 104.70 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/the-gallery-bearing/> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.3.2.2 โครงการ จี เฮ้าส์ สุขุมวิท 109 (สันติคาม 4)

ตารางที่ 4.2.3.2. 2 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม จี เฮ้าส์ สุขุมวิท 109 (สันติคาม 4)

	รายละเอียด	จี เฮ้าส์ สุขุมวิท 109 (สันติคาม 4)
	ผู้พัฒนาโครงการ	คูสสิน พร็อพเพอร์ตี้
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2558
	ระดับโครงการ	Main Class
	ราคาต่อตารางเมตร	80,770 บาท/ตร.ม./ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	300 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	0-3-0.6 ไร่
	จำนวนชั้น	8 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	70 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	63 คัน
	ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 Bed ขนาด 37 – 41 ตร.ม.
	ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed ขนาด 45 – 50 ตร.ม.

ที่มา : <https://www.condonayoo.com/g-haus-condo-109/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.3.2.3 โครงการ แอสปาย เอราวัณ

ตารางที่ 4.2.3.2.3 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม แอสปาย เอราวัณ

	รายละเอียด	แอสปาย เอราวัณ
	ผู้พัฒนาโครงการ	AP Thailand
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	70,000-80,000 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	360 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	6-1-89.5 ไร่
	จำนวนชั้น	31 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	1,576 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	35%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	Studio ขนาด 25.5 ตร.ม.	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	2 Bed ขนาด 47.0 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/aspire-erawan/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

4.2.3.2.4 โครงการ พอส สุขุมวิท 115

ตารางที่ 4.2.3.2.4 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม พอส สุขุมวิท 115

	รายละเอียด	พอส สุขุมวิท 115
	ผู้พัฒนาโครงการ	ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้
	ปีที่เริ่มพัฒนา	2560
	ระดับโครงการ	Economy Class
	ราคาต่อตารางเมตร	69,500 บาท/ ตร.ม.
	ค่าเช่าต่อเดือน	450 บาท/ตร.ม.
	ขนาดที่ดิน	1-1-83 ไร่
	จำนวนชั้น	8 ชั้น
	จำนวนยูนิตพักอาศัย	310 ยูนิต
	จำนวนที่จอดรถ	30%
ขนาดห้องที่เล็กที่สุด	1 ห้องนอน ขนาด 21-21.87	
ขนาดห้องที่ใหญ่ที่สุด	1 ห้องนอน ขนาด 30.75 ตร.ม.	

ที่มา : <https://www.homenayoo.com/pause-sukhumvit-115/> /สืบค้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2563

สรุปลักษณะทางกายภาพของโครงการคอนโดมิเนียมที่มีนิตยสารจตุลฉัตรมหาวิทยาลัยพักอาศัย

จากการรวบรวมข้อมูลโครงการรวม 129 โครงการ เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้ ทำเลที่ตั้งของโครงการที่พบสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 เขต คือ เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และปริมณฑล โดยพบโครงการคอนโดมิเนียมที่มีนิตยสารอาศัยอยู่ในทำเลกรุงเทพมหานครชั้นในมากที่สุด โดยพบ 19 เขต 106 โครงการ และโครงการที่มีนิตยสารอาศัยอยู่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตราชเทวี และเขตพญาไท ตามลำดับ และรองลงมาคือพื้นที่กรุงเทพมหานครในเขตชั้นกลางพบใน 7 เขต 17 โครงการ พบมากในเขต เขตพระโขนง เขตบางนาและเขตภาษีเจริญ และปริมณฑลพบ 6 โครงการ พบมากในสมุทรปราการและนนทบุรี ซึ่งโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่มีการพัฒนาโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ประเทศไทย (บริษัทมหาชน) มากที่สุดถึง 86 โครงการ โดยมีการพัฒนาโครงการในช่วงปีพ.ศ. 2554-2560 เป็นหลักซึ่งทำให้อาคารมีอายุเฉลี่ย 2-9 ปี ลักษณะของอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงมากกว่า 8 ชั้นหรือสูงเกิน 23 เมตรขึ้นไป (High rise) อาคารเป็นลักษณะแบบเดี่ยวหรือ 1 อาคาร ด้านการออกแบบห้องพัก ส่วนใหญ่พบแบบห้อง แบบสตูดิโอ แบบ 1 ห้องนอนและแบบ 2 ห้องนอน ด้านการออกแบบขนาดพื้นที่ห้องพักที่เล็กที่สุดคือ 21 ตารางเมตร พบมากในเขตบางรัก ราชเทวีและพญาไท ด้านทำเลที่ตั้ง จากการรวบรวมข้อมูลพบว่า โครงการส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งติดกับแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าฟ้ามหานครมีรัศมีในขอบเขตระยะ 450-700 เมตร รอบสถานี ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ โดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่พัฒนามาไม่นาน ทำให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นพื้นที่ฐานที่คล้ายกัน อาทิเช่น พื้นที่จอดรถภายในโครงการ พื้นที่โถงต้อนรับ สวนและพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ด้านราคาขายและราคาเช่าพบว่า พื้นที่เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตราชเทวี และเขตพญาไทมีราคาซื้อขายและราคาเช่าต่อตารางเมตรสูงที่สุดในช่วงระหว่าง 130,000-225,000 บาท และอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วง 500-800 บาทต่อตารางเมตร และนอกเหนือพื้นที่ดังกล่าว จะมีราคาเริ่มต้นที่ 50,000- 150,000 บาท โดยมีอัตราค่าเช่าในช่วง 240-660 บาทต่อตารางเมตร

บทที่ 5

ผลการศึกษาวิจัย

จากการศึกษาวิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามผู้บริโภครที่เป็นกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้เป็น 2 ขั้นตอนได้ดังนี้

1. เก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไปโดยใช้แบบสอบถามกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 401 คน
2. คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกโครงการโดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 120 คน

ซึ่งจากขั้นตอนดังกล่าวสามารถสรุปผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ได้เป็น 3 ส่วน ได้ดังนี้

การสำรวจและแบบสอบถาม เก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไป จำนวน 401 คน

5.1 วัตถุประสงค์ที่ 1 ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.2 ลักษณะสังคมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.2.1 เพศ

5.1.2.2 ระดับการศึกษาชั้นปี

5.1.2.3 คณะที่ศึกษา

5.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.3.1 รายได้ครอบครัวต่อเดือน(รายได้ผู้ปกครอง)และรายได้ส่วนตัวต่อเดือน

5.1.4 ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.4.1 ภูมิลำเนาและประเภทที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.5 ลักษณะด้านการอยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.5.1 บุคคลผู้พักอาศัยร่วมและจำนวนผู้พักอาศัย

5.1.5.2 ค่าใช้จ่ายสำหรับคอนโดมิเนียม

5.1.5.3 วิธีการเดินทางมายังสถานศึกษาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมายังสถานศึกษาต่อวัน

5.2 วัตถุประสงค์ที่ 2 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.2.1 เขตที่ตั้งของที่พักอาศัยในขณะที่ศึกษา

5.2.2 ชนิดและรูปแบบ ขนาดห้องพัก และชั้นของที่พักอาศัย

5.3 วัตถุประสงค์ที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.3.1 วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.3.2 ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.3.3 ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า จำนวน 120 คน จากการสุ่มตัวอย่างร้อยละ 30 ของกลุ่มตัวอย่าง

5.1 วัตถุประสงค์ที่ 1 ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามที่เป็นกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 401 คน เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ ค่าความถี่(Frequency) ร้อยละ(Percentage) จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าสามารถแบ่งออกเป็น กลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน คิดเป็นร้อยละ 52.87 และกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน คิดเป็นร้อยละ 47.13 ในขณะเดียวกันสามารถจำแนกกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าตามทำเลที่ตั้งของโครงการได้ว่า เป็นโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน จำนวน 357 คน ร้อยละ 89.03 บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลาง จำนวน 37 คน ร้อยละ 9.23 และปริมณฑล จำนวน 7 คน ร้อยละ 1.75 โดยการศึกษาครั้งนี้ไม่พบกลุ่มนิสิตที่อาศัยอยู่โครงการคอนโดมิเนียมในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นนอก

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาพบว่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในพบ 179 คน คิดเป็นร้อยละ 44.64 กลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง 28 คน คิดเป็นร้อยละ 6.98 กลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการในเขตปริมณฑล 5 คน คิดเป็นร้อยละ 1.25 และไม่พบกลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาพบว่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในพบ 178 คน คิดเป็นร้อยละ 44.39 โครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง 9 คน คิดเป็นร้อยละ 2.24 โครงการในเขตปริมณฑล 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.50 ไม่พบกลุ่มนิสิตเช่าโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก (ตาราง 5.1.1)

ตารางที่ 5.1.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าแบ่งตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร

ประเภทกรรมสิทธิ์	ทำเลที่ตั้งโครงการแบ่งตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร									
	กรุงเทพฯ ชั้นใน		กรุงเทพฯชั้นกลาง		กรุงเทพฯ ชั้นนอก		ปริมณฑล		รวมทั้งหมด	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ซื้อ	179	44.64	28	6.98	0	0	5	1.25	212	52.87
ผู้เช่า	178	44.39	9	2.24	0	0	2	0.50	189	47.13
รวม	357	89.03	37	9.23	0	0	7	1.75	401	100

5.1.2 ลักษณะสังคมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.2.1 เพศ

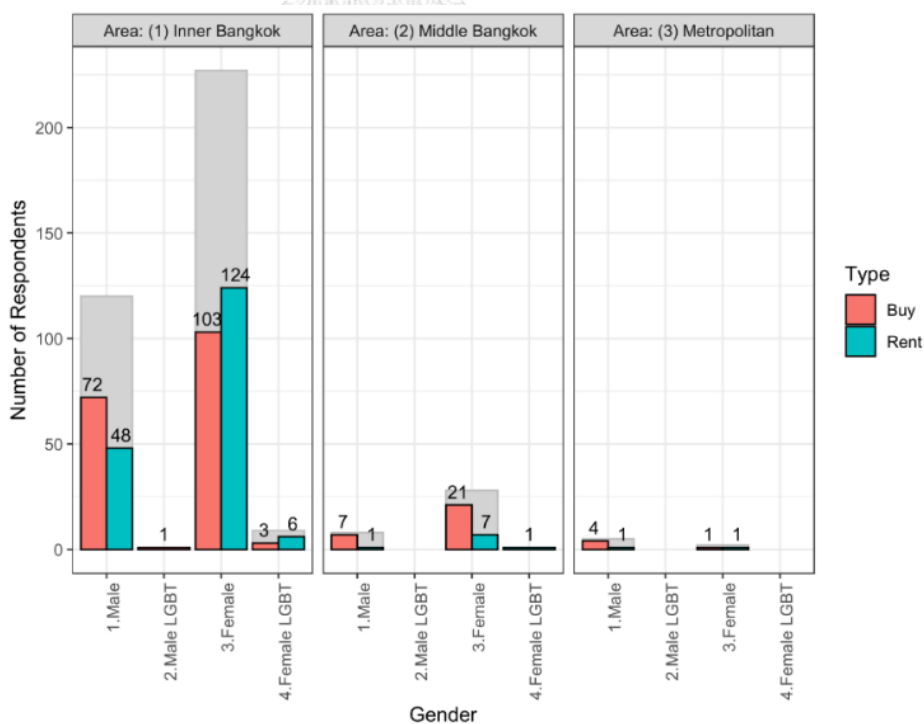
จากการวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มนิสิตที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 401 คน สามารถจำแนกตามเพศพบว่าในภาพรวมส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 64.09 รองลงมาคือเพศชายร้อยละ 33.17 และมีส่วนน้อยที่มีเพศเป็น LGBT โดยเป็น LGBT หญิงร้อยละ 2.49 และ LGBT ชายร้อยละ 0.25 ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาแยกตามกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานครได้ดังนี้

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาด้านเพศจำนวน 212 คน พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนิสิตเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 58.96 รองลงมาคือกลุ่มนิสิตเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 39.15

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาด้านเพศจำนวน 189 คน พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนิสิตเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 65.08 รองลงมาคือกลุ่มนิสิตเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 25.40 (ตาราง 5.1.2.1) (แผนภูมิ 5.1.2.1)

ตารางที่ 5.1.2.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกลักษณะทางด้านเพศ

ด้านเพศ	ทำเลที่ตั้งโครงการแบ่งตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร									
	กรุงเทพฯ ชั้นใน		กรุงเทพฯ ชั้นกลาง		กรุงเทพฯ ชั้นนอก		ปริมณฑล		รวมทั้งหมด	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ (n=212)										
ชาย	72	33.96	8	3.77	0	0	3	1.42	83	39.15
ชาย LGBT	1	0.47	0	0.00	0	0	0	0.00	1	0.47
หญิง	103	48.58	20	9.43	0	0	2	0.94	125	58.96
หญิง LGBT	3	1.42	0	0.00	0	0	0	0.00	3	1.42
กลุ่มนิสิตผู้เช่า (n=189)										
ชาย	48	25.40	2	1.06	0	0.00	0	0.00	50	26.46
ชาย LGBT	1	0.53	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.53
หญิง	123	65.08	6	3.17	0	0.00	2	1.06	132	69.31
หญิง LGBT	6	3.17	1	0.53	0	0.00	0	0.00	7	3.70



แผนภูมิที่ 5.1.2.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกลักษณะทางด้านเพศและจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.2.2 ระดับการศึกษาชั้นปี

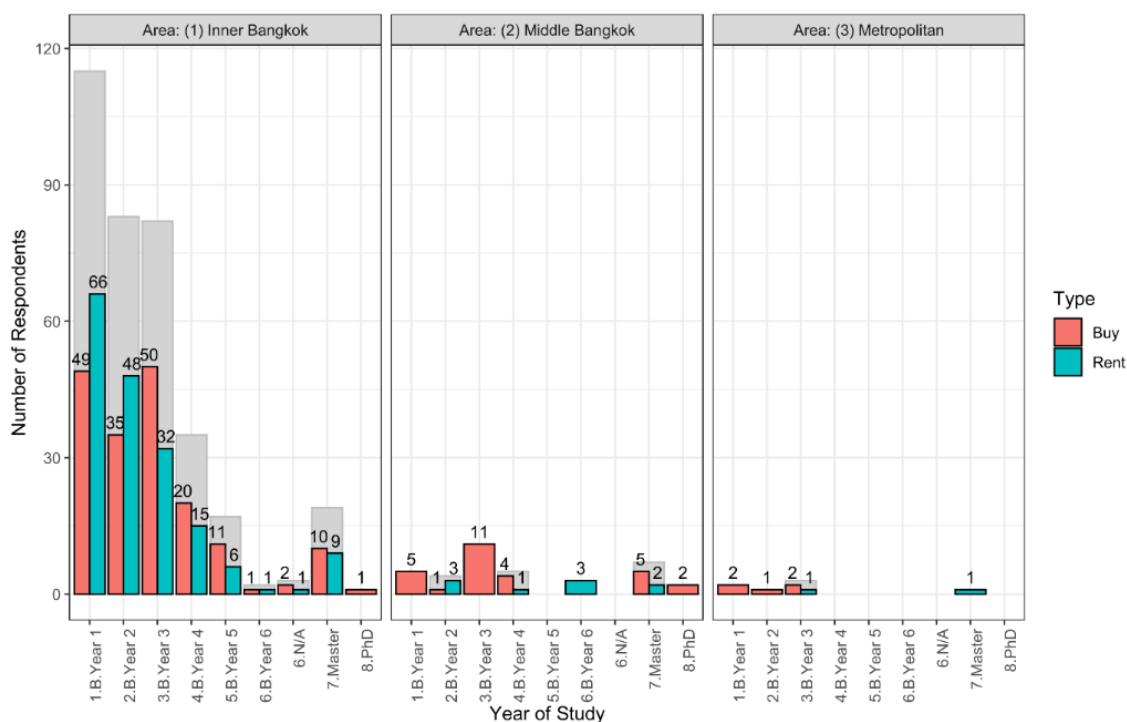
จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าระดับการศึกษาของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 401 คน ส่วนใหญ่พบกลุ่มนิสิตที่อยู่ระหว่างการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 95 รองลงมา ระดับปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 6.73 และระดับปริญญาเอกคิดเป็น 0.75 ตามลำดับ โดยผลสำรวจในภาพรวมพบว่าเป็นนิสิต ปริญญาตรีปี 1 ร้อยละ 30.42 รองลงมาคือ นิสิตชั้นปริญญาตรีปี 3 ร้อยละ 23.94 และสามารถจำแนกตามกลุ่มนิสิตได้ดังนี้

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาจำนวน 212 คน ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนิสิตที่ศึกษาระดับปริญญาตรีคิดเป็นร้อยละ 93.84 รองลงมา ระดับปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 7.11 และระดับปริญญาเอก คิดเป็นร้อยละ 1.42 ตามลำดับ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรีปี 3 ร้อยละ 29.86 รองลงมาชั้นปริญญาตรีปี 1 ร้อยละ 26.54 และชั้นปริญญาตรีปี 2 ร้อยละ 17.54 ตามลำดับ มีการเลือกอาศัยอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในเป็นส่วนใหญ่

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษา จำนวน 189 คน ส่วนใหญ่เป็นนิสิตปริญญาตรีร้อยละ 97.00 รองลงมาคือระดับปริญญาโท ร้อยละ 6.35 และปริญญาเอก 0.5 กลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรีปี 1 ร้อยละ 34.92 รองลงมาชั้นปริญญาตรีปี 2 ร้อยละ 26.98 และชั้นปริญญาตรีปี 3 ร้อยละ 17.46 ตามลำดับ มีการเลือกอาศัยอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในเป็นส่วนใหญ่ (ตาราง 5.1.2.2) (แผนภูมิ 5.1.2.2)

ตารางที่ 5.1.2.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามระดับการศึกษาชั้นปี

		กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ (n=212)					กลุ่มนิสิตผู้เช่า (n=189)				
		กทม. ชั้นใน	กทม. ชั้นกลาง	กทม. ชั้นนอก	ปริมณฑล	รวม	กทม. ชั้นใน	กทม. ชั้นกลาง	กทม. ชั้นนอก	ปริมณฑล	รวม
ชั้นปีที่ศึกษา											
ปริญญาตรีปี 1	จำนวน	49	5	0	2	56	66	0	0	0	66
	ร้อยละ	23.22	2.37	0	0.95	26.54	34.92	0	0	0	34.92
ปริญญาตรีปี 2	จำนวน	35	1	0	1	37	49	2	0	0	51
	ร้อยละ	16.59	0.47	0	0.47	17.54	25.93	1.06	0	0	26.98
ปริญญาตรีปี 3	จำนวน	50	11	0	2	63	32	0	0	1	33
	ร้อยละ	23.7	5.21	0	0.95	29.86	16.93	0	0	0.53	17.46
ปริญญาตรีปี 4	จำนวน	20	4	0	0	24	15	1	0	0	16
	ร้อยละ	9.48	1.9	0	0	11.37	7.94	0.53	0	0	8.47
ปริญญาตรีปี 5	จำนวน	11	0	0	0	11	6	0	0	0	6
	ร้อยละ	5.21	0	0	0	5.21	3.17	0	0	0	3.17
ปริญญาตรีปี 6	จำนวน	1	0	0	0	1	1	3	0	0	4
	ร้อยละ	0.47	0	0	0	0.47	0.53	1.59	0	0	2.12
ปริญญาโท	จำนวน	10	5	0	0	15	9	2	0	1	12
	ร้อยละ	4.74	2.37	0	0	7.11	4.76	1.06	0	0.53	6.35
ปริญญาเอก	จำนวน	1	2	0	0	3	0	0	0	0	0
	ร้อยละ	0.47	0.95	0	0	1.42	0	0	0	0	0
จบการศึกษา	จำนวน	2	0	0	0	2	1	0	0	0	1
	ร้อยละ	0.95	0	0	0	0.95	0.53	0	0	0	0.53



แผนภูมิที่ 5.1.2.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามชั้นปีการศึกษาและจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.2.3 คณะที่ศึกษา

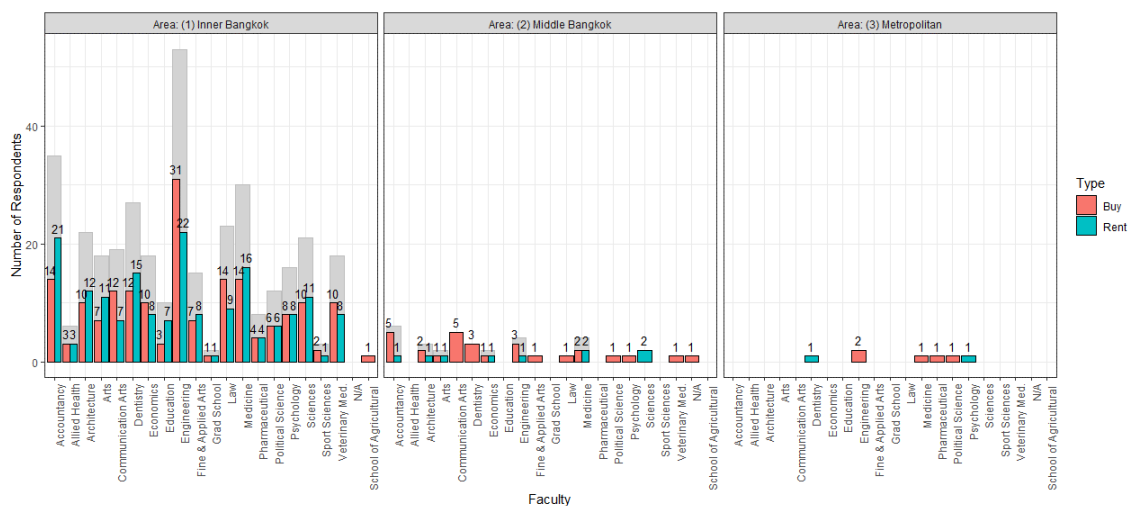
จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าคณะของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่คอนโดมิเนียม จำนวน 401 คน ส่วนใหญ่พบกลุ่มนิสิตที่ศึกษาในคณะวิศวกรรมศาสตร์ ร้อยละ 14.71 รองลงมา คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ร้อยละ 10.22 และคณะแพทยศาสตร์ 8.73 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าพบว่าสัดส่วนของทั้งสองกลุ่มที่มีนิสิตตามคณะที่ศึกษาค้ำยกันทั้งกลุ่มนิสิต (ตาราง 5.1.2.3)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาด้านคณะที่ศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน ส่วนใหญ่พบกลุ่มนิสิตที่ศึกษาในคณะวิศวกรรมศาสตร์ ร้อยละ 14.62 รองลงมา คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ร้อยละ 11.32 และพบกลุ่มคณะแพทยศาสตร์คณะทันตแพทยศาสตร์ คิดเป็นร้อยละ 10.38 ตามลำดับ

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาด้านคณะที่ศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้เช่า จำนวน 189 คน ส่วนใหญ่พบกลุ่มนิสิตที่ศึกษาในคณะวิศวกรรมศาสตร์ ร้อยละ 14.81 รองลงมา คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ร้อยละ 8.99 และคณะวิทยาศาสตร์ คิดเป็นร้อยละ 7.41 ตามลำดับ (ตาราง 5.1.2.3) (แผนภูมิ 5.1.2.3)

ตารางที่ 5.1.2.3 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามคณะที่ศึกษา

ลักษณะทางสังคม	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
คณะ						
คณะวิศวกรรมศาสตร์	31	14.62	28	14.81	59	14.71
คณะอักษรศาสตร์	7	3.30	13	6.88	20	4.99
คณะวิทยาศาสตร์	9	4.25	14	7.41	23	5.74
คณะรัฐศาสตร์	4	1.89	10	5.29	14	3.49
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์	12	5.66	13	6.88	25	6.23
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	24	11.32	17	8.99	41	10.22
คณะครุศาสตร์	4	1.89	6	3.17	10	2.49
คณะนิเทศศาสตร์	11	5.19	13	6.88	24	5.99
คณะเศรษฐศาสตร์	8	3.77	12	6.35	20	4.99
คณะแพทยศาสตร์	22	10.38	13	6.88	35	8.73
คณะสัตวแพทยศาสตร์	11	5.19	8	4.23	19	4.74
คณะทันตแพทยศาสตร์	22	10.38	9	4.76	31	7.73
คณะเภสัชศาสตร์	4	1.89	5	2.65	9	2.24
คณะนิติศาสตร์	13	6.13	11	5.82	24	5.99
คณะศิลปกรรมศาสตร์	10	4.72	6	3.17	16	3.99
คณะสหเวชศาสตร์	4	1.89	2	1.06	6	1.50
คณะจิตวิทยา	12	5.66	6	3.17	18	4.49
คณะวิทยาศาสตร์การกีฬา	1	0.47	2	1.06	3	0.75
สำนักวิทยบริการการเกษตร	1	0.47	1	0.53	1	0.25
บัณฑิตวิทยาลัย	1	0.47	1	0.53	2	0.50
ไม่ระบุ	1	0.47	0	0.00	1	0.25



แผนภูมิที่ 5.1.2.3 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามคณะและตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.3.1 รายได้ครอบครัวต่อเดือนผู้ปกครองและรายได้ส่วนตัวต่อเดือน

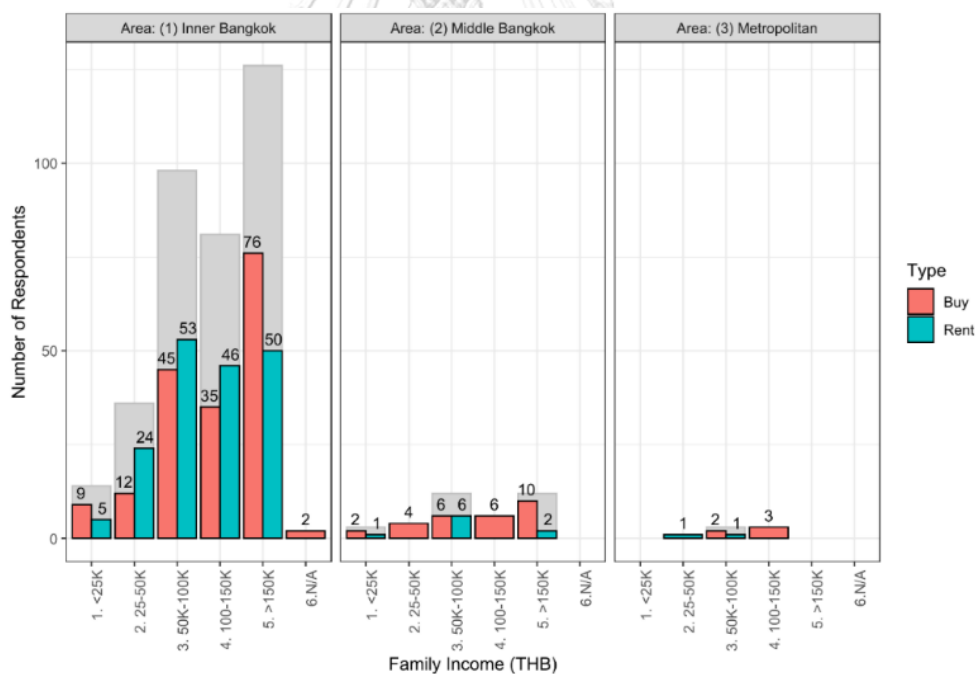
จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่ารายได้ครัวเรือน(รายได้ผู้ปกครอง)ต่อเดือนของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 401 คน ภาพรวมส่วนใหญ่พบกลุ่มนิสิตที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 150,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 34.14 รองลงมาอยู่ในช่วง 50,001-100,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28.18 และช่วง 100,001-150,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22.44 ตามลำดับ ในการศึกษารายได้ส่วนตัวของนิสิตต่อเดือนส่วนใหญ่ น้อยกว่า 10,000 บาทต่อ เดือน คิดเป็นร้อยละ 44.64 รองลงมาคืออยู่ระหว่าง 10,001-20,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 41.65 และสามารถแยกตามกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าได้ รายละเอียดดังนี้ (ตาราง 5.1.3.1)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษารายได้ครัวเรือนผู้ปกครองต่อเดือนของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน พบว่ามีรายได้ มากกว่า 150,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 40.57 รองลงมาอยู่ในช่วง 50,001-100,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 25 รายได้ส่วนตัวของนิสิตต่อเดือนส่วนใหญ่ น้อยกว่า 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือ 10,001-30,000 บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 37.74 (ตาราง 5.1.3.1)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษารายได้ครัวเรือนผู้ปกครองต่อเดือนของกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน พบว่ามีรายได้ มากกว่า 50,001-100,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 32 รองลงมาคือช่วง มากกว่า 150,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28 รายได้ส่วนตัวของนิสิตต่อเดือนส่วนใหญ่ 10,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 46.03 รองลงมาคือ น้อยกว่า 10,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 38.62 (ตาราง 5.1.3.1)

ตารางที่ 5.1.3.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะทางเศรษฐกิจ

ลักษณะเศรษฐกิจ	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ครอบครัวต่อเดือนผู้ปกครอง						
น้อยกว่า 25,000 บาท	11	5.19	6	3.17	17	4.24
25,001-50,000 บาท	16	7.55	25	13.23	41	10.22
50,001-100,000 บาท	53	25.00	60	31.75	113	28.18
100,001-150,000 บาท	44	20.75	46	24.34	90	22.44
มากกว่า 150,000 บาท	86	40.57	52	27.51	138	34.41
ไม่ตอบ	2	0.94	0	0.00	2	0.50
รายได้ส่วนตัวต่อเดือน						
น้อยกว่า 10,001 บาท	106	50.00	73	38.62	179	44.64
10,001 - 30,000 บาท	80	37.74	87	46.03	167	41.65
30,001 - 50,000 บาท	22	10.38	19	10.05	41	10.22
มากกว่า 50,001 บาท	2	0.94	6	3.17	8	2.00
ไม่มีรายได้	2	0.94	2	1.06	4	1.00
ไม่ตอบ	0	0.00	2	1.06	2	0.50



แผนภูมิที่ 5.1.3.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามรายได้ครัวเรือนและตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.4 ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.4.1 ภูมิลำเนาและประเภทที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่ คอนโดมิเนียม จำนวน 401 คน แบ่งออกการศึกษา 2 ลักษณะ ดังนี้

1. จากการศึกษาภาพรวมของกลุ่มนิสิตส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 31.42 และ 10.72 ตามลำดับ เมื่อรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 42.14 และมีกลุ่มนิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาค ได้แก่ ภาคเหนือ ร้อยละ 8.48 ภาคกลาง ร้อยละ 12.72 ภาคใต้ ร้อยละ 8.98 ภาคตะวันออก ร้อยละ 17.46 ภาคตะวันตก ร้อยละ 3.49 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 6.48 และต่างประเทศร้อยละ 0.25 รวมจำนวนภูมิภาคอื่นยกเว้น กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 57.86
2. เมื่อจำแนกกลุ่มนิสิตผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมตามประเภทที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าศึกษาที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าส่วนใหญ่ที่พักอาศัยเดิมคือ บ้าน คิดเป็นร้อยละ 72.32 รองลงมาคือคอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 21.95 และมีส่วนน้อยที่พักรอพักและอพาร์ทเมนท์มาก่อน คิดเป็นร้อยละ 5.74 (ตาราง 5.1.4.1)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาลักษณะด้านภูมิลำเนาของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียมของ กรุงเทพมหานครจำนวน 212 คน โดยภาพรวม พบว่านิสิตมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 39.62 ปริมณฑล ร้อยละ 10.85 และมีกลุ่มนิสิตรวมจำนวนภูมิภาคอื่นยกเว้นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 49.64 โดยลักษณะด้านภูมิลำเนาของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียมตามทำเลที่ตั้งในแต่ละเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร สามารถแยกการวิเคราะห์ได้ตามเขตพื้นที่ได้ดังนี้

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้นใน พบกลุ่มนิสิตจำนวน 179 คน ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจาก กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 51.40 และกลุ่มที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาคพบ ร้อยละ 48.69

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้นกลาง พบกลุ่มนิสิตจำนวน 28 คน ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจาก กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 46.43 และกลุ่มที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาครวมพบ ร้อยละ 53.57

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้นนอก ไม่พบกลุ่มตัวอย่าง

ปริมณฑล พบนิสิตจำนวน 5 คน พบกลุ่มนิสิตมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็น ร้อยละ 40 และกลุ่มนิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาค คิดรวมเป็นร้อยละ 60

ส่วนใหญ่ของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่มีที่อยู่อาศัยเดิมคือ บ้าน คิดเป็นร้อยละ 66.04 (ตาราง 5.1.4.1)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาลักษณะด้านภูมิลำเนาของกลุ่มนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 189 คน โดยภาพรวมพบกลุ่มนิสิตมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 22.22 ปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 10.58 และมีกลุ่มนิสิตรวมจากภูมิภาคอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 44.38 โดยลักษณะด้านภูมิลำเนาของกลุ่มนิสิตผู้เช่า

โครงการคอนโดมิเนียมตามทำเลที่ตั้งในแต่ละเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครสามารถแยกการวิเคราะห์ตามเขตพื้นที่ได้ดังนี้

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้นใน พบนิสิต จำนวน 178 คน พบกลุ่มนิสิตมีภูมิลำเนามาจาก กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 33.15 และกลุ่มนิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาค ร้อยละ 66.85

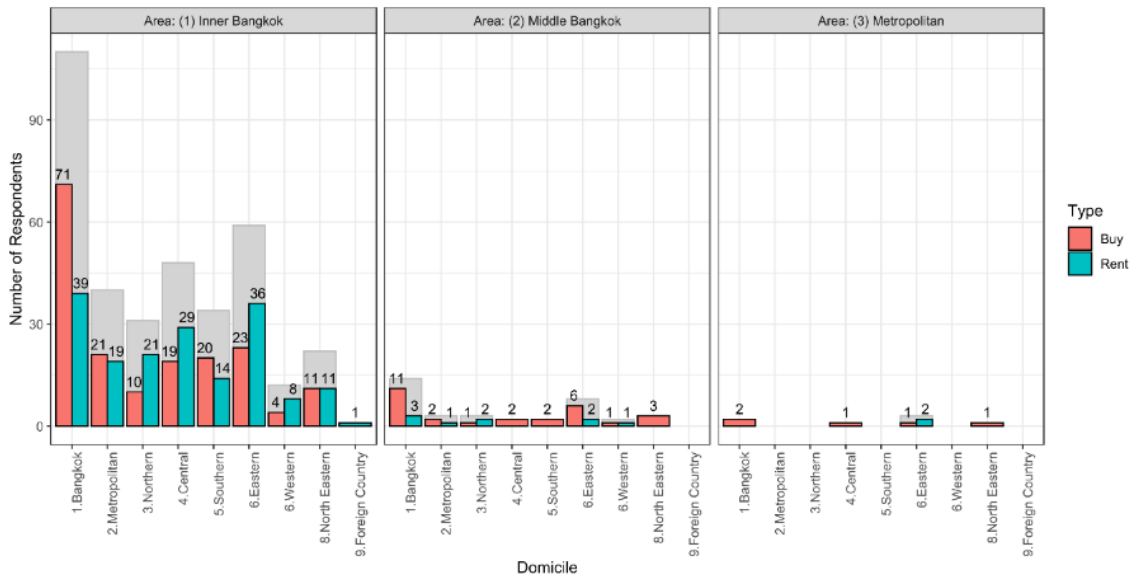
เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้นกลาง พบนิสิตจำนวน 9 คนพบกลุ่มนิสิตมีภูมิลำเนามาจาก กรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวม คิดเป็นร้อยละ 33.15 และกลุ่มที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาค ร้อยละ 66.67

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้น ไม่พบกลุ่มตัวอย่าง

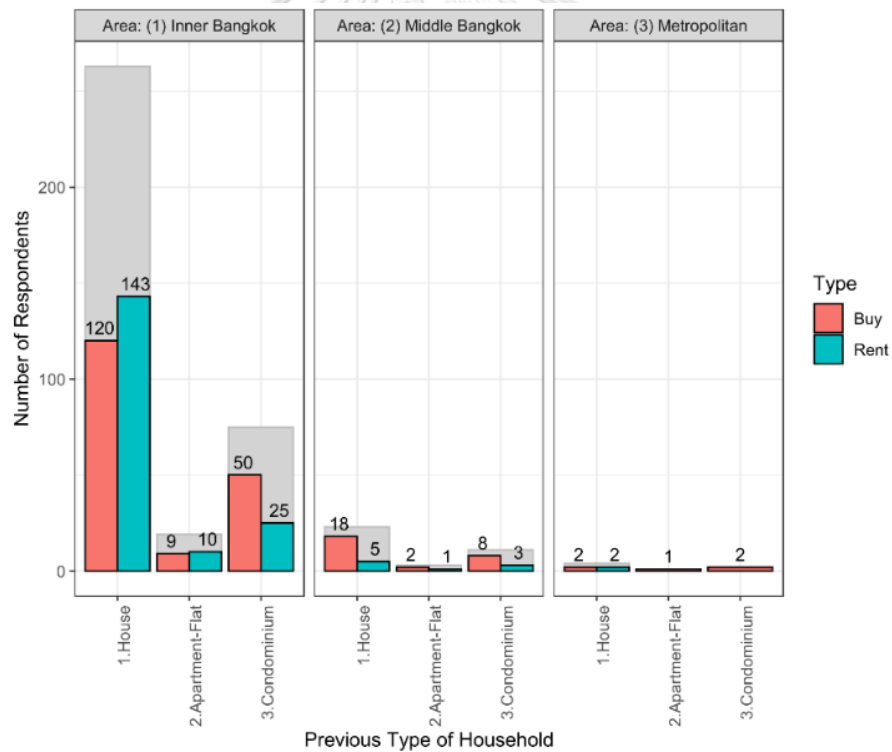
ปริมณฑล พบนิสิตจำนวน 2 คน ไม่พบกลุ่มนิสิตมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพบกลุ่มนิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างภูมิภาค คิดรวมเป็นร้อยละ 100 ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเดิมคือ บ้าน คิดเป็นร้อยละ 79.37 (ตาราง 5.1.4.1) (แผนภูมิ 5.1.4.1, แผนภูมิ 5.1.4.2)

ตารางที่ 5.1.4.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะด้านภูมิลำเนา

ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ภูมิลำเนา						
กรุงเทพมหานคร	84	39.62	42	22.22	126	31.42
ปริมณฑล	23	10.85	20	10.58	43	10.72
ภาคเหนือ	12	5.66	22	11.64	34	8.48
ภาคกลาง	21	9.91	30	15.87	51	12.72
ภาคใต้	22	10.38	14	7.41	36	8.98
ภาคตะวันออก	30	14.15	40	21.16	70	17.46
ภาคตะวันตก	5	2.36	9	4.76	14	3.49
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	15	7.08	11	5.82	26	6.48
ต่างประเทศ	0	0.00	1	0.53	1	0.25
ประเภทที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าศึกษาที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย						
บ้าน	140	66.04	150	79.37	290	72.32
คอนโดมิเนียม	60	28.30	28	14.81	88	21.95
หอพักและอพาร์ทเมนท์	12	5.66	11	5.82	23	5.74



แผนภูมิที่ 5.1.4.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามภูมิภาคโดยและตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ



แผนภูมิที่ 5.1.4 2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมโดยและตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.5 ลักษณะด้านการอยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.1.5.1 บุคคลผู้พักอาศัยร่วมและจำนวนผู้พักอาศัย

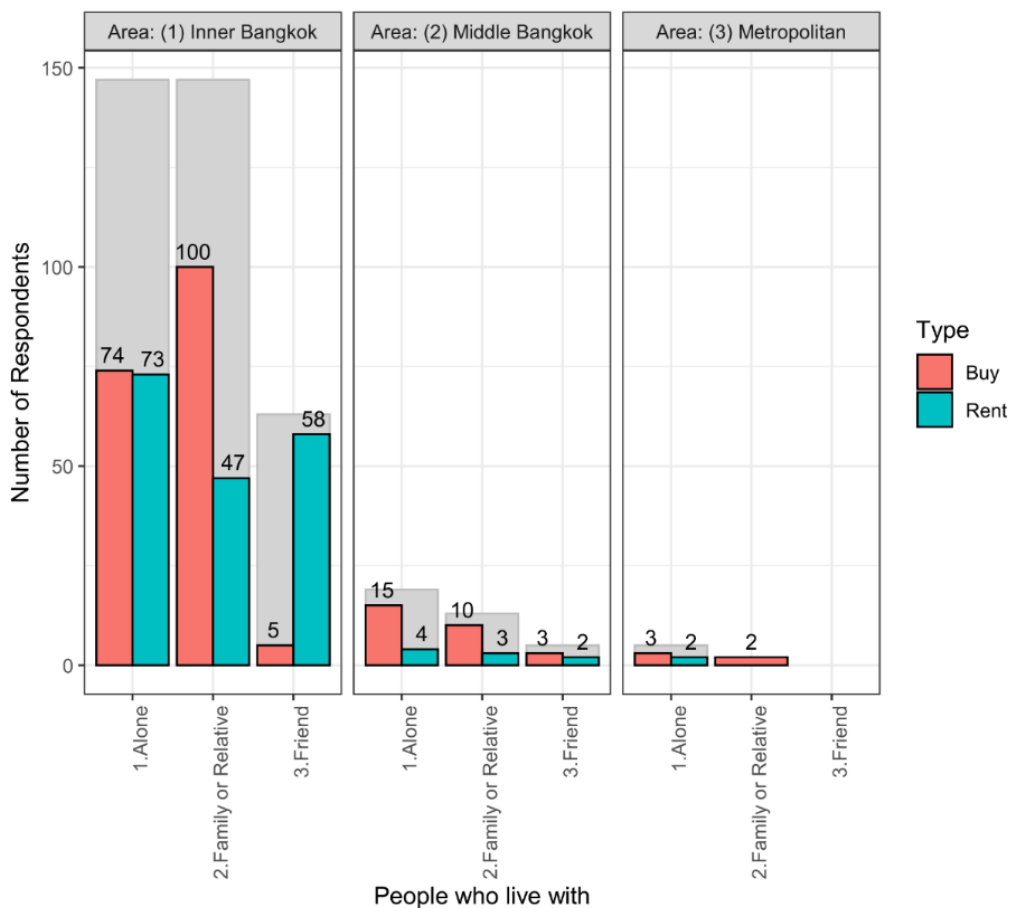
จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่ากลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่คอนโดมิเนียม จำนวน 401 คน ภาพรวมส่วนใหญ่พบกลุ่มนิสิตที่พักอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 42.60 รองลงมา ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 40.40 และอาศัยกับเพื่อน คิดเป็นร้อยละ 17.00 ตามลำดับ ในการศึกษาจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกันส่วนใหญ่พบอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 43.40 รองลงมาคือพักอาศัย 2 คน คิดเป็นร้อยละ 38.20 และสามารถแยกตามกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าได้ดังนี้ (ตาราง 5.1.5.1) (แผนภูมิ 5.1.5.1)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาบุคคลผู้พักอาศัยร่วมและจำนวนผู้พักอาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน พบกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ พักอาศัยกับครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 52.83 รองลงมา พักอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 43.87 และอาศัยกับเพื่อน คิดเป็นร้อยละ 3.30 ตามลำดับ ในการศึกษาจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกันส่วนใหญ่พบอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 46.23 รองลงมาคือพักอาศัย 2 คน คิดเป็นร้อยละ 33.02 และพักอาศัย 3 คน คิดเป็นร้อยละ 11.79

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาบุคคลผู้พักอาศัยร่วมและจำนวนผู้พักอาศัยของกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน พบกลุ่มนิสิตผู้เช่า พักอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 41.27 รองลงมาคือเพื่อน คิดเป็นร้อยละ 32.28 และอาศัยกับครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 26.46 ตามลำดับ ในการศึกษาจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกันส่วนใหญ่พบอาศัย 2 คน คิดเป็นร้อยละ 43.92 รองลงมาคือพักอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 40.21 และพักอาศัย 3 คน คิดเป็นร้อยละ 13.23

ตารางที่ 5.1.5.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัยด้านผู้ที่พักอาศัย ร่วมและจำนวนผู้ที่พักอาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ที่พักอาศัยด้วย						
อาศัยเพียงลำพัง	93	43.87	78	41.27	171	42.60
ครอบครัว	112	52.83	50	26.46	162	40.40
เพื่อน	7	3.30	61	32.28	68	17.00
จำนวนผู้ที่พักอาศัยด้วย						
อาศัยเพียงลำพัง	98	46.23	76	40.21	174	43.40
2 คน	70	33.02	83	43.92	153	38.20
3 คน	25	11.79	25	13.23	50	12.50
4 คนขึ้นไป	19	8.96	5	2.65	24	6.00



แผนภูมิที่ 5.1.5.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามด้านผู้ที่พักอาศัยร่วมโดยจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.5.2 ค่าใช้จ่ายสำหรับคอนโดเนียม

จากการศึกษาด้านค่าใช้จ่ายสำหรับคอนโดเนียมต่อเดือนของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าจำนวน 401 คน พบกลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่ ชื้อเงินสดและไม่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 30.67 รองลงมาค่าใช้จ่ายระหว่าง 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.19 และอันดับที่สามคือ 10,001-15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.71 (ตาราง 5.1.5.2)

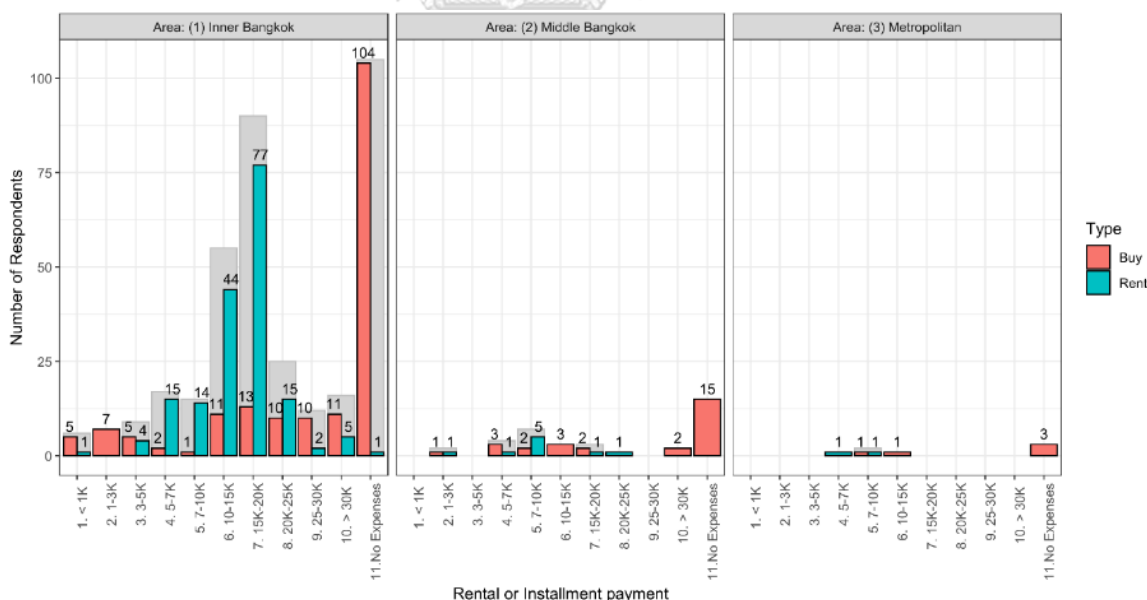
กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาด้านค่าใช้จ่ายสำหรับคอนโดเนียมต่อเดือนของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน พบกลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่ ชื้อเงินสดและไม่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 57.14 รองลงมาระหว่าง 10,001-15,000 บาท และ 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.14 อย่างละเท่าๆกัน และอันดับที่สามคือ 20,001-25,000 บาทและ 25,001-30,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 4.76 อย่างละเท่าๆกัน (ตาราง 5.1.5.2)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาด้านค่าใช้จ่ายสำหรับคอนโดเนียมต่อเดือนของกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน พบกลุ่มนิสิตผู้เช่าค่าเช่าระหว่าง 15,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 41.27 มากที่สุด รองลงมาคือ

ระหว่าง 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 23.28 และระหว่าง 7,001-10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 10.58 ตามลำดับ (ตาราง 5.1.5.2) (แผนภูมิ 5.1.5.2)

ตารางที่ 5.1.5.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามด้านค่าใช้จ่ายที่พิกออาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พิกออาศัย						
ต่ำกว่า 1,000 บาท	5	2.38	1	0.53	6	1.50
1,001-3,000 บาท	8	3.81	1	0.53	9	2.24
3,001-5,000 บาท	5	2.38	4	2.12	9	2.24
5,001-7,000 บาท	5	2.38	17	8.99	22	5.49
7,001-10,000 บาท	4	1.90	20	10.58	24	5.99
10,001-15,000 บาท	15	7.14	44	23.28	59	14.71
15,001-20,000 บาท	15	7.14	78	41.27	93	23.19
20,001-25,000 บาท	10	4.76	16	8.47	26	6.48
25,001-30,000 บาท	10	4.76	2	1.06	12	2.99
มากกว่า 30,000 บาท	13	6.19	5	2.65	18	4.49
ซื้อเงินสดและไม่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน	120	57.14	1	0.53	121	30.67



แผนภูมิที่ 5.1.5.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามค่าใช้จ่ายที่พิกออาศัยโดยจำแนกตามทำเลที่ตั้งโครงการ

5.1.5.3 วิธีการเดินทางมายังสถานศึกษาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมายังสถานศึกษาต่อวัน

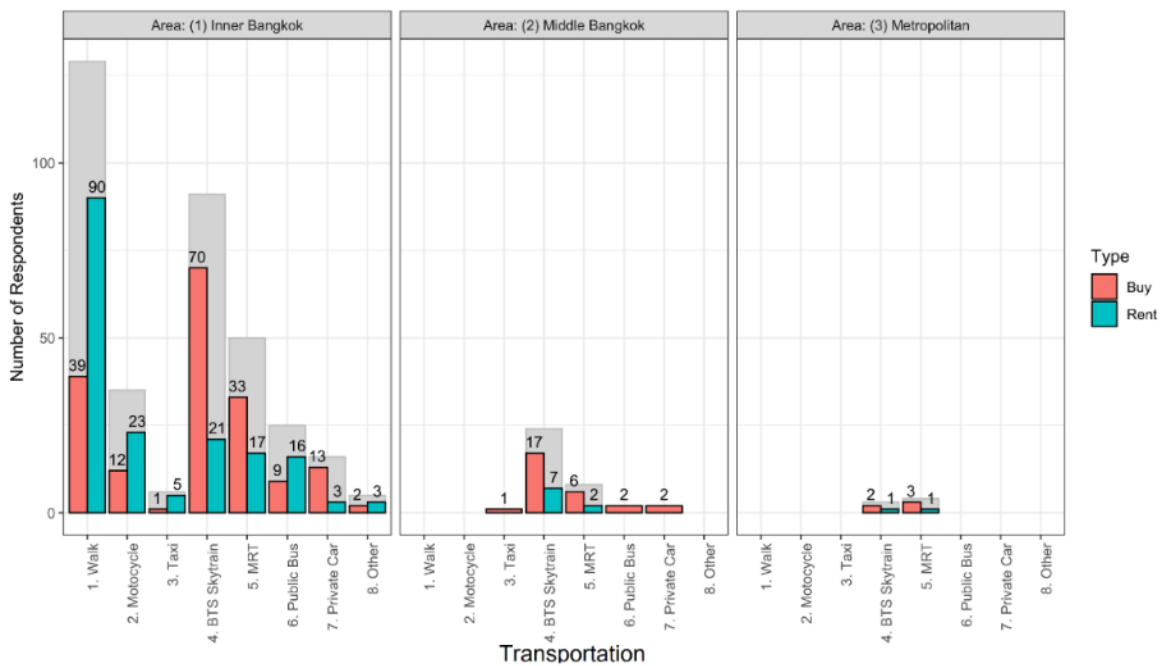
จากการวิเคราะห์กลุ่มนิสิตผู้อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียม ภาพรวมกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่มีการเดินทางมายังสถานศึกษาด้วยวิธีการเดิน คิดเป็นร้อยละ 32.17 รองลงมาคือ รถไฟฟ้าบีทีเอส คิดเป็นร้อยละ 29.43 ในทำนองเดียวกัน กลุ่มนิสิตผู้อยู่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียม พบว่า ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่าย 100-51 บาท คิดเป็นร้อยละ 38.90 รองลงมา มีค่าใช้จ่าย 150-101บาท คิดเป็นร้อยละ 32.17 และมีส่วนน้อยที่ระบุว่าไม่มีค่าใช้จ่าย คิดเป็นร้อยละ 1.75

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาด้านการเดินทางมายังสถานศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน พบกลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่เดินทางมายังสถานศึกษาด้วยวิธีรถไฟฟ้าบีทีเอสเป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 42.45 รองลงมาคือ รถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที คิดเป็นร้อยละ 19.34 และเดินทางมายังสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 18.40 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อวันส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 101-150 บาท ต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 41.04 รองลงมาคือ 51-100 บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 40.09 และค่าใช้จ่ายต่ำกว่า 51 บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 13.21 (ตาราง 5.1.5.3)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาด้านการเดินทางมายังสถานศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน พบกลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่เดินทางมายังสถานศึกษาด้วยวิธีการเดิน เป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 47.62 รองลงมาคือ รถไฟฟ้าบีทีเอส คิดเป็นร้อยละ 14.81 และมอเตอร์ไซด์รับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 12.17 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อวันส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 51-100 บาท ต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 37.57 รองลงมาคือ ต่ำกว่า 51 บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 32.80 และค่าใช้จ่าย 101-150 บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 22.22 (ตาราง 5.1.5.3)

ตารางที่ 5.1.5.3 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะด้านวิธีการเดินทางมายังสถานศึกษาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมายังสถานศึกษาต่อวัน

ลักษณะการอยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การเดินทางมายังสถานศึกษา						
เดิน	39	18.40	90	47.62	129	32.17
มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	12	5.66	23	12.17	35	8.73
แท็กซี่	2	0.94	5	2.65	7	1.75
รถไฟฟ้าบีทีเอส	90	42.45	28	14.81	118	29.43
รถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที	41	19.34	21	11.11	62	15.46
รถเมล์	11	5.19	16	8.47	27	6.73
รถส่วนตัว	15	7.08	3	1.59	18	4.49
อื่น ๆ	2	0.94	3	1.59	5	1.25
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมายังสถานศึกษา						
ต่ำกว่า 51 บาท	28	13.21	62	32.80	90	22.44
51-100 บาท	85	40.09	71	37.57	156	38.90
101-150 บาท	87	41.04	42	22.22	129	32.17
200 บาทขึ้นไป	10	4.72	9	4.76	19	4.74
ไม่มีค่าใช้จ่าย	2	0.94	5	2.65	7	1.75



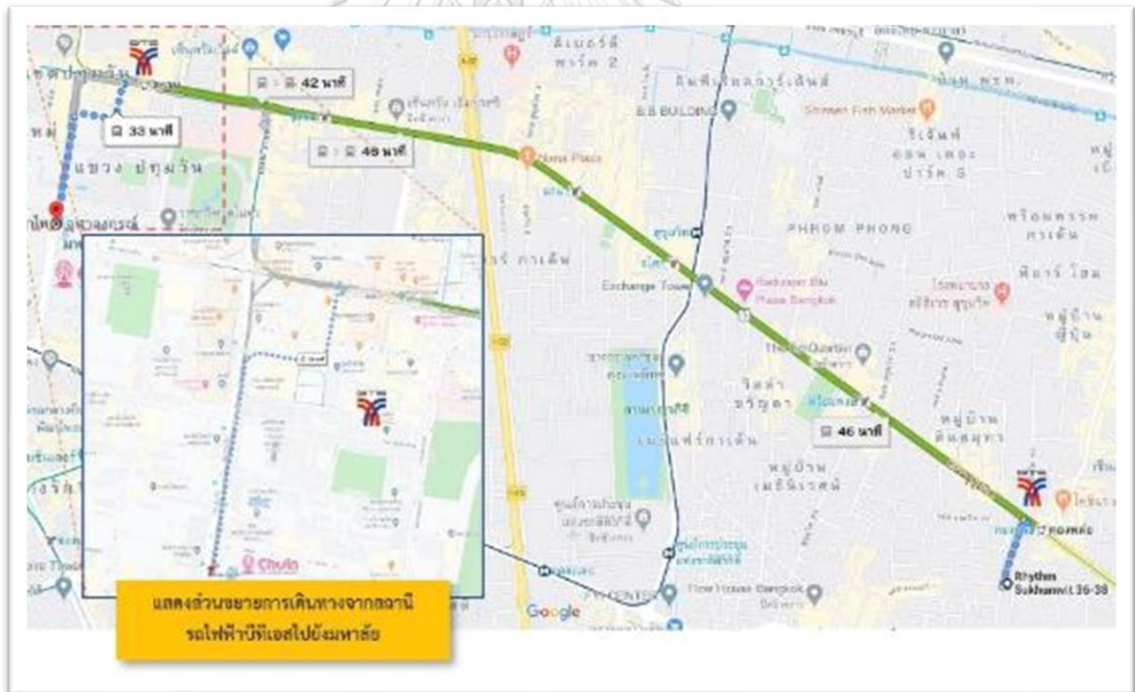
แผนภูมิที่ 5.1.5.3 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามวิธีการเดินทางมายังสถานศึกษาและจำแนกตามทำเลที่ตั้งโครงการ



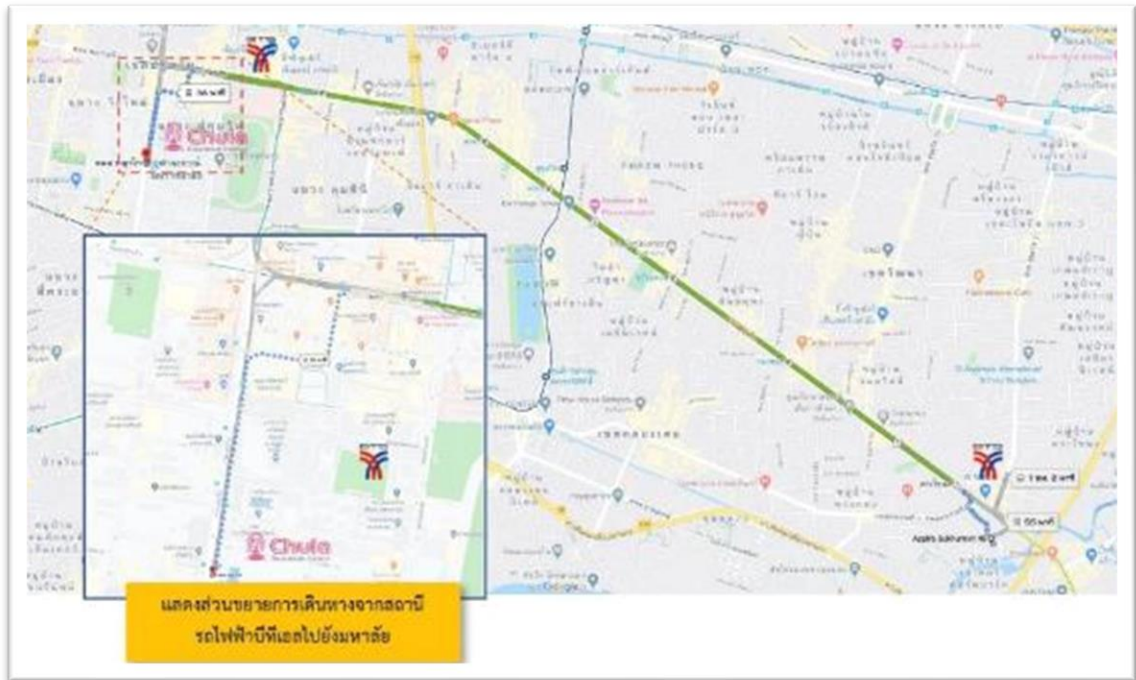
รูปภาพที่ 5.1.5.1 เส้นทางการเดินของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขตบางรัก ซึ่งมีระยะทาง 1 กิโลเมตร



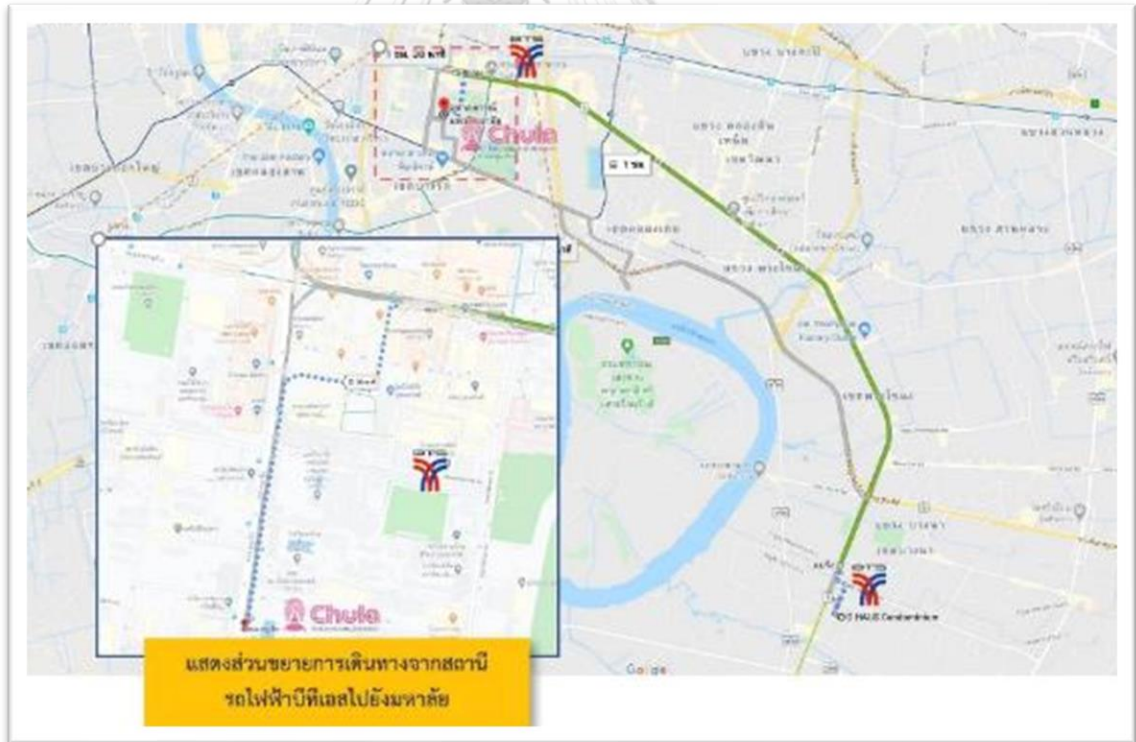
รูปภาพที่ 5.1.5.2 เส้นทางการเดินทางของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขต ราชเทวี และพญาไท



รูปภาพที่ 5.1.5.3 เส้นทางการเดินทางของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขต คลองเตย กรุงเทพมหานครชั้นใน



รูปภาพที่ 5.1.5.4 เส้นทางการเดินทางของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณเขตพระโขนง กรุงเทพมหานครชั้นชั้นกลาง



รูปภาพที่ 5.1.5.5 เส้นทางการเดินทางของนิสิตจากคอนโดมิเนียมบริเวณ ตำบลลำโรงเหนือ สมุทรปราการ

5.2 วัตถุประสงค์ที่ 2 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

5.2.1 เขตที่ตั้งของที่พักอาศัยในขณะศึกษา

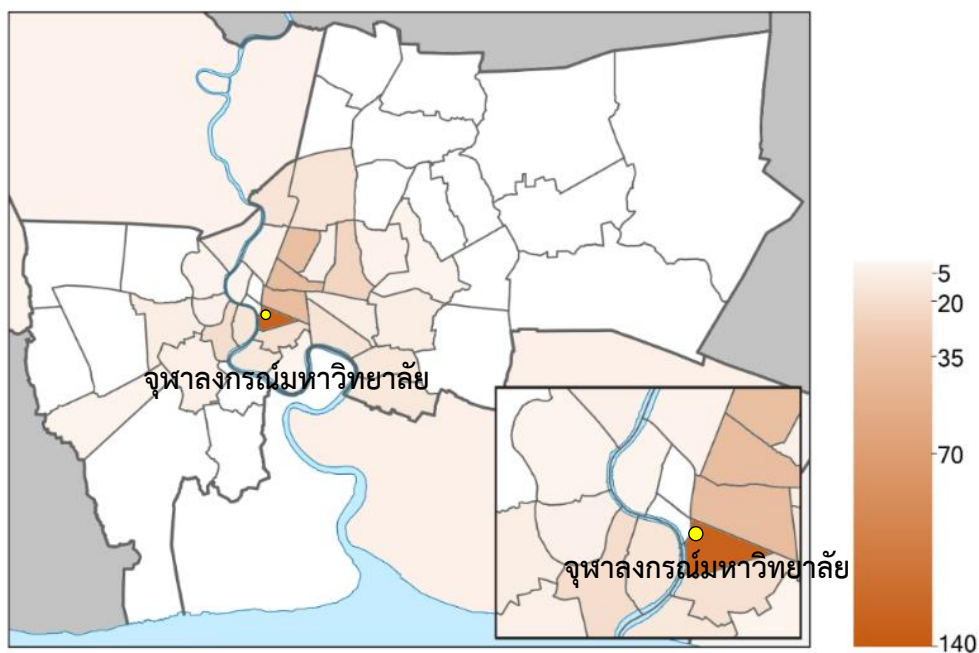
จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าลักษณะของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอยู่ คอนโดมิเนียมจำนวน 401 คน เมื่อจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้งรายเขตพบว่าในภาพรวมนิสิตผู้อาศัยส่วนใหญ่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าคอนโดมิเนียมอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ส่วนใหญ่พบใน เขตบางรัก คิดเป็นร้อยละ 32.92 รองลงมาคือเขตปทุมวัน คิดเป็นร้อยละ 9.48 และเขตราชเทวีคิดเป็นร้อยละ 9.48 และมีส่วนน้อยที่อยู่อาศัยในเขตพระนคร และกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบางกอกน้อย เขตบางคอแหลม และเขตบางแค คิดเป็นเขตร้อยละ 0.25 ทั้งนี้ ยังมีกลุ่มนิสิตผู้อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในบริเวณเขตปริมณฑลอยู่รวมกัน โดยพบ จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 1.00 รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี คิดเป็นร้อยละ 0.50 และจังหวัดนครปฐม คิดเป็นร้อยละ 0.25 ตามลำดับ (ภาพ 5.2.1.1) (ตาราง 5.2.2.1) (ตาราง 5.2.2.2)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน ตามเขตทำเลที่ตั้งของโครงการโดยแบ่งตามเขตการปกครองพบว่า กลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่เลือกโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในคิดเป็นร้อยละ 84.43 รองลงมาอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง คิดเป็นร้อยละ 13.12 และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 2.36 และไม่พบการกลุ่มนิสิตที่เลือกเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก โดยเขตที่มีกลุ่มนิสิตผู้ซื้อเลือกอยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตบางรัก คิดเป็นร้อยละ 9.48 รองลงมาคือ เขตราชเทวี คิดเป็นร้อยละ 5.99 และ เขตพญาไท คิดเป็นร้อยละ 5.99 ตามลำดับ (ตาราง 5.2.1.1) (ตาราง 5.2.1.2)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน ตามเขตทำเลที่ตั้งของโครงการพบว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าเลือกโครงการ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในคิดเป็นร้อยละ 94.18 รองลงมาอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง คิดเป็นร้อยละ 4.76 และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 1.06 และไม่พบการกลุ่มนิสิตที่เลือกเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก โดยเขตที่มีกลุ่มนิสิตผู้เช่าเลือกอยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตบางรัก คิดเป็นร้อยละ 23.44 รองลงมาคือ เขตปทุมวัน คิดเป็นร้อยละ 7.23 และเขตราชเทวี คิดเป็นร้อยละ 3.24 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.2.1.1) (ตาราง 5.2.1.2)

ตารางที่ 5.2.1.1 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตทำเลที่ตั้ง						
กรุงเทพมหานครชั้นใน	179	84.43	178	94.18	357	89.0
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	28	13.21	9	4.76	37	9.2
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ปริมณฑล	5	2.36	2	1.06	7	1.7



รูปภาพที่ 5.2.1.1 จำนวนผู้บริโภคที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมประจำแนกตามทำเลที่ตั้ง
ที่มา: ปรับจากต้นฉบับแผนที่ของวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี

ตารางที่ 5.2.1.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้งของโครงการ

ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตทำเลที่ตั้ง						
กรุงเทพมหานครชั้นใน						
เขต คลองเตย	10	2.49	1	0.25	11	2.74
เขต คลองสาน	7	1.75	3	0.75	10	2.49
เขต จตุจักร	10	2.49	5	0.75	11	3.29
เขต ดินแดง	1	0.25	2	0.50	3	0.75
เขต ดุสิต	1	0.25	1	0.25	2	0.50
เขต ธนบุรี	14	3.49	1	0.25	15	3.74
เขต บางกอกใหญ่	2	0.50	1	0.25	3	0.75
เขต บางซื่อ	9	2.24	2	0.50	11	2.74
เขต บางรัก	38	9.48	94	23.44	132	32.92
เขต ปทุมวัน	9	2.24	29	7.23	38	9.48
เขต พญาไท	24	5.99	11	2.74	35	8.73
เขต ยานนาวา	2	0.50	6	1.50	8	2.00
เขต ราชเทวี	25	6.23	13	3.24	38	9.48
เขต สาทร	9	2.24	3	0.75	12	2.99
เขต ห้วยขวาง	13	3.24	7	1.75	20	4.99
เขต วัฒนา	4	1.00	1	0.25	5	1.25

ตารางที่ 5.2.1.2 ความถี่และร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้งของโครงการ (ต่อ)

ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตทำเลที่ตั้ง						
กรุงเทพมหานครชั้นใน						
เขต บางคอแหลม	1	0.25	0	0	1	0.25
เขต พระนคร	1	0.25	0	0	1	0.25
เขต บางกอกน้อย	0	0	1	0.25	1	0.25
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง						
เขต พระโขนง	7	1.75	1	0.25	8	2.00
เขต จอมทอง	2	0.50	2	0.50	4	1.00
เขต ภาษีเจริญ	4	1.00	1	0.25	5	1.25
เขต บางนา	6	1.50	2	0.50	8	2.00
เขต บางพลัด	3	0.75	0	0	3	0.75
เขต บางแค	1	0.25	0	0	1	0.25
เขต สวนหลวง	4	1.00	1	0.25	5	1.25
เขต บางกะปิ	0	0	1	0.25	1	1.00
ปริมณฑล						
นนทบุรี	2	0.50	0	0	2	0.50
สาละวิน นครปฐม	1	0.25	0	0	1	0.25
สมุทรปราการ	3	0.75	1	0.25	4	1.00

5.2.2 ชนิด รูปแบบ ขนาดห้องพัก และชั้นของที่พักอาศัย

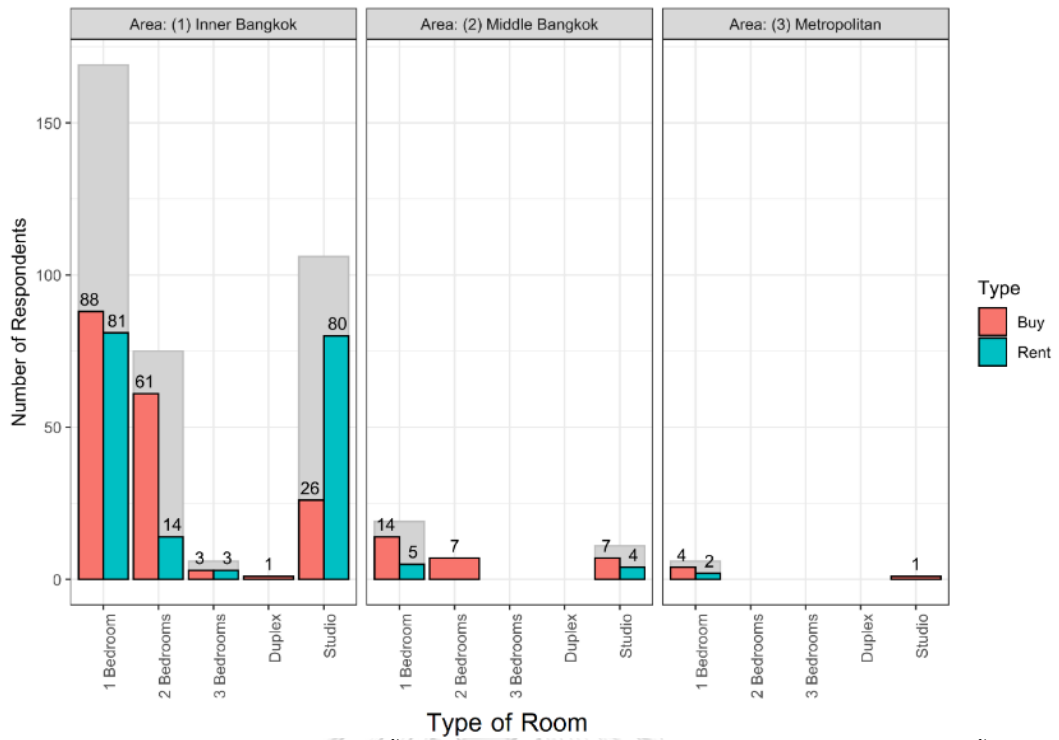
จากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยภาพรวมส่วนใหญ่พบว่า กลุ่มนิสิตเลือกห้องแบบ 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 48.38 รองลงมาคือ ห้องแบบสตูดิโอ คิดเป็นร้อยละ 29.43 และห้องแบบ 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 20.45 จากการศึกษาด้านขนาดของห้องพักที่พบมากที่สุดคือขนาด 21-30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 40.65 รองลงมาคือ ห้องขนาด 31-40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.16 และขนาด 41-50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 11.47 จากการศึกษาชั้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่กลุ่มนิสิตอาศัยในชั้น 6-10 คิดเป็นร้อยละ 22.19 รองลงมาคือคือชั้นที่ 11-15 คิดเป็นร้อยละ 20.70 และชั้น 21-30 คิดเป็นร้อยละ 19.70

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาจากกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน กลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่เลือกห้องแบบ 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 50.00 รองลงมาคือห้องแบบ 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 32.08 และห้องแบบสตูดิโอ คิดเป็นร้อยละ 16.04 โดยขนาดห้องที่พบมากที่สุดคือขนาด 31-40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 38.21 รองลงมาคือ ห้องขนาด 21-30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 24.06 และพบขนาด 41-50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.92 จากการศึกษาชั้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่อาศัยในชั้น 6-10 คิดเป็นร้อยละ 25.47 รองลงมาคือคือชั้นที่ 11-15 คิดเป็นร้อยละ 21.23 และชั้น 21-30 คิดเป็นร้อยละ 18.40 (ตาราง 5.2.2)

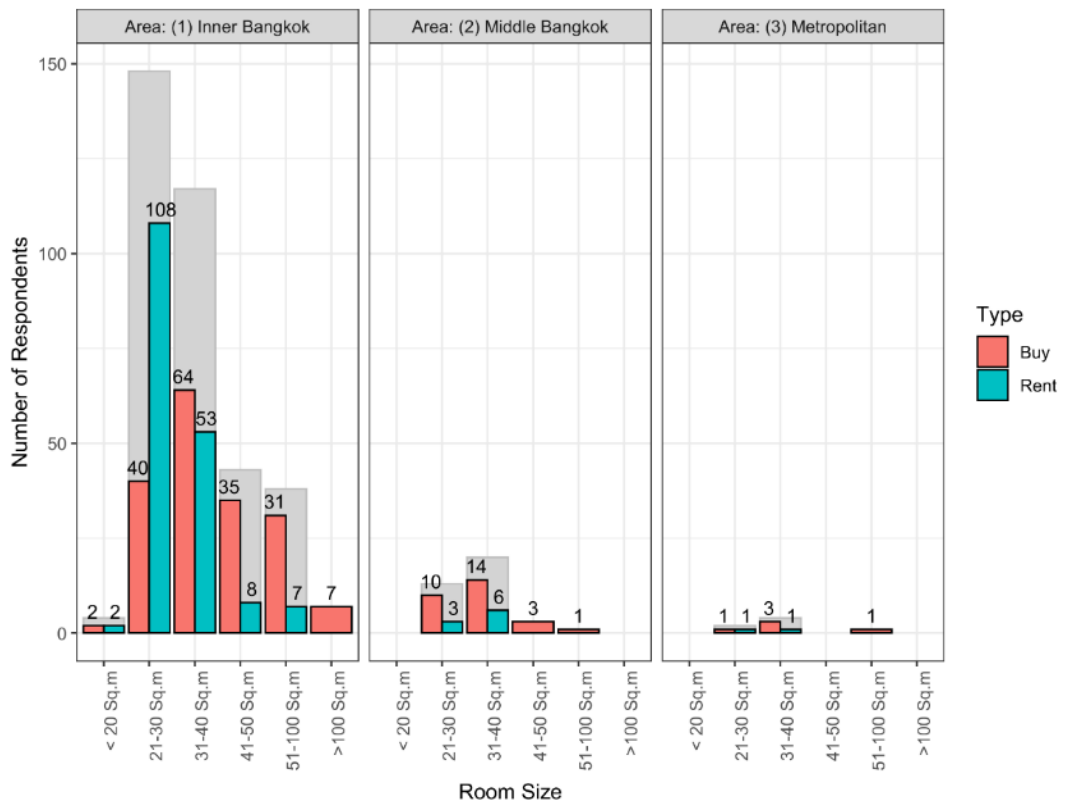
กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาในกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน กลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่เลือกห้องแบบ 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 46.56 รองลงมาคือห้องแบบสตูดิโอ คิดเป็นร้อยละ 44.44 และห้องแบบ 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 7.41 โดยขนาดห้องที่พบบมากที่สุดคือขนาด 21-30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 56.26 รองลงมาคือห้องขนาด 31-40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 31.75 และพบขนาด 51-100 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.70 จากการศึกษาชั้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่อาศัยในชั้น 21-31 คิดเป็นร้อยละ 21.16 รองลงมาคือชั้นที่ 11-15 คิดเป็นร้อยละ 20.11 และชั้น 6-10 และชั้น 16-20 คิดเป็นร้อยละ 18.52 (ตาราง 5.2.2)

ตารางที่ 5.2.2.1 ความถี่ร้อยละแสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย

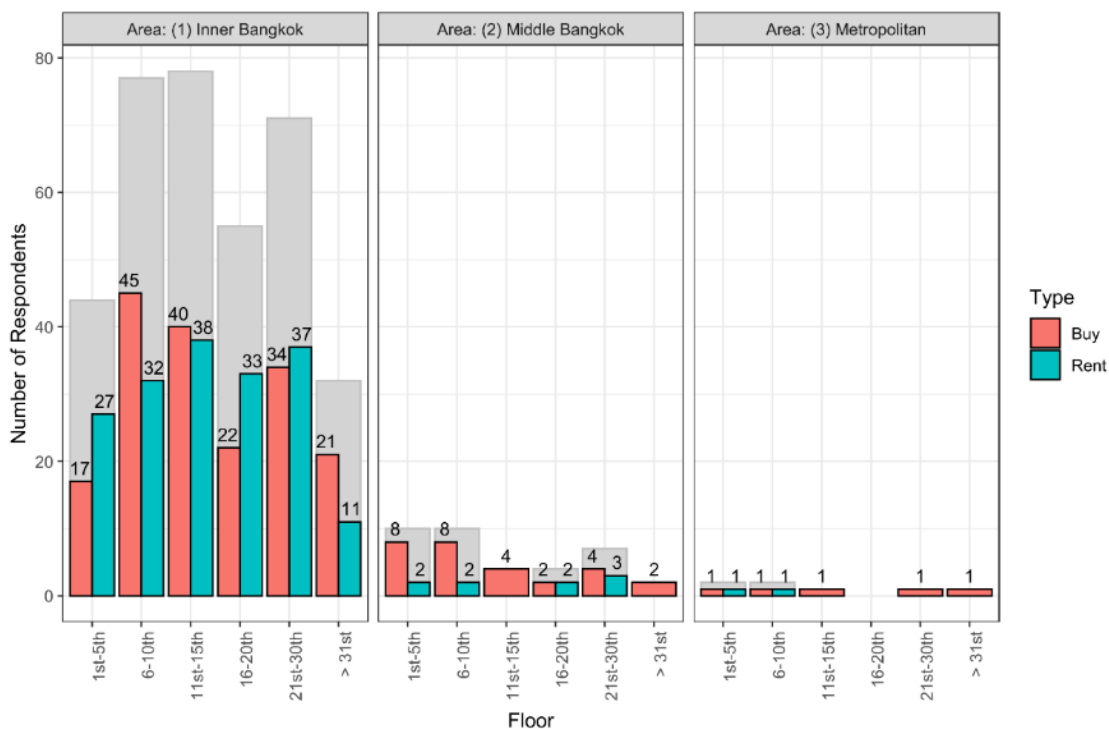
ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชนิดและรูปแบบห้องพักอาศัยในปัจจุบัน						
ห้องสตูดิโอ	34	16.04	84	44.44	118	29.43
1 ห้องนอน	106	50.00	88	46.56	194	48.38
2 ห้องนอน	68	32.08	14	7.41	82	20.45
3 ห้องนอน	3	1.42	3	1.59	6	1.50
ดูเพ็กซ์	1	0.47	0	0.00	1	0.25
ขนาดห้องพักอาศัย						
ต่ำกว่า 20 ตารางเมตร	2	0.94	2	1.06	4	1.00
21-30 ตารางเมตร	51	24.06	112	59.26	163	40.65
31-40 ตารางเมตร	81	38.21	60	31.75	141	35.16
41-50 ตารางเมตร	38	17.92	8	4.23	46	11.47
51-100 ตารางเมตร	33	15.57	7	3.70	40	9.98
มากกว่า 100 ตารางเมตร	7	3.30	2	1.06	7	1.75
ชั้นของที่พักอาศัย						
ชั้นที่ 1-5	26	12.26	30	15.87	56	13.97
ชั้นที่ 6-10	54	25.47	35	18.52	89	22.19
ชั้นที่ 11-15	45	21.23	38	20.11	83	20.70
ชั้นที่ 16-20	24	11.32	35	18.52	59	14.71
ชั้นที่ 21-30	39	18.40	40	21.16	79	19.70
ชั้นที่ 31 ขึ้นไป	24	11.32	11	5.82	35	8.73



แผนภูมิที่ 5.2.2.1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามรูปแบบห้องพักอาศัยและจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้ง



แผนภูมิที่ 5.2.2.2 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าจำแนกตามขนาดห้องพักอาศัยและจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้ง



แผนภูมิที่ 5.2.2.3 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามชั้นของที่พักอาศัยและจำแนกตามเขตทำเลที่ตั้ง

5.3 วัตถุประสงค์ที่ 3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

การวิเคราะห์แบ่งตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า โดยใช้การวิเคราะห์แบบ สถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) และเนื่องจากตัวแปรที่เกี่ยวข้องในการหาความสัมพันธ์ในส่วนนี้ยังคงเป็นตัวแปรเชิงกลุ่ม (Categorical Variables) การวิเคราะห์ในส่วนต่อไปนี้จะใช้สถิติที่ใช้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรเชิงกลุ่มด้วยสถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (Chi-square Test, χ^2) จากตารางการจรณ (Crosstabulation) เพื่อทดสอบระดับนัยสำคัญว่าตัวแปรที่นำมาหาความสัมพันธ์ดังกล่าวมีความสัมพันธ์กันหรือไม่ ทั้งนี้การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรจัดกลุ่มโดยใช้การทดสอบไคสแควร์ยังสามารถนำเสนอแผนภาพความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในรูปแบบแผนภาพเชิงการรับรู้ (Perceptual Map) โดยใช้แนวคิดของการวิเคราะห์การสมนัย (Correspondence Analysis) ได้ด้วย ผลการวิเคราะห์ในส่วนนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.3.1 วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

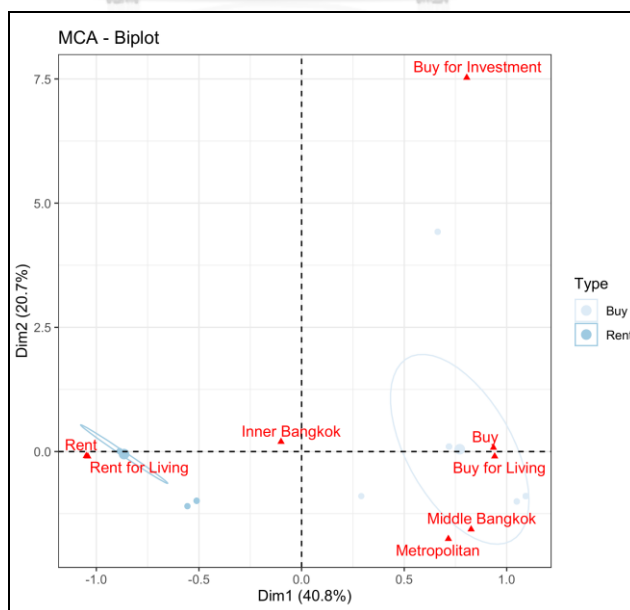
การวิเคราะห์ในส่วนนี้เป็นการตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรหลักสองตัวแปรได้แก่ วัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ทั้งหมด 4 ประการ ได้แก่ การซื้อเพื่ออยู่อาศัย การซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า การซื้อเพื่อลงทุนขายต่อ และการเช่าเพื่ออยู่อาศัย

เมื่อวิเคราะห์ผลภาพรวมทั้งสองกลุ่มพบว่า วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ($\chi^2 = 15.68, p = .003$) นั่นคือ วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมแบบต่าง ๆ จะขึ้นกับแหล่งทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน กล่าวคือ กลุ่มนิสิตที่มีวัตถุประสงค์ในการเลือกเช่าและซื้อโครงการอย่างน้อย 1 อย่างที่มีสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการวัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับแหล่งที่ตั้งกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ในขณะที่การเช่าเพื่อพักอาศัย และการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า ไม่ได้สัมพันธ์กับแหล่งที่ตั้งใด ๆ (ภาพที่ 5.3.1.1)

ตารางที่ 5.3.1.1 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจำแนกตามกลุ่มผู้ซื้อและเช่า

กลุ่มผู้บริโภค	วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียม	ทำเลที่ตั้ง				รวม (N=401)	χ^2	Cremer's V	p
		กรุงเทพชั้นใน (n=357)	กรุงเทพกลาง (n=37)	กรุงเทพชั้นนอก (n=0)	ปริมณฑล (n=7)				
(n=212)	ซื้อเพื่ออยู่อาศัย	171	28	0	4	203	4.32	.143	.116
	ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า	8	0	0	1				
	ซื้อเพื่อลงทุนขายต่อ	0	0	0	0				
	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	0	0	0	0				
(n=189)	ซื้อเพื่ออยู่อาศัย	0	0	0	0	0	—	—	—
	ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า	0	0	0	0				
	ซื้อเพื่อลงทุนขายต่อ	0	0	0	0				
	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	178	9	0	2				
รวม (N=401)						15.68*	.140	.003	

หมายเหตุ * $p < .05$



แผนภูมิที่ 5.3.1.1 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

5.3.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

การวิเคราะห์ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่จำแนกตามกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตเช่า ได้ผลการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือโดยภาพรวมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อคือ ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 51.89 รองลงมาคือ ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 25.47 และด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 25.47 และเมื่อวิเคราะห์แยกตามเขตพื้นที่ได้ผลดังต่อไปนี้

กรุงเทพมหานครชั้นใน ปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 54.19 รองลงมาคือด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 22.91 และด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษาร้อยละ 12.29

กรุงเทพมหานครชั้นกลาง ปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือ ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 42.86 รองลงมาคือด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ ร้อยละ 39.29 และด้านความปลอดภัย ด้านราคา ด้านละ คิดเป็นร้อยละ 7.14

ปริมณฑล ปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือ ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 40.00 รองลงมาคือด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 20.00 และด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 20.20

โดยปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งอย่าง **มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ($\chi^2 = 21.50, p = .044$)** นั่นคือ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่แตกต่างกันขึ้นกับแหล่งทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน นั่นหมายความว่ากลุ่มผู้ซื้อที่มีปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่แตกต่างกันจะมีรูปแบบในการเลือกทำเลที่ตั้งบางประการ ที่สัมพันธ์กัน (ตารางที่ 5.3.2.1)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือโดยภาพรวมของกลุ่มนิสิตผู้เช่าคือ ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 44.44 รองลงมาคือ ด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 27.51 และด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 8.47 และเมื่อวิเคราะห์แยกตามเขตพื้นที่ได้ผลดังต่อไปนี้

กรุงเทพมหานครชั้นใน ส่วนใหญ่ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 45.51 รองลงมาคือด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา ร้อยละ 28.65 และ ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะและด้านความปลอดภัย ร้อยละ 7.30

กรุงเทพมหานครชั้นกลาง ส่วนใหญ่ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 33.33 รองลงมาคือด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะและด้านความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 22.22

ปริณพทล ส่วนใหญ่เน้นด้านรูปแบบของห้องและด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะด้านละร้อยละ 50

โดยพบว่าปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่แตกต่างกันมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้ง แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ($\chi^2 = 20.65, p = .111$) นั่นคือปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมเป็นอิสระที่ไม่ขึ้นกับแหล่งทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันหรือกล่าวได้ว่า กลุ่มผู้เช่าไม่ว่าจะมีปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมแบบใด ก็ไม่ได้มีรูปแบบเฉพาะเจาะจงในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่ต่างกัน (ตารางที่ 5.3.2.1)

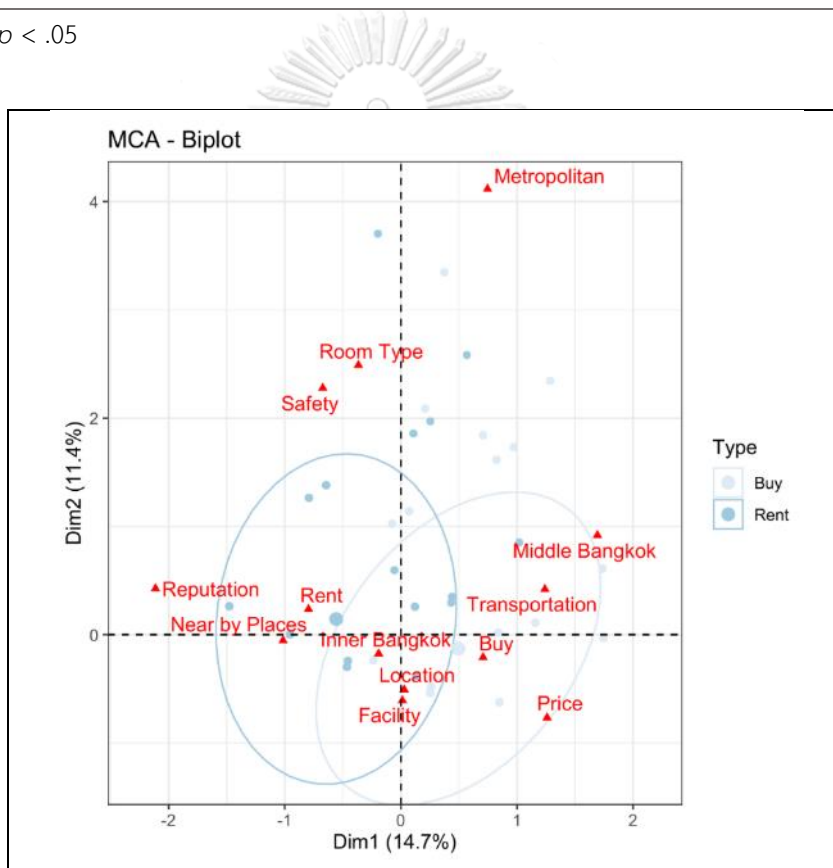
แต่เมื่อวิเคราะห์ผลในภาพรวมทั้งสองกลุ่มพบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ($\chi^2 = 26.96, p = .046$) นั่นคือ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่แตกต่างกัน จะขึ้นกับแหล่งทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน หรืออาจกล่าวได้ว่า กลุ่มผู้บริโภคมที่มีปัจจัยในการเลือกซื้อและเช่าโครงการที่แตกต่างกัน จะมีวิธีในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการบางประการที่สัมพันธ์กัน (ตารางที่ 5.3.2.1) (ภาพที่ 5.3.2.1)

ตารางที่ 5.3.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจำแนก

กลุ่มผู้บริโภค	ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม	ทำเลที่ตั้ง			ปริณพทล (n=7)	รวม (N=401)	χ^2	Cremer's V	p				
		กรุงเทพชั้นใน (n=357)	กรุงเทพชั้นกลาง (n=37)	กรุงเทพชั้นนอก (n=0)									
(n=212)	ทำเลที่ตั้งของโครงการ	97 54.19%	11 39.29%	0 0.00%	2 40.00%	110 51.89%	21.50*	.225	.044				
	ชื่อเสียงของผู้พัฒนา	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%							
	รูปแบบของห้อง	4 2.23%	1 3.57%	0 0.00%	0 0.00%	5 2.36%							
	สิ่งอำนวยความสะดวกฯ	6 3.35%	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	6 2.83%							
	ใกล้ที่ทำงานสถานศึกษา/	22 12.29%	0 0.00%	0 0.00%	1 20.00%	23 10.85%							
	เข้าถึงขนส่งสาธารณะ	41 22.91%	12 42.86%	0 0.00%	1 20.00%	54 25.47%							
	ความปลอดภัย	2 1.12%	2 7.14%	0 0.00%	1 20.00%	5 2.36%							
	ราคา	7 3.91%	2 7.14%	0 0.00%	0 0.00%	9 4.25%							
	(n=189)	ทำเลที่ตั้งของโครงการ	81 45.51%	3 33.33%	0 0	0 0				84 44.44%	20.65	.234	.111
		ชื่อเสียงของผู้พัฒนา	6 3.37%	0 0.00%	0 0	0 0.00%				6 3.17%			
รูปแบบของห้อง		8 4.49%	1 11.11%	0 0	1 50.00%	10 5.29%							
สิ่งอำนวยความสะดวกฯ		4 2.25%	1 11.11%	0 0	0 0.00%	5 2.65%							

กลุ่มผู้บริโภค	ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม	ทำเลที่ตั้ง				รวม (N=401)	χ^2	Cremer's V	p
		กรุงเทพ ชั้นใน (n=357)	กรุงเทพ ชั้นกลาง (n=37)	กรุงเทพ ชั้นนอก (n=0)	ปริมณฑล (n=7)				
ใกล้ที่ทำงานสถานศึกษา/		51 28.65%	1 11.11%	0 0	0 0.00%	52 27.51%			
เข้าถึงขนส่งสาธารณะ		13 7.30%	2 22.22%	0 0	1 50.00%	16 8.47%			
ความปลอดภัย		13 7.30%	1 11.11%	0 0	0 0.00%	14 7.41%			
ราคา		2 1.12%	0 0.00%	0 0	0 0.00%	2 1.06%			

หมายเหตุ *p < .05



แผนภูมิที่ 5.3.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

จากแผนภูมิที่ 5.3.2.1 พบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีการพิจารณาปัจจัยด้านในการเลือกคอนโดมิเนียม ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ราคา ความสะดวกในการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ และความสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่ตั้งในกรุงเทพมหานครชั้นในสูง ในขณะที่กลุ่มนิสิตผู้เช่ามีการพิจารณาปัจจัยด้านการเลือกคอนโดมิเนียม ได้แก่ ด้านความสะดวกในการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และความสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่ตั้งในกรุงเทพมหานครชั้น

จากแผนภูมิที่ 5.3.2.2 ความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และกลุ่มผู้บริโภคการวิเคราะห์ในส่วนนี้มีจุดประสงค์เพื่อเปรียบเทียบระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยทั้งหมด 9 ได้แก่ 1. โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง 2. สระว่ายน้ำ 3. สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น 4. Co-working Space หรือ Study room 5. ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ 6. ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า 7. Co-Kitchen 8. ร้านบริการพิมพ์ถ่ายเอกสาร และ 9. ห้องดูหนัง โดยวิเคราะห์แบ่งตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า (ตารางที่ 5.3.2.2.1) การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การวิเคราะห์แบบ สถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) และใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variances, ANOVA) และแปลความหมายของค่าเฉลี่ยดังนี้

เกณฑ์ในการวิเคราะห์ข้อมูล

เครื่องมือมีลักษณะเป็นมาตรฐานค่า 5 ระดับ กำหนดเกณฑ์ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.50 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจในระดับน้อยที่สุด

ค่าเฉลี่ย 1.51 – 2.50 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจในระดับน้อย

ค่าเฉลี่ย 2.51 – 3.50 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจในระดับปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 3.51 – 4.50 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจในระดับมาก

ค่าเฉลี่ย 4.51 – 5.00 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุด

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการวิเคราะห์ข้อมูลวิเคราะห์ปัจจัยลักษณะกายภาพที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียม พบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่มีปัจจัยในการเลือก โครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อมากที่สุด (4.51) รองลงมาด้านลักษณะกายภาพภายในโครงการของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เลือก Co-working Space (4.18) และลำดับที่ 3 เลือกสวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น (3.77) (ตารางที่ 5.3.2.2.1)

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการวิเคราะห์ข้อมูลวิเคราะห์ปัจจัยลักษณะกายภาพที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียม พบว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่มีปัจจัยในการเลือก โครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ มากที่สุด (4.34) รองลงมาด้านลักษณะกายภาพภายในโครงการของกลุ่มนิสิตผู้เช่า เลือก Co-working Space (4.13) และลำดับที่ 3 เลือกห้องบริการซักผ้าอบผ้า (3.83) (ตารางที่ 5.3.2.2.2)

ตารางที่ 5.3.2.2.1 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจภาพรวมของกลุ่มนิสิตผู้เลือกอยู่อาศัยคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และระดับความต้องการด้านพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พัก อาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)			กลุ่มผู้เช่า (n=189)		
	\bar{X}	S.D	ความหมาย	\bar{X}	S.D	ความหมาย
1. โถงต้อนรับพร้อมพื้นที่นั่งพัก	3.74	0.95	มาก	3.64	0.99	มาก
2. สระว่ายน้ำ	3.72	1.01	มาก	3.59	1.19	มาก
3. สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น	3.77	1.03	มาก	3.63	1.08	มาก
4. Co-working Space	4.18	1.05	มาก	4.13	1.13	มาก
5. ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ	4.51	0.78	มากที่สุด	4.34	1.08	มาก
6. ห้องบริการ ซักผ้า อบผ้า	3.56	1.10	มาก	3.83	1.06	มาก
7. Co-Kitchen	2.78	1.17	ปานกลาง	2.87	1.31	ปานกลาง
8. ร้านบริการพิมพ์ถ่ายเอกสาร	3.41	1.27	ปานกลาง	3.46	1.32	ปานกลาง
9. ห้องดูหนัง	2.89	1.28	ปานกลาง	2.91	1.27	ปานกลาง

ตารางที่ 5.3.2.2.2 ผลการวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบระดับความต้องการด้านพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า

ความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัย	ผู้ซื้อ (n=212)						ผู้เช่า (n=189)						F	p
	กทม. ชั้นใน (n=179)		กทม. ชั้นกลาง (n=28)		ปริณพทล (n=5)		กทม. ชั้นใน (n=178)		กทม. ชั้นกลาง (n=9)		ปริณพทล (n=2)			
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
1. โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง	2.78	0.89	2.57	1.20	2.20	1.64	2.63	0.97	2.56	0.88	2.50	0.71	0.21	.814
2. สระว่ายน้ำ	2.76	1.03	2.68	1.12	2.60	0.89	2.62	1.11	1.89	1.45	2.50	0.71	1.14	.322
3. สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น	2.79	1.07	2.86	0.93	2.40	1.14	2.65	1.04	2.33	1.12	2.50	0.71	0.47	.628
4. Co-working Space หรือ Study room	3.18	1.06	3.29	1.12	3.40	1.34	3.17	1.06	2.33	1.66	3.00	0.00	2.49	.084
5. ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ	3.51	0.83	3.61	0.63	3.60	0.55	3.37	0.97	2.78	1.64	4.00	0.00	2.12	.121
6. ห้องบริการ ซักผ้า อบผ้า	2.59	1.15	2.68	0.86	2.40	1.67	2.85	1.14	2.56	0.73	1.50	2.12	1.10	.336
7. Co-Kitchen	1.87	1.22	1.39	1.03	1.80	1.10	1.90	1.31	1.56	1.74	1.50	2.12	0.09	.918
8. ร้านบริการพิมพ์ถ่ายเอกสาร	2.45	1.28	2.18	1.36	3.00	1.73	2.48	1.32	1.89	1.54	3.00	0.00	0.19	.829
9. ห้องดูหนัง	1.93	1.30	1.86	1.41	1.60	1.82	1.96	1.27	1.33	1.22	1.50	2.12	0.57	.576

ผลการวิเคราะห์เพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยโดยใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variances, ANOVA) พบว่ากลุ่มนิสิตทั้งผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าที่พักอาศัยในเขตทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน มีระดับระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและกลุ่มผู้บริโภคที่ **ไม่แตกต่างกัน** โดยอธิบายความแตกต่างในแต่ละพื้นที่ได้ดังนี้ (ภาพที่ 5.3.2.2)

โถงต้อนรับพร้อมที่นั่งพักและรับรอง กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ทั้งในทำเลที่ตั้งเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง แต่กลุ่มนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการในระดับที่สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อเล็กน้อย ในเขตที่ตั้งปริมาตร ($F= 0.21, p= 0.814$)

สระว่ายน้ำ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า มีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ทั้งในทำเลที่ตั้งย่านกรุงเทพมหานครชั้นใน และปริมาตร แต่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีระดับความต้องการ ในระดับที่สูงกว่ากลุ่มผู้เช่าค่อนข้างมากอย่างเห็นได้ชัดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ($F= 1.14, p= 0.322$)

สวนหย่อมพร้อมที่นั่งเล่น กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ทั้งในทำเลที่ตั้งเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและปริมาตร แต่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีระดับความต้องการในระดับที่สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ($F= 0.47, p= 0.628$)

Co-working Space กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** แต่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีระดับความต้องการ ในระดับที่สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางอย่างเห็นได้ชัด ($F= 2.48, p= 0.084$)

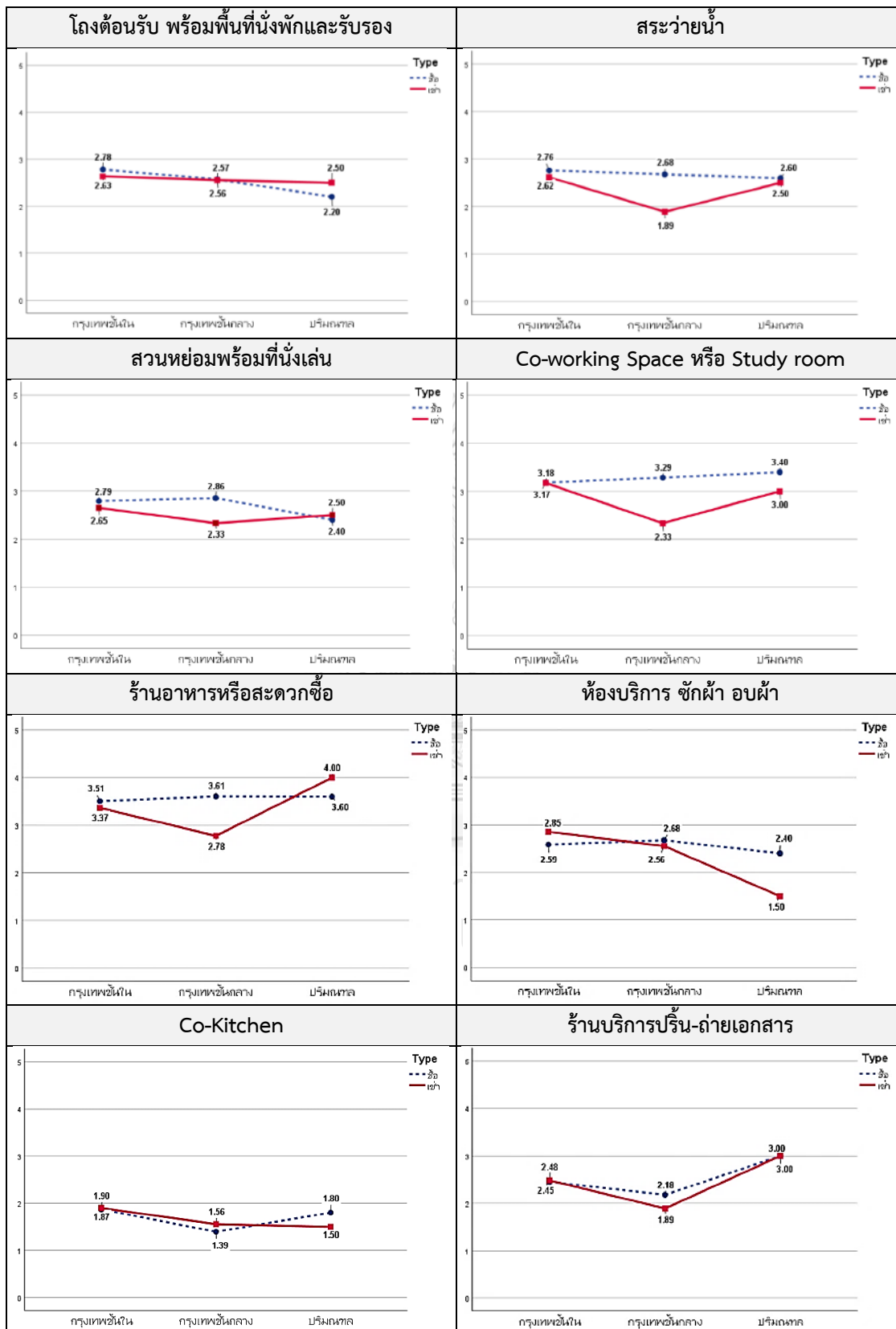
ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ทั้งในทำเลที่ตั้งเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน แต่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีระดับความต้องการในระดับที่สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางอย่างเห็นได้ชัด แต่ในเขตปริมาตร กลุ่มผู้เช่ามีความต้องการ ที่สูงกว่า ($F= 2.12, p= 0.121$)

ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า ในเขตกรุงเทพชั้นในกลุ่มนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อเพียงเล็กน้อยและ **ไม่แตกต่างกัน** ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง แต่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีความต้องการ ที่สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าในเขตปริมาตร ($F= 1.10, p= 0.336$)

Co-Kitchen กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง กลุ่มนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ สูงกว่ากลุ่มผู้ซื้อเล็กน้อย ในขณะที่ในเขตปริมาตรกลุ่มผู้ซื้อมีความต้องการ สูงกว่ากลุ่มผู้เช่าเล็กน้อย ($F= 0.09, p= 0.918$)

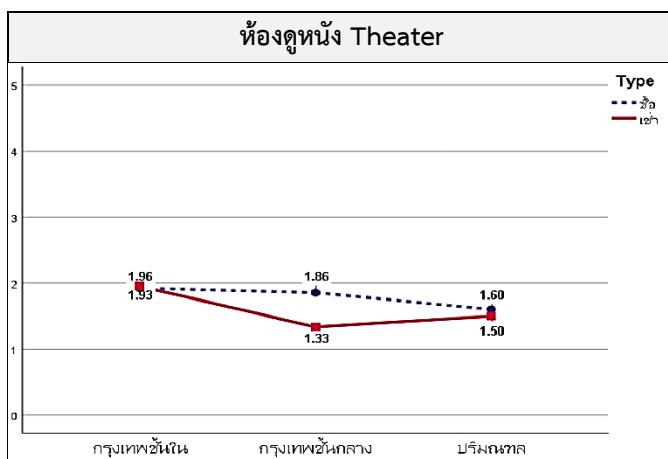
ร้านบริการพิมพ์ถ่ายเอกสาร กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและเขตปริมาตร แต่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางกลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีความต้องการ สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าเล็กน้อย($F= 0.19, p= 0.829$)

ห้องดูหนัง กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีระดับความต้องการ **ไม่แตกต่างกัน** ทั้งในทำเลที่ตั้งย่านกรุงเทพมหานครชั้นใน และปริมาตร แต่กลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีระดับความต้องการ ในระดับที่สูงกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าค่อนข้างมากอย่างเห็นได้ชัดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ทั้งนี้ระดับความต้องการจากทั้งสามเขตทำเลที่ตั้งมีระดับค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับระดับความต้องการด้านอื่นๆ ($F= 0.57, p= 0.576$)



แผนภูมิที่ 5.3.2.2 การเปรียบเทียบระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวก

ในโครงการคอนโดมิเนียมตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า



แผนภูมิที่ 5.3.2.2 การเปรียบเทียบระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวก
ในโครงการคอนโดมิเนียมตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า (ต่อ)

ขั้นตอนที่ 2 คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพิ่มเติมจำนวน 120 ตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูลเรื่องปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมโดยใช้เกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 30 จากตัวอย่าง 401 ตัวอย่าง โดยจากการสุ่มสามารถแบ่งออกได้เป็นกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ 60 ตัวอย่าง และผู้เช่า 60 ตัวอย่าง

5.3.3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า จำนวน 120 คน

5.3.3.1 ปัจจัยด้านสินค้า (Product)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม โดยด้านความปลอดภัยของโครงการ ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 4.80$ และค่า S.D. = .44 รองลงมาคือปัจจัยด้านความปลอดภัยของโครงการ $\bar{X} = 4.63$ ค่า S.D. = .55 ด้านรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ $\bar{X} = 4.27$ ค่า S.D. = .71 ด้านคุณภาพวัสดุที่ใช้และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน $\bar{X} = 4.22$ ค่า S.D. = .67 ด้านการออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ $\bar{X} = 3.98$ ค่า S.D. = .71 ด้านการใส่ใจเรื่องการออกแบบและการตกแต่งโครงการ $\bar{X} = 3.83$ ค่า S.D. = .77 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ $\bar{X} = 3.75$ ค่า S.D. = .93

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านความปลอดภัยของโครงการ ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 4.67$ และค่า S.D. = .57 รองลงมาคือปัจจัยด้านรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ $\bar{X} = 4.33$ ค่า S.D. = .63 ด้านการออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ $\bar{X} = 4.18$ ค่า S.D. = .77 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ $\bar{X} = 4.10$ ค่า S.D. = .82 ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ $\bar{X} = 4.10$ ค่า S.D. = .82 ด้านคุณภาพวัสดุที่ใช้และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน $\bar{X} = 4.02$ ค่า S.D. = .72 ด้านการใส่ใจเรื่องการออกแบบและการตกแต่งโครงการ $\bar{X} = 3.82$ ค่า S.D. = .79 ด้านชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ $\bar{X} = 3.73$ ค่า S.D. = .71

5.3.3.2 ปัจจัยด้านราคา (Price)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม โดยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับศักยภาพที่ตั้ง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 4.53$ และค่า S.D. = .60 รองลงมาคือปัจจัยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับคุณภาพ $\bar{X} = 4.50$ ค่า S.D. = .57 และด้านราคาเหมาะสมต่อการลงทุน $\bar{X} = 3.82$ ค่า S.D. = .81

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับศักยภาพที่ตั้ง ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 4.40$ และค่า S.D. = .62 รองลงมาคือปัจจัยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับคุณภาพ $\bar{X} = 4.38$ ค่า S.D. = .58 และด้านราคาเหมาะสมต่อการลงทุน $\bar{X} = 3.82$ ค่า S.D. = .75

5.3.3.3 ปัจจัยด้านช่องทางจัดจำหน่าย (Place)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม โดยด้านทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางคมนาคมโดยรถไฟฟ้า ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 4.80$ และค่า S.D. = .44 รองลงมาคือปัจจัยด้านการมีสำนักงานติดต่อโครงการที่น่าเชื่อถือได้ $\bar{X} = 4.25$ ค่า S.D. = .68 ความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการ $\bar{X} = 4.15$ ค่า S.D. = .80 และด้านทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ $\bar{X} = 4.15$ ค่า S.D. = .80

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางคมนาคมโดยรถไฟฟ้า ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 4.62$ และค่า S.D. = .58 รองลงมาคือปัจจัยด้านการมีสำนักงานติดต่อโครงการที่น่าเชื่อถือได้ $\bar{X} = 4.27$ ค่า S.D. = .63 ด้านทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ $\bar{X} = 4.03$ ค่า S.D. = .92 และความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการ $\bar{X} = 3.43$ ค่า S.D. = 1.00

5.3.3.4 ปัจจัยด้านส่งเสริมการขาย (Promotion)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม โดยด้านการสัมมนาคุณสมบัติต่างๆส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 3.73$ และค่า S.D. = .92 รองลงมาคือปัจจัยด้านการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง $\bar{X} = 3.28$ ค่า S.D. = .74

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 4.40$ และค่า S.D. = .95 รองลงมาคือปัจจัยด้านการสัมมนาคุณสมบัติต่างๆ $\bar{X} = 4.38$ ค่า S.D. = 1.17

5.3.3.5 ปัจจัยด้านภาพลักษณ์ของบริษัท (People)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม โดยด้านเจ้าหน้าที่โครงการให้บริการอย่างเป็นมิตรส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 4.37$ และค่า S.D. = .69 รองลงมาคือปัจจัยด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทผู้พัฒนา $\bar{X} = 4.00$ ค่า S.D. = .76 และด้านลูกบ้านร่วมโครงการมีความเป็นมิตร $\bar{X} = 3.98$ ค่า S.D. = 0.88

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 4.20$ และค่า S.D. = .66 รองลงมาคือปัจจัยด้านด้านลูกบ้านร่วมโครงการมีความเป็นมิตร $\bar{X} = 4.38$ ค่า S.D. = 1.17 และภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทผู้พัฒนา $\bar{X} = 3.98$ ค่า S.D. = 0.88

5.3.3.6 ปัจจัยด้านกระบวนการ (Process)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยด้านขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยากส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 3.52$ ค่า S.D. = .68

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยากส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 3.77$ ค่า S.D. = .83

5.3.3.7 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (Environment)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม โดยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบายส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด $\bar{X} = 4.62$ และค่า S.D. = .56 รองลงมาคือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ $\bar{X} = 4.57$ ค่า S.D. = .56 ส่วนกลางของโครงการที่มีความครบครัน $\bar{X} = 3.93$ ค่า S.D. = .97 และด้านพื้นที่สำหรับจอดรถแบ่งออกเป็นสัดส่วน $\bar{X} = 3.93$ ค่า S.D. = 0.89

กลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบายส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด $\bar{X} = 4.50$ และค่า S.D. = .66 รองลงมาคือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ $\bar{X} = 4.38$ ค่า S.D. = 1.17 ส่วนกลางของโครงการที่มีความครบครัน $\bar{X} = 4.02$ ค่า S.D. = 0.81 และพื้นที่สำหรับจอดรถแบ่งออกเป็นสัดส่วน $\bar{X} = 3.88$ ค่า S.D. = 0.98 (ตาราง 5.3.3.1)

ตารางที่ 5.3.3.1 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจกลุ่มนิสิตผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย (\bar{x}) และระดับความพึงพอใจ

พื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือก	กลุ่มผู้ซื้อ (n=60)			กลุ่มผู้เช่า (n=60)		
	\bar{x}	S.D	ความหมาย	\bar{x}	S.D	ความหมาย
ปัจจัยด้านสินค้า						
รูปแบบของห้องพักและคุณภาพ	4.27	0.71	มาก	4.33	0.63	มาก
ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ	3.92	0.65	มาก	3.73	0.71	มาก
ทำเลที่ตั้ง	4.80	0.44	มากที่สุด	4.10	0.82	มาก
สิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ	3.75	0.93	มาก	4.10	0.82	มาก
การออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ	3.98	0.65	มาก	4.18	0.77	มาก
คุณภาพวัสดุที่ใช้และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน	4.22	0.67	มาก	4.02	0.72	มาก
การใส่ใจเรื่องการออกแบบและการตกแต่งโครงการ	3.83	0.77	มาก	3.82	0.79	มาก
ระบบความปลอดภัยของโครงการ	4.63	0.55	มากที่สุด	4.67	0.57	มากที่สุด
ปัจจัยด้านราคา						
ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ	4.50	0.57	มากที่สุด	4.38	0.58	มาก
ราคาขายมีความเหมาะสมกับศักยภาพที่ตั้ง	4.53	0.60	มากที่สุด	4.40	0.62	มาก
ราคาเหมาะสมต่อการลงทุน	3.82	0.81	มาก	3.82	0.75	มาก

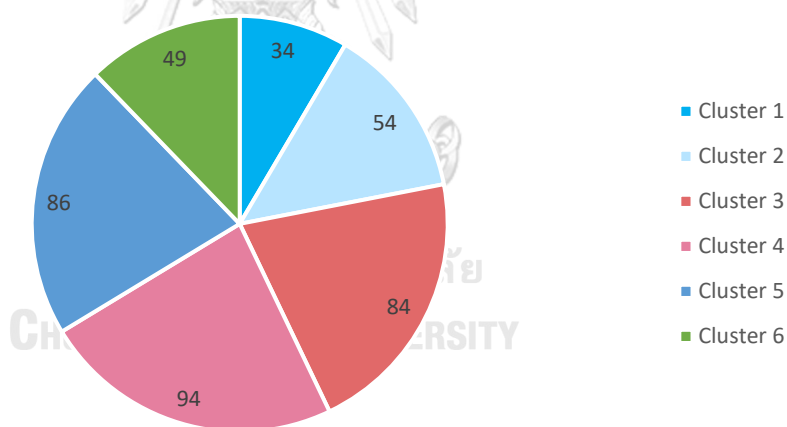
ตารางที่ 5.3.3.1 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจกลุ่มนิสิตผู้ซื้อคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และระดับความพึงพอใจ (ต่อ)

พื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือก	กลุ่มผู้ซื้อ (n=60)			กลุ่มผู้เช่า (n=60)		
	\bar{X}	S.D	ความหมาย	\bar{X}	S.D	ความหมาย
ปัจจัยด้านช่องทางจัดจำหน่าย						
ความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการ	4.15	0.80	มาก	3.43	1.00	ปานกลาง
การมีสำนักงานติดต่อโครงการที่น่าเชื่อถือได้	4.25	0.68	มาก	4.27	0.63	มาก
ทำเลที่ตั้งใกล้เส้นทางคมนาคมโดยรถไฟฟ้า	4.80	0.44	มากที่สุด	4.62	0.58	มาก
ทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ	4.07	0.95	มาก	4.03	0.92	มาก
ปัจจัยด้านการส่งเสริมการขาย						
การประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง	3.28	0.74	มาก	3.25	0.95	ปานกลาง
การสัมมนาคุณสมบัติต่างๆ	3.73	0.92	มาก	3.23	1.17	ปานกลาง
ปัจจัยด้านภาพลักษณ์ของบริษัท						
เจ้าหน้าที่โครงการให้บริการอย่างเป็นมิตร	4.37	0.69	มาก	4.20	0.66	มาก
ลูกบ้านร่วมโครงการมีความเป็นมิตร	3.98	0.88	มาก	3.87	0.91	มาก
ภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทผู้พัฒนา	4.00	0.76	มาก	3.82	0.95	มาก
ปัจจัยด้านกระบวนการ						
ขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยาก	3.52	0.68	มาก	3.77	0.83	มาก
ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม						
ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งสาธารณูปโภค						
สาธารณูปการ	4.57	0.56	มากที่สุด	4.38	0.64	มาก
สภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบาย	4.62	0.56	มากที่สุด	4.50	0.60	มาก
ส่วนกลางของโครงการที่มีความครบครัน	3.93	0.97	มาก	4.02	0.81	มาก
พื้นที่สำหรับจอดรถแบ่งออกเป็นสัดส่วน	3.93	0.89	มาก	3.88	0.98	มาก

5.3.4 ผลการวิเคราะห์การวิเคราะห์การจัดกลุ่มลักษณะการอยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยใช้การวิเคราะห์แบบ Cluster Analysis

จากการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจำนวน 401 กลุ่มตัวอย่าง เพื่อการจัดกลุ่มลักษณะการอยู่อาศัยของนิสิตผู้อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมบริเวณในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่คล้ายกันให้อยู่กลุ่มเดียวกัน โดยใช้การจัดกลุ่มแบบ Twostep Cluster Analysis วิเคราะห์จะใช้ปัจจัยลักษณะส่วนบุคคลและพฤติกรรมในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียมเป็นตัวแปร แบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มดังนี้

1. กลุ่มนิสิตผู้เช่าที่ผู้ปกครองมีรายได้ ปานกลาง พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 8.5
2. กลุ่มนิสิตผู้เช่าที่ผู้ปกครองมีรายได้ ค่อนข้างต่ำ โดย พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 13.5
3. กลุ่มนิสิตผู้เช่าที่ผู้ปกครองมีรายได้ ปานกลาง โดย พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 20
4. กลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่ผู้ปกครองมีรายได้ ค่อนข้างต่ำ โดย พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 23.4
5. กลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่ผู้ปกครองมีรายได้ค่อนข้างมาก พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 21.4
6. กลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่ผู้ปกครองมีรายได้มาก พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 12.2



แผนภูมิที่ 5.3.4. 1 แผนภูมิแสดงสัดส่วนการวิเคราะห์จัดกลุ่มตัวอย่างโดยแบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม

ตารางที่ 5.3.4.1 ผลการทดสอบการแบ่งกลุ่มกลุ่มปัจจัยข้อมูลทั่วไปของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เข้าไปในแต่ละกลุ่ม

Cluster Analysis N = 401		กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	กลุ่มที่ 5	กลุ่มที่ 6
ข้อมูลทั่วไป ของนิสิต	กรรมสิทธิ์ ห้องพัก	ร้อยละ 8.5 (n=34) เช่า (58.8%)	ร้อยละ 13.5 (n=54) เช่า (55.6%)	ร้อยละ 20 (n=84) เช่า (59.5%)	ร้อยละ 23.4 (n=94) ซื้อ (56.4%)	ร้อยละ 21.4 (n=86) ซื้อ (58.1%)	ร้อยละ 12.2 (n=49) ซื้อ (75.5%)
	เพศ	หญิง (64.7%)	หญิง (70.4.0%)	หญิง (58.3%)	หญิง (63.8%)	หญิง (68.6%)	หญิง (59.2%)
	ระดับการศึกษา	ปริญญาตรี (76.5%)	ปริญญาตรี (98.1%)	ปริญญาตรี (94%)	ปริญญาตรี (96.8%)	ปริญญาตรี (95.3%)	ปริญญาตรี (100%)
	คณะ	วิทยาศาสตร์และ สถาปัตยกรรมศาสตร์ 14.7%	คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี (13.0%)	คณะนิติศาสตร์ (13.1%)	คณะแพทยศาสตร์ (16.0%)	คณะวิศวกรรมศาสตร์ (20.9%)	คณะวิศวกรรมศาสตร์ (24.5%)
	ระดับชั้นปริญญา	ปี 1 (29.4%)	ปี 2 (31.5%)	ปี 1 (32.1%)	ปี 1 และ ปี 3 (34%)	ปี 1 (29.1%)	ปี 1 (30.6%)
	รายได้ครอบครัวผู้ปกครอง ต่อ เดือน	50,001-100,000บาท (51.4%)	25,000-50,000 บาท (70.4%)	100,001-150,000 บาท (51.2%)	50,001-100,000บาท (59.6%)	มากกว่า 150,000บาท (98.8%)	มากกว่า 150,000บาท (98.0%)
	รายได้ส่วนตัวนิสิต ต่อเดือน	น้อยกว่า 10,001 บาท (58.8%)	น้อยกว่า 10,001 บาท (66.7%)	10,001-30,000 บาท (23.8%)	น้อยกว่า 10,001 บาท (100%)	10,001-30,000บาท (75.6%)	น้อยกว่า 10,001 บาท (100%)
	ภูมิลำเนา	ภาคใต้และตะวันออก (20.6%)	กรุงเทพมหานคร (37.0%)	ภาคตะวันออก (23.8%)	กรุงเทพมหานคร (36.2%)	กรุงเทพมหานคร (33.7%)	กรุงเทพมหานคร (40.8%)
	ประเภทที่พักอาศัยเดิม	บ้าน (67.6%)	บ้าน (74.1%)	บ้าน (72.6%)	บ้าน (63.8%)	บ้าน (80.2%)	บ้าน (75.5%)

ตารางที่ 5.3.4.2 ผลการทดลองการแบ่งกลุ่ม ด้านข้อมูลทางกายภาพของโครงการคอนโดมิเนียมและการเดินทางของกลุ่มผู้ใช้ในแต่ละกลุ่ม

Cluster Analysis		กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	กลุ่มที่ 5	กลุ่มที่ 6
N = 401		ร้อยละ 8.5 (n=34)	ร้อยละ 13.5 (n=54)	ร้อยละ 20 (n=84)	ร้อยละ 23.4 (n=94)	ร้อยละ 21.4 (n=86)	ร้อยละ 12.2 (n=49)
ข้อมูล	เขตทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย	เขต บางรัก (44.1%)	เขต บางรัก (31.5%)	เขต บางรัก (35.7%)	เขตบางรัก (23.4%)	เขตบางรัก (40.7%)	เขตบางรัก (40.7%)
กายภาพ	ชนิดและรูปแบบห้องพัก	1 ห้องนอน (52.9%)	1 ห้องนอน (46.3%)	ห้องสตูดิโอ (42.9%)	เขตพญาไท (19.1%)	เขตปทุมวัน (9.3%)	เขตปทุมวันและพญาไท (9.3%)
ของ	ขนาดห้องพัก	21-30 ตร.ม. (61.8%)	21-30 ตร.ม. (40.7%)	21-30 ตร.ม. (45.2%)	21-30 ตร.ม. (35.1%)	21-30 ตร.ม.และ 31-40 ตร.ม. (37.2%)	31-40 ตร.ม. (36.7%)
โครงการ	พื้นที่พักอาศัย	ชั้น 6-10 (26.5%)	ชั้น 6-10 (33.3%)	ชั้น 21-30 (21.4%)	ชั้น 6-10 (22.3%)	ชั้น 21-30 (31.4%)	ชั้น 31 ขึ้นไป (24.5%)
คอนโดมิเนียม	ผู้พักอาศัยร่วม	อาศัยเพียงลำพัง (19%)	อาศัยเพียงลำพัง และครอบครัว (38.9%)	อาศัยเพียงลำพัง (45.2%)	ครอบครัว (46.8%)	อาศัยเพียงลำพัง (47.7%)	ครอบครัว (61.2%)
และการ	จำนวนผู้ที่ผ่านพักอาศัยร่วม	อาศัยเพียงลำพัง (52.9%)	2 คน (40.7%)	อาศัยเพียงลำพัง (47.6%)	2 คน (38.3%)	อาศัยเพียงลำพัง (48.8%)	2 คน (34.7%)
เดินทาง	ค่าใช้จ่ายที่พักต่อเดือน	15,001-20,000 บาท (32.4%)	10,001-15,000 บาท (71.9%)	15,001-20,000 บาท (22%)	ซื้อด้วยเงินสด (35.1%)	ซื้อด้วยเงินสด (34.9%)	ซื้อด้วยเงินสด (40.8%)
	การเดินทางมายังสถานศึกษา	เดิน (35.3%)	รถไฟฟ้าบีทีเอส (29.6%)	เดิน (36.9%)	รถไฟฟ้าบีทีเอส (38.3%)	เดิน (37.2%)	เดิน (36.7%)
	ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	101-150 บาท (41.2%)	51-100 บาท (46.3%)	51-100 บาท (38.1%)	51-100 บาท (43.6%)	ต่ำกว่า 51 บาท (34.9%)	51-100 บาท (53.1%)

ตารางที่ 5.3.4.3 ผลการทดสอบการแบ่งกลุ่มตามปัจจัยด้านความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มนิสิตผู้ใช้และกลุ่มผู้ใช้ในแต่ละกลุ่ม

สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง	Cluster Analysis N = 401					
	กลุ่มที่ 1 ร้อยละ 8.5 (n=34)	กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 13.5 (n=54)	กลุ่มที่ 3 ร้อยละ 20 (n=84)	กลุ่มที่ 4 ร้อยละ 23.4 (n=94)	กลุ่มที่ 5 ร้อยละ 21.4 (n=86)	กลุ่มที่ 6 ร้อยละ 12.2 (n=49)
โถงต้อนรับ พร้อมที่นั่งพัก และรับรอง Lobby	มีผลปานกลาง (2.74)	มีผลปานกลาง (2.63)	มีผลปานกลาง (2.77)	มีผลมาก (2.60)	มีผลปานกลาง (2.77)	มีผลมาก (2.61)
สระว่ายน้ำ Swimming Pool	มีผลปานกลาง (2.53)	มีผลปานกลาง (2.54)	มีผลปานกลาง (2.67)	มีผลมาก (2.56)	มีผลปานกลาง (2.78)	มีผลมาก (2.92)
สวนหย่อมพร้อมที่นั่งเล่น Garden	มีผลน้อย (2.50)	มีผลปานกลาง (2.72)	มีผลปานกลาง (2.65)	มีผลมาก (2.69)	มีผลปานกลาง (2.79)	มีผลมาก (2.90)
Co-working Space หรือ Study room	มีผลปานกลาง (2.74)	มีผลปานกลาง (3.28)	มีผลปานกลาง (3.24)	มีผลมาก (3.29)	มีผลปานกลาง (2.94)	มีผลมาก (3.39)
ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ Convenience store	มีผลมาก (3.56)	มีผลปานกลาง (3.43)	มีผลมาก (3.26)	มีผลมาก (3.61)	มีผลมาก (3.34)	มีผลมาก (3.53)
ห้องบริการ ซักผ้า อบผ้า Laundry	มีผลปานกลาง (2.91)	มีผลปานกลาง (2.87)	มีผลปานกลาง (2.64)	มีผลมาก (2.78)	มีผลปานกลาง (2.76)	มีผลมาก (2.24)
Co-Kitchen	มีผลน้อย (1.88)	มีผลน้อย (1.96)	มีผลปานกลาง (1.79)	มีผลมาก (1.86)	มีผลปานกลาง (1.84)	มีผลมาก (1.73)
ร้านบริการปรับ ถ่ายเอกสาร Printing shop	มีผลปานกลาง (2.50)	มีผลน้อย (2.37)	มีผลปานกลาง (2.10)	มีผลมาก (2.59)	มีผลปานกลาง (2.43)	มีผลมาก (2.84)
ห้องดูหนัง Theater	มีผลน้อย (1.68)	มีผลน้อย (2.07)	มีผลน้อย (1.71)	มีผลน้อย (1.97)	มีผลน้อย (2.08)	มีผลน้อย (1.86)

ตารางที่ 5.3.4.4 ผลการทดสอบการแบ่งกลุ่ม ด้านปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิติผู้เช่าในแต่ละกลุ่ม

Cluster Analysis		กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	กลุ่มที่ 5	กลุ่มที่ 6
N = 401		ร้อยละ 8.5 (n=34)	ร้อยละ 13.5 (n=54)	ร้อยละ 20 (n=84)	ร้อยละ 23.4 (n=94)	ร้อยละ 21.4 (n=86)	ร้อยละ 12.2 (n=49)
รูปแบบของห้องพักและคุณภาพ	มีผลมากที่สุด (4.56)	มีผลมากที่สุด (4.31)	มีผลมากที่สุด (4.45)	มีผลมากที่สุด (4.35)	มีผลมากที่สุด (4.41)	มีผลมากที่สุด (4.39)	มีผลมากที่สุด (4.02)
ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ	มีผลปานกลาง (4.06)	มีผลมากที่สุด (3.89)	มีผลมากที่สุด (4.08)	มีผลมากที่สุด (3.99)	มีผลมากที่สุด (4.21)	มีผลมากที่สุด (4.02)	มีผลมากที่สุด (4.69)
ทำเลที่ตั้ง	มีผลมากที่สุด (4.68)	มีผลมากที่สุด (4.65)	มีผลมากที่สุด (4.61)	มีผลมากที่สุด (4.96)	มีผลมากที่สุด (4.59)	มีผลมากที่สุด (4.69)	มีผลมากที่สุด (4.35)
การมีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ	มีผลปานกลาง (4.21)	มีผลมากที่สุด (4.28)	มีผลมากที่สุด (4.19)	มีผลมากที่สุด (4.18)	มีผลมากที่สุด (4.20)	มีผลมากที่สุด (4.35)	มีผลมากที่สุด (4.39)
การออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ	มีผลมากที่สุด (4.03)	มีผลมากที่สุด (4.28)	มีผลมากที่สุด (4.14)	มีผลมากที่สุด (4.27)	มีผลมากที่สุด (4.19)	มีผลมากที่สุด (4.39)	มีผลมากที่สุด (4.02)
คุณภาพวัสดุที่ใช้และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน	มีผลมากที่สุด (4.26)	มีผลมากที่สุด (4.31)	มีผลมากที่สุด (4.36)	มีผลมากที่สุด (4.24)	มีผลมากที่สุด (4.29)	มีผลมากที่สุด (4.02)	มีผลมากที่สุด (4.69)
การใส่ใจเรื่องการออกแบบและการตกแต่งโครงการ	มีผลปานกลาง (4.24)	มีผลมากที่สุด (4.31)	มีผลมากที่สุด (4.21)	มีผลมากที่สุด (4.04)	มีผลมากที่สุด (4.27)	มีผลมากที่สุด (4.69)	มีผลมากที่สุด (4.33)
ระบบความปลอดภัยของโครงการ	มีผลมากที่สุด (4.68)	มีผลมากที่สุด (4.69)	มีผลมากที่สุด (4.58)	มีผลมากที่สุด (4.60)	มีผลมากที่สุด (4.50)	มีผลมากที่สุด (4.33)	มีผลมากที่สุด (4.10)
ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ	มีผลมากที่สุด (4.50)	มีผลมากที่สุด (4.39)	มีผลมากที่สุด (4.39)	มีผลมากที่สุด (4.35)	มีผลมากที่สุด (4.29)	มีผลมากที่สุด (3.53)	มีผลมากที่สุด (4.20)
ความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการ	มีผลปานกลาง (4.12)	มีผลมากที่สุด (4.15)	มีผลมากที่สุด (3.95)	มีผลมากที่สุด (3.97)	มีผลมากที่สุด (4.14)	มีผลมากที่สุด (3.77)	มีผลมากที่สุด (3.71%)
การประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง	มีผลปานกลาง (3.68)	มีผลมากที่สุด (3.52)	มีผลมากที่สุด (3.63)	มีผลมากที่สุด (3.60%)	มีผลมากที่สุด (3.83)	มีผลมากที่สุด (4.20)	มีผลมากที่สุด (3.71%)
การสัมมนาคุณสมบัติต่าง	มีผลปานกลาง (4.00)	มีผลมากที่สุด (3.81)	มีผลมากที่สุด (3.70)	มีผลมากที่สุด (3.77%)	มีผลมากที่สุด (3.77)	มีผลมากที่สุด (3.71%)	มีผลมากที่สุด (3.71%)

จากการวิเคราะห์จัดกลุ่มข้อมูลแบบ Twostep Cluster Analysis สามารถสรุปข้อมูลทั่วไป ข้อมูลทางกายภาพของโครงการคอนโดมิเนียม และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในแต่ละกลุ่ม ได้ดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 กลุ่มนิสิตผู้เช่าที่ผู้ปกครองมีรายได้ ปานกลาง พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 8.5

ลักษณะข้อมูลทั่วไปส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ภูมิลำเนา ภาคใต้และตะวันออก ศึกษาชั้น ปริญญาตรี ปี 1 คณะ วิทยาศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์ รายได้ครอบครัวผู้ปกครอง ต่อเดือน 50,001-100,000 บาท รายได้ส่วนตัวนิสิตต่อเดือน น้อยกว่า 10,001 บาท ส่วนใหญ่เลือกโครงการคอนโดมิเนียม ในเขต บางรัก แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 21-30 ตารางเมตร ชั้น 6-10 โดยอาศัยเพียงลำพังเป็นส่วนใหญ่ มีค่าเช่าที่ 15,000 -20,000 บาท ต่อเดือน ใช้การเดินทางไปยังมหาลัย โดยมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 101-150 ต่อวัน ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเรื่องร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ มากที่สุด รองลงมา Co-working Space และ ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า และ โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง ตามลำดับ ด้านปัจจัยที่มีต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ รองลงมาคือด้านความปลอดภัย และรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ ตามลำดับ

กลุ่มที่ 2 กลุ่มนิสิตผู้เช่าที่ผู้ปกครองมีรายได้ ค่อนข้างต่ำ โดย พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 13.5

ลักษณะข้อมูลทั่วไปส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ภูมิลำเนา กรุงเทพมหานคร ศึกษาอยู่ชั้น ปริญญาตรี ปี 2 คณะ แพทยศาสตร์และการบัญชี รายได้ครอบครัวผู้ปกครอง ต่อเดือน 25,000-50,000 บาท รายได้ส่วนตัวนิสิต น้อยกว่า 10,001 บาท ต่อเดือน ส่วนใหญ่เลือกโครงการคอนโดมิเนียม ในเขต บางรัก แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 21-30 ตาราง ค่าใช้จ่ายที่พักต่อเดือน 10,001-15,000 บาท การเดินทางมายังสถานศึกษา รถไฟฟ้าบีทีเอส ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง 51-100 บาท ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเรื่อง ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ มากที่สุด รองลงมาคือ Co-working Space และ ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า และ โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง ตามลำดับ ด้านปัจจัยที่มีต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ด้านความปลอดภัย รองลงมาคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และราคาเหมาะสมกับคุณภาพ ตามลำดับ

กลุ่มที่ 3 กลุ่มนิสิตผู้เช่าที่ผู้ปกครองมีรายได้ ปานกลาง โดย พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 20

ลักษณะข้อมูลทั่วไปส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ภูมิลำเนา ตะวันออก ศึกษาชั้น ปริญญาตรี ปี 1 คณะ นิติศาสตร์ ผู้ปกครองมีรายได้ที่ 100,000-150,000 ท ต่อเดือน นิสิตมีรายได้ส่วนตัวที่ 10,001-30,000 บาท ส่วนใหญ่เลือกโครงการคอนโดมิเนียม ในเขต บางรัก และราชเทวี แบบ สตูดิโอ ขนาด 21-30 อาศัยเพียงลำพัง มีค่าเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 15,000-20,000 บาท เดินทางมาสถานศึกษาด้วยการ เดิน มีค่าใช้จ่ายค่าเดินทางอยู่ที่ 51-100 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเรื่อง ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ มากที่สุด รองลงมาคือ Co-working Space และ โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง ตามลำดับ ด้านปัจจัยที่มีต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ รองลงมาคือ ด้านความปลอดภัย และรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ ตามลำดับ

กลุ่มที่ 4 กลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่ผู้ปกครองมีรายได้ค่อนข้างต่ำ โดย พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 23.4

ลักษณะข้อมูลทั่วไปส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ภูมิลำเนา กรุงเทพมหานคร ศึกษาชั้น ปริญญาตรี ปี 1 และปี 3 คณะ แพทยศาสตร์ ผู้ปกครองมีรายต่อเดือนที่ 50,001-100,000 บาท นิสิตมีรายได้ส่วนตัวต่อเดือนคือ น้อยกว่า 10,001 บาท ส่วนใหญ่เลือกโครงการคอนมิเนียม ในเขต บางรักและเขตพญาไท แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 21-30 ตารางเมตร อาศัยชั้น 6-10 พักอาศัยร่วมกับครอบครัว จำนวน 2 คน โดยผู้ปกครองซื้อโครงการด้วยเงินสด เดินทางมาสถานศึกษาได้โดย รถไฟฟ้าบีทีเอส มีค่าใช้จ่ายค่าเดินทางต่อวันคือ 51-100 บาท ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเรื่อง ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ มากที่สุด รองลงมาคือ Co-working Space และ ห้องบริการ ซักผ้า อบผ้า ตามลำดับ ด้านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ รองลงมาคือด้านความปลอดภัย และราคาเหมาะสมรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ ตามลำดับ

กลุ่มที่ 5 กลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่ผู้ปกครองมีรายได้ค่อนข้างมาก พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 21.4

ลักษณะข้อมูลทั่วไปส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ภูมิลำเนา กรุงเทพมหานคร ศึกษาชั้น ปริญญาตรี ปี 1 คณะ วิศวกรรมศาสตร์ ผู้ปกครองมีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 150,000 บาท รายได้ส่วนตัวนิสิตคือ 10,001-30,000 บาท ส่วนใหญ่เลือกโครงการคอนมิเนียม ในเขต บางรัก และเขต ปทุมวัน แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 21-30 ตารางเมตร และ 31-40 ตารางเมตร อาศัยอยู่ชั้น 21-30 อาศัย เพียงลำพัง โดยผู้ปกครองส่วนใหญ่เลือกซื้อด้วยเงินสด นิสิตเดินทางไปสถานศึกษาได้โดยการ เดิน มีค่าใช้จ่ายค่าเดินทาง ต่ำกว่า 51 บาท ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเรื่อง ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ มากที่สุด รองลงมาCo-working Space และ โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง ตามลำดับ ด้านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ รองลงมาคือด้านความปลอดภัย และรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ ตามลำดับ

กลุ่มที่ 6 กลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่ผู้ปกครองมีรายได้มาก พบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 12.2

ลักษณะข้อมูลทั่วไปส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ภูมิลำเนา กรุงเทพมหานคร ศึกษาชั้น ปริญญาตรี ปี 1 คณะ วิศวกรรมศาสตร์ ผู้ปกครองมีรายได้ต่อเดือน มากกว่า 150,000 บาท นิสิตมีรายได้ต่อเดือนที่ น้อยกว่า 10,000 บาท

ส่วนใหญ่เลือกโครงการคอนมิเนียม ในเขต บางรัก เขตปทุมวันและพญาไท แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 31-40 ตารางเมตร ชั้นพักอาศัยคือ ชั้น 31 ขึ้นไป พักอาศัยกับครอบครัว จำนวน 2 คน ผู้ปกครองซื้อโครงการด้วยเงินสด เดินทางไปสถานศึกษาได้โดยการ เดินไปเรียน มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ 51-100 บาทด้านสิ่งอำนวยความสะดวกให้ความสำคัญเรื่อง ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ มากที่สุด รองลงมาCo-working Space และ ห้องบริการ ซักผ้า อบผ้า และ สระว่ายน้ำ ตามลำดับ ด้านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ รองลงมาคือด้านการออกแบบ และรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ ตามลำดับ

ซึ่งจากการวิเคราะห์ของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่พักอาศัยโครงการคอนมิเนียมทั้ง 6 กลุ่ม พบว่า ตัวแปรที่มีความแตกต่างกันในกลุ่มทั้ง 6 กลุ่ม มีอยู่ทั้งหมด 2 ตัวแปร ได้แก่ ภูมิลำเนา รายได้ของผู้ปกครอง และ ค่าใช้จ่ายที่พักอาศัย โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมีความเหมือนกันคือ ด้านทำเลที่ตั้งและความปลอดภัย และ พื้นที่ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อร้านอาหาร

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และเสนอแนะ

จากการศึกษาผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลสังคม เศรษฐกิจ ลักษณะที่อยู่อาศัย และปัจจัยการตัดสินใจเลือก คอนโดมิเนียม สามารถสรุปและอภิปรายผลรวมถึงข้อเสนอแนะดังนี้

- 6.1 สรุปผลงานวิจัย
- 6.2 อภิปรายผลการวิจัย
- 6.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ
- 6.4 ข้อเสนอแนะ
- 6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

6.1 สรุปผลการศึกษา

การสรุปผลการวิจัย ผู้วิจัยได้สรุปลักษณะดังกล่าวแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 6.1.1 ลักษณะสังคมเศรษฐกิจของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม โดยจำแนกตาม เขตที่ตั้งของโครงการตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 6.1.2 วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียม
- 6.1.3 สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านองค์ประกอบของโครงการและพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม
- 6.1.4 สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด 7Ps ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม

6.1.1 ลักษณะของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม

จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างผู้บริโภคนั้นแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า พบว่ามีสัดส่วนซื้อมากกว่า คิดเป็นร้อยละ 53:47 ตามลำดับ เมื่อจำแนกตามเขตที่ตั้งของโครงการโดยกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีลักษณะด้านสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเดิมดังนี้

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี เพศหญิง เมื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งของโครงการแล้วพบว่าโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในพบนิสิตอยู่อาศัยสูงสุด โดยส่วนใหญ่อยู่ใน เขตบางรัก เนื่องจากลักษณะโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีความใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และภายในโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส เมื่อพิจารณาด้านลักษณะภูมิภานาเดิมพบว่านิสิตที่เลือกโครงการในกรุงเทพมหานครชั้นในมีภูมิภานาเดิมในกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งต่างจากกลุ่มนิสิตที่เลือกโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและเขตปริมณฑลส่วนใหญ่มีภูมิภานามาจากต่างจังหวัด จากการศึกษาประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของนิสิตส่วนใหญ่คือ บ้าน เมื่อพิจารณาด้านรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครอง กลุ่มนิสิตที่อยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่าผู้ปกครองมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน มากกว่า 150,000 บาท ซึ่งต่างจากกลุ่มนิสิตในเขตปริมณฑลซึ่งมีรายได้ 100,001-150,000 บาท

กลุ่มนิสิตผู้เช่า ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี เพศหญิง เมื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งของโครงการ พบว่าโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในพบนิสิตอยู่อาศัยสูงสุด โดยโครงการที่พบส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางรัก ซึ่งเป็นทำนองเดียวกับกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เมื่อพิจารณาด้านลักษณะภูมิภานาเดิมพบว่านิสิตส่วนใหญ่ที่เลือกโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและเขตปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นนิสิตที่มีภูมิภานามาจากต่างจังหวัด จากการศึกษาด้านรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครอง กลุ่มนิสิตที่อยู่ในโครงการเขตกรุงเทพมหานครชั้นในชั้นกลางและเขตปริมณฑล พบว่าส่วนใหญ่ผู้ปกครองมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนคือ 50,001-100,000 บาท

เมื่อพิจารณาลักษณะด้านการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทางพบว่า กลุ่มนิสิตทั้งผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในเขตบางรักซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับมหาวิทยาลัย ใช้วิธีการเดินทางมายังมหาวิทยาลัย ส่วนนิสิตในโครงการอื่นๆ ในพื้นที่ไกลออกไปจะใช้รถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดินเพื่อเดินทางมายังมหาวิทยาลัย (ตาราง 6.1.1)

ตารางที่ 6.1.1 สรุปลักษณะด้านสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า

สัดส่วนกลุ่ม ตัวอย่าง	กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ	กลุ่มนิสิตผู้เช่า	รวม
	กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 53 (212 คน) สัดส่วนกลุ่มผู้ซื้อมากกว่า	กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 47 (189 คน)	รวมกลุ่มตัวอย่าง (401 คน)
กรุงเทพมหานคร ชั้นใน	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนใกล้เคียง กับกลุ่มผู้เช่า (50.14)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนใกล้เคียงกับ กลุ่มผู้ซื้อ (49.86)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วน ใกล้เคียง (50.14 : 49.86)
	ลักษณะสังคม - ส่วนใหญ่เป็น เพศหญิง - ปริมาณตรี ปี 3 - กลุ่มนิสิตคณะวิศวกรรมศาสตร์	ลักษณะสังคม - ส่วนใหญ่เป็น เพศหญิง - ปริมาณตรี ปี 1 - กลุ่มนิสิตคณะวิศวกรรมศาสตร์	ลักษณะสังคม ใกล้เคียงกัน
	ลักษณะทางเศรษฐกิจ - มีรายได้ผู้ปกครองต่อเดือน มากกว่า 150,000 บาท - รายได้ส่วนตัว น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน	ลักษณะทางเศรษฐกิจ - มีรายได้ผู้ปกครองต่อเดือน มากกว่า 50,001-100,000 บาท - รายได้ส่วนตัว 10,001-20,000 บาท/เดือน	ลักษณะทางเศรษฐกิจ ด้านรายผู้ปกครองต่อเดือน แตกต่างกัน
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม - ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากกรุง เทพมหานคร - มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมคือบ้าน	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม - ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจาก ต่างจังหวัด - มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมคือบ้าน	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม ด้านภูมิลำเนา แตกต่างกัน
	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่ อาศัย - เขตบางรัก - ส่วนใหญ่เป็นห้องแบบ 1 ห้องนอน - ขนาดห้อง 31-40 ตารางเมตร - ช่วงชั้นที่พักอยู่ชั้นที่ 6-10	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่ อาศัย - เขตบางรัก - ส่วนใหญ่เป็นห้องแบบ 1 ห้องนอน - ขนาดห้อง 21-30 ตารางเมตร - ช่วงชั้นที่พักอยู่ชั้นที่ 11-15	ลักษณะทางกายภาพด้านที่ อยู่อาศัย ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 6.1.1 สรุปลักษณะด้านสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า(ต่อ)

สัดส่วนกลุ่มตัวอย่าง	กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ	กลุ่มนิสิตผู้เช่า	รวม
	กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 53 (212 คน) สัดส่วนกลุ่มผู้ซื้อมากกว่า	กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 47 (189 คน)	รวมกลุ่มตัวอย่าง (401 คน)
กรุงเทพมหานคร ชั้นใน	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนใกล้เคียงกับกลุ่มผู้เช่า (50.14)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนใกล้เคียงกับกลุ่มผู้ซื้อ (49.86)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนใกล้เคียง (50.14 : 49.86)
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - อาศัยอยู่กับครอบครัว/ญาติ - อาศัยอยู่เพียงลำพัง - ไม่มีค่าใช้จ่ายรายเดือนเนื่องจากผู้ปกครองมีการซื้อเงินสด - เดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส - มีค่าเดินทางต่ำกว่า 50 บาท	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - อาศัยเพียงลำพัง - ค่าเช่าอาศัย 2 คน - ค่าเช่า 15,001-20,000 บาท/เดือน - เดินทางโดยการเดิน - มีค่าเดินทางต่ำกว่า 50 บาท	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย ด้านค่าใช้จ่ายที่พักอาศัย แตกต่างกัน
กรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง	กลุ่มตัวอย่างมากกว่ากลุ่มผู้เช่า (75.68)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนน้อยกว่ากลุ่มผู้ซื้อ(24.32)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนร้อยละ(75.68:24.32)
	ลักษณะสังคม - ส่วนใหญ่เป็น เพศหญิง - ปริญญาตรี ปี 3 - กลุ่มนิสิตคณะนิเทศศาสตร์และคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	ลักษณะสังคม - ส่วนใหญ่เป็น เพศหญิง - ปริญญาตรี ปี 6 - กลุ่มนิสิตคณะแพทยศาสตร์และสหเวชศาสตร์	ลักษณะสังคม ใกล้เคียงกัน
	ลักษณะทางเศรษฐกิจ* - มีรายได้ผู้ปกครองต่อเดือนมากกว่า 150,000 บาท - รายได้ส่วนตัว 10,001-20,000 บาท/เดือน	ลักษณะทางเศรษฐกิจ - มีรายได้ผู้ปกครองต่อเดือนมากกว่า 50,001-100,000 บาท - รายได้ส่วนตัว น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน	ลักษณะทางเศรษฐกิจ ด้านรายผู้ปกครองต่อเดือน แตกต่างกัน
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม - ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด - มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมคือบ้าน	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม - ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด - มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมคือบ้าน	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม เหมือนกัน
	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย - เขตพระโขนง - รูปแบบส่วนใหญ่เป็นห้องแบบ 1 ห้องนอน - ขนาดห้อง 31-40 ตารางเมตร - ช่วงชั้นที่พักอยู่ชั้นที่ 1-10	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย - เขต จอมทองและบางนา - รูปแบบส่วนใหญ่เป็นห้องแบบ 1 ห้องนอน - ขนาดห้อง 31-40 ตารางเมตร - ช่วงชั้นที่พักอยู่ชั้นที่ 21-30	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย ใกล้เคียงกัน
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - อาศัยเพียงลำพัง	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - อาศัยอยู่เพียงลำพัง	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 6.1.1 สรุปลักษณะด้านสังคม เศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า(ต่อ)

สัดส่วนกลุ่มตัวอย่าง	กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ	กลุ่มนิสิตผู้เช่า	รวม
	กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 53 (212คน) สัดส่วนกลุ่มผู้ซื้อมากกว่า	กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 47 (189 คน)	รวมกลุ่มตัวอย่าง (401 คน)
กรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง	กลุ่มตัวอย่างมากกว่ากลุ่มผู้เช่า (75.68)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนน้อยกว่ากลุ่มผู้ซื้อ (24.32)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนร้อยละ (76.68 : 24.32)
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - ไม่มีค่าใช้จ่ายรายเดือนเนื่องจากผู้ปกครองมีการซื้อเงินสด - เดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส - มีค่าเดินทาง 51-100 บาท	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - 7,001-10,000 บาท/เดือน - เดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส - มีค่าเดินทาง 51-100 บาท	ลักษณะสังคม ใกล้เคียงกัน
กรุงเทพมหานคร ชั้นนอก	ไม่พบกลุ่มตัวอย่าง		
ปริมณฑล	กลุ่มตัวอย่างมากกว่ากลุ่มผู้เช่า (71.43)	กลุ่มตัวอย่างสัดส่วนน้อยกว่ากลุ่มผู้ซื้อ(28.57)	กลุ่มตัวอย่างร้อยละ (71.43:28.57)
	ลักษณะสังคม - ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง - ศึกษาในระดับปริญญาตรี ปี1	ลักษณะสังคม - ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง - ศึกษาในระดับปริญญาตรี ปี 1	ลักษณะสังคม เหมือนกัน
	ลักษณะทางเศรษฐกิจ - มีรายได้ผู้ปกครองต่อเดือน 100,001-150,000 บาท - รายได้ส่วนตัว 10,001-20,000 บาท	ลักษณะทางเศรษฐกิจ - มีรายได้ผู้ปกครองต่อเดือน 50,001-100,000 บาท - รายได้ส่วนตัว 10,001-20,000 บาท	ลักษณะทางเศรษฐกิจ ด้านรายผู้ปกครองต่อเดือน แตกต่างกัน
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม - ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด - มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมคือบ้าน	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม - ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด - มีประเภทที่อยู่อาศัยเดิมคือบ้าน	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัยเดิม เหมือนกัน
	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย - เขต สมุทรปราการ - ส่วนใหญ่เป็นห้องแบบ 1ห้องนอน - ขนาดห้อง 31-40 ตารางเมตร - ช่วงชั้นที่พักอยู่ชั้นที่ 1-5	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย - เขต สมุทรปราการ - ส่วนใหญ่เป็นห้องแบบ 1ห้องนอน - ขนาดห้อง 31-40 ตารางเมตร - ช่วงชั้นที่พักอยู่ชั้นที่ 1-5	ลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย เหมือนกัน
	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - อาศัยอยู่เพียงลำพัง - ไม่มีค่าใช้จ่ายรายเดือนเนื่องจากผู้ปกครองมีการซื้อเงินสด - เดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส - มีค่าเดินทาง 51-100 บาท	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย - อยู่เพียงลำพังและอาศัย 2 คน - 7,001-10,000 บาท/เดือน - เดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส - มีค่าเดินทาง 51-100 บาท	ลักษณะด้านที่อยู่อาศัย ใกล้เคียงกัน

6.1.2 วัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียม

จากการศึกษาว่าวัตถุประสงค์ในการเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้จำแนกไว้ 2 ประเภท คือวัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อ และวัตถุประสงค์ในการเลือกเช่า ดังนี้

วัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อ จากศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการทำเลที่ใกล้มหาวิทยาลัยและมีการเข้าถึงขนส่งมวลชนสาธารณะได้อย่างสะดวกเพื่อเดินทางไปสถานศึกษา และมีบางส่วน (ผู้ปกครอง) วัตถุประสงค์เพื่อเก็บไว้ลงทุนหลังจากเรียนจบ

วัตถุประสงค์ในการเลือกเช่า จากการศึกษพบว่ากลุ่มตัวอย่างนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการเช่าเพื่อนอยู่อาศัยระหว่างการเรียน เหตุผลของการเลือกเช่าเพื่ออยู่อาศัยคือต้องการทำเลใกล้สถานที่ศึกษาเพื่อสะดวกต่อการไปสถานศึกษา เท่านั้น

6.1.3 สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านองค์ประกอบของโครงการและด้านพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม

6.1.3.1 สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านองค์ประกอบของโครงการ

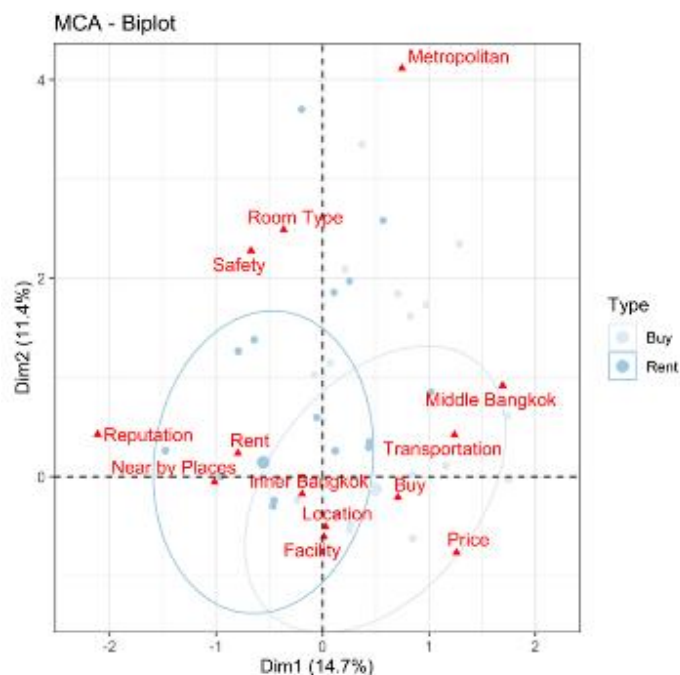
กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญด้าน ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ รองลงคือ ด้านสะดวก การเข้าถึงขนส่งสาธารณะและด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา เมื่อพิจารณาตามโครงการในแต่ละเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครทั้ง 3 เขต พบว่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและปริมณฑลเลือก ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการเป็นลำดับแรกลำดับรองลงมาเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและปริมณฑล ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ และด้านความปลอดภัย ในขณะที่รองลงมาสำหรับกลุ่มกรุงเทพมหานครชั้นกลางจะเลือกทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ

กลุ่มนิสิตผู้เช่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญด้าน ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ รองลงคือ ด้านสะดวก การเข้าถึงขนส่งสาธารณะและด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา เมื่อพิจารณาตามโครงการในแต่ละเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครทั้ง 3 เขต พบว่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและปริมณฑลเลือก ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการเป็นลำดับแรก โดยกรุงเทพมหานครชั้นกลางจะเลือกด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะเป็นลำดับแรก ลำดับรองลงมาเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและปริมณฑลเลือก โดยกลุ่มนิสิตผู้เช่าในเขตกรุงเทพชั้นกลางและปริมณฑลมีการสนใจด้านขนาดรูปแบบของห้องเป็นลำดับสุดท้าย

โดยสรุปจากศึกษาปัจจัยการเลือกโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยด้าน องค์ประกอบของโครงการและด้านสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่ากลุ่มนิสิตส่วนใหญ่ให้ความสำคัญด้านทำเลที่ตั้งที่ตรงตามความต้องการมากที่สุด และเป็นโครงการที่มีร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อมากที่สุด จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์แบบสหพันธ์พบว่า กลุ่มนิสิตผู้ซื้อมีการพิจารณา ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ราคา ความสะดวกในการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่ตั้งใน กรุงเทพมหานครชั้นในสูง ในขณะที่กลุ่มผู้เช่ามีการพิจารณาปัจจัยด้าน ทำเลที่ตั้งของโครงการ ด้านความสะดวกในการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ และความสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่ตั้งในกรุงเทพมหานครชั้นใน(ตาราง 6.1.3.2) (แผนภูมิ 6.1.3.3)

ตารางที่ 6.1.3.1 เปรียบเทียบองค์ประกอบโครงการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกจำแนกตามปัจจัยด้านทำเล

สัดส่วนกลุ่มตัวอย่าง	กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ	กลุ่มนิสิตผู้เช่า	รวม
	ร้อยละ 53 (212 คน)	ร้อยละ 47 (189 คน)	
กรุงเทพมหานคร ชั้นใน (n=357)	(n=179)	(n=178)	ใกล้เคียงกัน
	1.ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ 2.ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ 3.ด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา	1.ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ 2.ด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา 3.ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะและความปลอดภัย	
กรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง (n=357)	(n=28)	(n=9)	ใกล้เคียงกัน
	1.ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ 2.ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ 3.ด้านความปลอดภัยและด้านราคา	1.ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ 2.ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ 3.ด้านความปลอดภัย ด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา ด้านรูปแบบของห้อง	
กรุงเทพมหานคร ชั้นนอก (n=0)	ไม่พบกลุ่มตัวอย่าง		
ปริมณฑล (n=7)	(n=5)	(n=2)	ใกล้เคียงกัน
	1.ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ 2.ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ ด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษาและความปลอดภัย	1.ด้านรูปแบบของห้อง และด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ	



แผนภูมิที่ 6.1.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจำแนกตามกลุ่มผู้ซื้อและเช่า

6.1.3.2 ด้านพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการวิเคราะห์ข้อมูลวิเคราะห์ปัจจัยลักษณะกายภาพที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียม พบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่มีปัจจัยในการเลือก โครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อมากที่สุด รองลงมาด้านลักษณะกายภาพภายในโครงการของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เลือก Co-working Space และลำดับที่ 3 เลือกสวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการวิเคราะห์ข้อมูลวิเคราะห์ปัจจัยลักษณะกายภาพที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียม พบว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่มีปัจจัยในการเลือก โครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อมากที่สุด รองลงมาด้านลักษณะกายภาพในโครงการของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เลือก Co-working Space และลำดับที่ 3 เลือกห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า (ตาราง 6.1.3.2)

ตารางที่ 6.1.3.2 เปรียบเทียบลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือก จำแนกตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

สัดส่วนกลุ่มตัวอย่าง	กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ	กลุ่มนิสิตผู้เช่า	รวม
	ร้อยละ 53 (212 คน) (n=179)	ร้อยละ 47 (189 คน) (n=178)	(401 คน)
กรุงเทพมหานคร ชั้นใน (n=357)	1.ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ 2.Co-working Space 3.สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น	1.ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ 2.Co-working Space 3.สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น	ใกล้เคียงกัน
กรุงเทพมหานคร ชั้นกลาง (n=37)	(n=28) 1.ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ 2.Co-working Space 3.สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น	(n=9) 1.ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ 2.Co-working Space 3.ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า	ใกล้เคียงกัน
กรุงเทพมหานคร ชั้นนอก (n=0)	ไม่พบกลุ่มตัวอย่าง		
ปริมณฑล (n=7)	(n=5) 1.ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ 2.Co-working Space 3.ร้านบริการถ่ายเอกสาร	(n=2) 1.ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ และรูปแบบของห้อง	ใกล้เคียงกัน

6.1.4 สรุปผลเปรียบเทียบปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด 7Ps ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม

คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพิ่มเติมจำนวน 120 ตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูลเรื่องปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมโดยใช้เกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 30 จากตัวอย่าง 401 ตัวอย่าง โดยจากการสุ่มสามารถแบ่งออกได้เป็นกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ 60 ตัวอย่าง และผู้เช่า 60 ตัวอย่าง สรุปการศึกษาได้ดังนี้

6.1.4.1 ปัจจัยด้านสินค้า (Product)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อเมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่า กลุ่มนิสิตผู้ซื้อพร้อมถึงผู้ประกอบการให้ความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออย่างมากที่สุดรองลงมาคือปัจจัยด้านความปลอดภัยของโครงการ และด้านรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ ตามลำดับ และให้ความสำคัญกับด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการน้อยที่สุด จากการศึกษาในกลุ่มนิสิตผู้เช่ามีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านความปลอดภัยของโครงการ ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านรูปแบบของห้องพักและคุณภาพ และด้านการออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพตามลำดับ และให้ความสำคัญกับด้านชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการน้อยมากที่สุด

6.1.4.1 ปัจจัยด้านราคา (Price)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อเมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่าด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับศักยภาพที่ตั้ง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับคุณภาพ และด้านราคาเหมาะสมต่อการลงทุน เมื่อพิจารณาในกลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับศักยภาพที่ตั้ง ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านราคาขายมีความเหมาะสมกับคุณภาพ และด้านราคาเหมาะสมต่อการลงทุน ตามลำดับ

6.1.4.3 ปัจจัยด้านสถานที่ (Place)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อเมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่าด้านทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางคมนาคมโดยรถไฟฟ้า ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออย่างมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านการมีสำนักงานติดต่อโครงการที่น่าเชื่อถือได้และความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการตามลำดับ โดยด้านทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจมีผลน้อยที่สุด เมื่อพิจารณาในกลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางคมนาคมโดยรถไฟฟ้า ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านการมีสำนักงานติดต่อโครงการที่น่าเชื่อถือได้ และด้านทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ

6.1.4.4 ปัจจัยด้านส่งเสริมการขาย (Promotion)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อเมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่า มีด้านการสัมมาคุณส่วนลดต่างๆส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาในกลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านการสัมมาคุณส่วนลดต่างๆ ตามลำดับ

6.1.4.5 ปัจจัยด้านภาพลักษณ์ของบริษัท (People)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่าด้านเจ้าหน้าที่โครงการให้บริการอย่างเป็นมิตรส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทผู้พัฒนา และด้านลูกบ้านร่วมโครงการมีความเป็นมิตร เมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่า ด้านการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านลูกบ้านร่วมโครงการมีความเป็นมิตร และภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทผู้พัฒนาตามลำดับ

6.1.4.6 ปัจจัยด้านกระบวนการ (Process)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่า ด้านขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยากส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด และกลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยากส่งผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด

6.1.4.7 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (Environment)

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ เมื่อพิจารณาทุกตัวแปรพบว่า ด้านสภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบายส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ส่วนกลางของโครงการที่มีความครบครัน และด้านพื้นที่สำหรับจอดรถแบ่งออกเป็นสัดส่วนตามลำดับ และเมื่อพิจารณากลุ่มนิสิตผู้เช่า มีค่าเฉลี่ยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าคอนโดมิเนียม โดยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบายต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ส่วนกลางของโครงการที่มีความครบครัน พื้นที่สำหรับจอดรถแบ่งออกเป็นสัดส่วนตามลำดับ (ตาราง 6.1.3.3)

ตารางที่ 6.1.3.3 เปรียบเทียบลักษณะปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการที่มีผลมากที่สุดต่อการตัดสินใจเลือก

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ	กลุ่มนิสิตผู้เช่า	รวม
ร้อยละ 50 (60 คน)	ร้อยละ 50 (60 คน)	(120 คน)
<p>1.ทำเลที่ตั้งและทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางรถไฟฟ้าด้าน สินค้า (4.80)</p> <p>2.ระบบความปลอดภัยของโครงการด้านสินค้า (4.63)</p> <p>3.สภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบายด้าน สภาพแวดล้อม (4.62)</p>	<p>1.ระบบความปลอดภัยของโครงการด้านสินค้า (4.62)</p> <p>2.ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางรถไฟฟ้าด้านสถานที่ (4.67)</p> <p>3.สภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบายด้าน สภาพแวดล้อม (4.50)</p>	ใกล้เคียงกัน

6.2 อภิปรายผลการวิจัย

งานวิจัยเรื่องปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากการศึกษาปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยในครั้งก่อนๆ พบว่าปัจจัยด้าน ราคา เป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจ แต่การศึกษารายการวิจัยในครั้งนี้พบว่า ทั้งนิสิตและผู้ปกครองมีวัตถุประสงค์ เพื่อใช้อยู่อาศัยระหว่างการศึกษาก่อนเป็นหลัก โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมาเป็นอันดับแรก อันดับสองคือ การเดินทางที่สะดวกและเข้าถึงขนส่งสาธารณะ ส่วนปัจจัยที่สามคือในเรื่องความปลอดภัย โดยทำเลต้องมีความสะดวกต่อการเดินทาง ใกล้มหาวิทยาลัยและแหล่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ จากผลการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักของการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย มีความสอดคล้องกับเกณฑ์ในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ รศ.มานพ พงศทัต⁴⁴ ที่ได้กล่าวว่า “ที่ตั้ง ราคา คุณภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือก” และยังคงสอดคล้องกับงานวิจัยของ พิมพ์ประไพ อุทุมประละ (2561)⁴⁵ กล่าวว่า นักศึกษาส่วนใหญ่เลือกเช่าคอนโดเพราะเดินทางสะดวก ใกล้ มหาวิทยาลัยและมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย

⁴⁴ รศ. มานพ พงศทัต, กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่.

⁴⁵ พิมพ์ประไพ อุทุมประละ, "การตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกคอนโดมิเนียมบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย มหิดล ศาลายา : กรณีศึกษา โครงการไอคอนโด ศาลายา, โครงการอิทธิ ศาลายา และ โครงการวีคอนโด ศาลายา."

6.2.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า

กลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เลือกอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมทั้งผู้ซื้อและผู้เช่า จากการศึกษาพบว่ากลุ่มนิสิตส่วนใหญ่เป็นสัดส่วนเพศหญิงมากกว่านิสิตเพศชาย ซึ่งมีความสอดคล้องกับคำกล่าวของ Mueller (Mueller อ้างถึงใน อิศระ อินทร์ยา 2546:14-15) กล่าวว่า “ในมหาวิทยาลัยสัดส่วนของเพศหญิงและเพศชายจะไม่นั่นนอน เนื่องจากแต่ละมหาวิทยาลัยหรือสาขาต่างๆมีความดึงดูดใจให้นักเรียนเข้ามาเรียนที่แตกต่างกัน” เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยครั้งนี้มีลักษณะเดียวกัน

กลุ่มนิสิตส่วนใหญ่เป็นผู้มีภูมิลำเนามาจากต่างจังหวัด ซึ่งจะสอดคล้องกับงานวิจัยของวัลลภ สุรทศ (2543)⁴⁶ ที่พบว่า นิสิตส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด ทั้งนี้กลุ่มนิสิตที่มาจากต่างจังหวัดได้เลือกเช่าโครงการคอนโดมิเนียมมากกว่าเลือกซื้อ โดยเป็นโครงการบริเวณเขตกรุงเทพมหานครชั้นในหรือที่ติดกับมหาวิทยาลัยในชื่อเป็นทำนองเดียวกันกับกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนิสิตที่มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานครเดิม โดยผู้ประกอบการต้องการมีคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองเพื่อให้บุตรหลานมีความปลอดภัยและสะดวกในการเดินทางไปมหาวิทยาลัย ซึ่งสอดคล้องกับ สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์ (2538)⁴⁷ กล่าวว่า กลุ่มผู้ซื้อในกรุงเทพมหานครเดิมมีความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองเป็นคอนโดมิเนียมอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้ที่ทำงานและใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานที่น้อย

6.2.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า

ผลวิจัยนี้ แสดงให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจของผู้ปกครองของนิสิต ที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยจากการศึกษาพบว่า ผู้ปกครองของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียม มีรายได้สูงกว่าผู้ปกครองของกลุ่มนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม เมื่อเปรียบเทียบระหว่างทำเลที่ตั้งโครงการตามเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน มีรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองที่สูงกว่า กลุ่มนิสิตในเขตกรุงเทพมหานครชั้นอื่นๆมีสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฉัตรฟ้า โชคสมเกษม (2558)⁴⁸ กล่าวว่า “ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่ส่งผลการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมที่แตกต่างกัน ได้แก่ ปัจจัยด้านสถานภาพ ระดับการศึกษา และด้านรายได้” ซึ่งรายได้ของผู้ปกครองจะมีความสัมพันธ์และสอดคล้องกับรายรับที่นิสิตจะได้รับ จากการศึกษาเรื่องรายได้ของนิสิตพบว่า กลุ่มนิสิตที่ผู้ปกครองเลือกซื้อโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน นิสิตกลุ่มผู้ซื้อจะมีรายได้ต่อเดือนที่ต่ำกว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่า กลุ่มนิสิตผู้ซื้อจะพบรายได้ที่ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ส่วนกลุ่มผู้เช่าจะมีรายได้ต่อเดือนที่ 10,001-20,000 บาทต่อเดือน บ่งบอกถึงค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าในการอยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับ Berry and Frank E. Horton (Horton)⁴⁹ กล่าวว่า “ปัจจัยพื้นฐานในการกำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์คู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น ค่าใช้จ่ายที่ที่พักอาศัยจะขึ้นอยู่กับรายได้”

⁴⁶ วัลลภ สุรทศ, "การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง."

⁴⁷ สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์, "การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงาน ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์."

⁴⁸ ฉัตรฟ้า โชคสมเกษม, "การศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร."

⁴⁹ Berry, Horton, and Abiodun, *Geographic perspectives on urban systems: with integrated readings*.

6.2.3 ลักษณะทางการพักอาศัยและลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตที่เลือกอยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยขนาด

ห้องพักมีขนาดเล็กประมาณ 21-30 ตารางเมตร ยังสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้อง โดยนิสิตส่วนใหญ่พักอยู่ตามลำพังคนเดียว เป็นการอยู่อาศัยที่พอดีกับขนาดพื้นที่ของห้องกับจำนวนคน เมื่อพิจารณาในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าคอนโดมิเนียมของนิสิตผู้เช่าจะพบว่า ค่าเช่าในโครงการที่ตั้งใกล้กับมหาวิทยาลัยจะมีราคาที่สูงที่สุดและจะพบว่าราคาที่พักอาศัยมีความสอดคล้องกับลักษณะทางเศรษฐกิจของครัวเรือนผู้ปกครองนิสิตขนาดพื้นที่ห้องพัก ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก

ด้านวิธีการเดินทาง โครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยในระยะไม่เกิน 500 เมตร จะพบว่านิสิตใช้วิธีการเดินหรือนั่งวินมอเตอร์ไซด์เพื่อมายังมหาวิทยาลัย ส่วนนิสิตที่มีระยะในช่วงอื่นขึ้นไปก็จะมีการใช้รถไฟฟ้าทั้งบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งมีความสอดคล้องกับ Wingo (อ้างอิงใน อิศระ อินทร์ยา 2546 : 24)⁵⁰ กล่าวไว้ว่า “ปัจจัยที่สำคัญกับการเดินทางมากที่สุดคือปัจจัยที่พัก เนื่องจากเป็นการลดค่าใช้จ่ายและประหยัดเวลาในการเดินทาง” เมื่อศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยในการเดินทางไปยังแหล่งงาน มีความสัมพันธ์กับรายได้ของ J.E.Kain (อ้างอิงใน อิศระ อินทร์ยา 2546 : 24)⁵¹ กล่าวว่าคือผู้มีรายได้สูงจะเดินทางไกลกว่าผู้มีรายได้ต่ำ เนื่องจากกลุ่มที่มีรายได้ต่ำจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงาน ซึ่งไม่สอดคล้องกับงานวิจัยในครั้งนี้ที่พบว่า กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนผู้ปกครองที่สูงจะเลือกที่อยู่อาศัยที่เดินทางใกล้ที่สุด

ด้านลักษณะทางกายภาพของห้องพักอาศัยและการพักอาศัยของกลุ่มนิสิตผู้เช่า จากผลการศึกษา พบว่าทำเลที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมที่นิสิตเลือกอยู่อาศัยส่วนใหญ่คือเขตบางรัก เขตราชเทวี และเขตพญาไทเป็นเขตพื้นที่ที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมากที่สุดและมีโครงการคอนโดมิเนียมกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมากโดยโครงการส่วนมากเป็นโครงการระดับ Upper Class มีราคาระหว่าง 90,00-120,000 บาทต่อตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางครบครันเหมาะสำหรับคนในปัจจุบัน โดยจากศึกษาพบว่ารูปแบบนี้แบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ห้องมีขนาด 21-30 ตารางเมตรส่วนใหญ่กลุ่มนิสิตพักอาศัยเพียงลำพังรองลงมาคืออาศัยครอบครัวหรือญาติ ในกลุ่มนิสิตผู้เช่าจะมีช่วงราคาเช่าต่อเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 15,000-20,000 บาท

6.2.4 ด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อการสนใจเลือกคอนโดมิเนียม

จากการศึกษาโดยทั่วไปแล้วปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อคือด้าน ราคา แต่ในการศึกษาครั้งนี้ค้นพบว่าปัจจัยสำคัญที่ผู้อ่านจซื้อและเช่า(ผู้ปกครอง)และนิสิตเองร่วมกันพิจารณาเป็นอันดับแรกคือ ทำเลที่ตั้งโครงการตรงตามความต้องการโดยพิจารณาจากโครงการที่มีระยะใกล้กับสถานศึกษาเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของกรกฎ กุฎีศรี(2553)⁵²และ อลงกรณ์ จำฟู (2554)⁵³ กล่าวว่า “การเลือกที่พักอาศัยคนส่วนใหญ่จำเป็นต้องเลือกที่พัก

⁵⁰ อิศระ อินทร์ยา, "การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน" (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต เคหพัฒนาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2546).

⁵¹ อิศระ อินทร์ยา, "การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน."

⁵² กรกฎ กุฎีศรี, "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษา โครงการโอดีโอ มิซซ์ พหลโยธิน และโอดีโอ คิว พญาไท."

ที่มีความสะดวกและปลอดภัยในการเดินทางไปทำงานหรือไปศึกษา” โดยวัตถุประสงค์ของผู้ปกครองกลุ่มนี้คือผู้ซื้อพบว่าต้องการซื้อเพื่อให้บุตรหลานได้อยู่อาศัยระหว่างการการศึกษาและรวมถึงการซื้อเก็บไว้ลงทุนในขณะที่ผู้ปกครองกลุ่มนี้คือผู้เช่าต้องการให้บุตรหลานได้อยู่อาศัยระหว่างศึกษาเท่านั้น ด้านความต้องการขององค์ประกอบพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการพบว่ากลุ่มนี้คือผู้ซื้อและผู้เช่าต่างให้ความสำคัญต่อโครงการที่มีพื้นที่ Co-working space เพื่อใช้ประชุมหรือทำงาน รวมถึงการอ่านหนังสือและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับความต้องการพื้นฐานของผู้พักอาศัยโดยผู้พักอาศัยเป็นนักศึกษาจึงทำให้มีกิจกรรมที่จำเป็นเพิ่มเติมคือ การประชุมกลุ่ม ทำรายงาน

จากผลการศึกษาเรื่องปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้บ่งบอกถึงลักษณะของนิสิตที่เป็นผู้ซื้อและผู้เช่าซึ่งมีความสัมพันธ์กับปัจจัยหลักในการเลือกคอนโดมิเนียม จากการศึกษาปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยในครั้งก่อนๆ พบว่าปัจจัยด้าน ราคา เป็นปัจจัยหลักในตัดสินใจ แต่การศึกษาก้าววิจัยในครั้งนี้พบว่าทำเลที่ตั้งที่มีความปลอดภัยเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจมากที่สุด ทั้งนี้พบว่าผู้ปกครองของนิสิตที่เป็นผู้ดูแลเรื่องค่าใช้จ่ายและมีส่วนในการตัดสินใจการเลือกโครงการพบว่า รายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองของนิสิตมีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการกรรมสิทธิ์ห้องพัก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ซึ่งมีความสอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์ศึกษาและอาศัย (Grimm, 1993: 248-258) กล่าวว่า องค์ประกอบการจัดที่พักอาศัยให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัยคือการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกจะต้องสอดคล้องกับความต้องการและความจำเป็นของนักศึกษา และยังคงสอดคล้องกับ นิพนธ์ ลาวัญย์โกวิท (2546)⁵⁴ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะไว้ว่า โครงการที่พักอาศัยนอมมหาวิทยาลัยควรคำนึงถึงรูปแบบที่พักอาศัย สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับความต้องการนักศึกษา ทั้งด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัย และการกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของนักศึกษาและการเดินทางซึ่งส่งผลสนับสนุนการอยู่อาศัยเพื่อการเรียนรู้ การศึกษาครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารสถานศึกษาได้ใช้เป็นแนวทางการศึกษาที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาและออกแบบอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสอดคล้องกับความต้องการของสังคมในปัจจุบันและยังเป็นส่วนเพื่อส่งเสริมคุณภาพการใช้ชีวิตที่ดีระหว่างการศึกษให้กับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป

⁵³ อลงกรณ์ จำฟู, "การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองในเขตชั้นในกับชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร."

⁵⁴ นิพนธ์ ลาวัญย์โกวิท, "ปัญหาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยที่มีสองวิทยาเขต กรณีศึกษามหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต และวิทยาเขตกล้วยน้ำไท."

6.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ

จากการศึกษาในครั้งนี้พบความแตกต่างลักษณะของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าได้ดังนี้

6.3.1 **กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ** ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี เพศหญิง โดยสามารถแยกออกเป็น 2 กลุ่มย่อย คือ กลุ่มที่มีภูมิลำเนาเดิมในกรุงเทพมหานครและกลุ่มผู้ที่มีภูมิลำเนามาจากต่างจังหวัด ด้านภูมิลำเนาเดิมพบว่านิสิตที่เลือกโครงการพื้นที่เขตรัก เขตปทุมวัน เขตราชเทวี มีภูมิลำเนาเดิมในกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งต่างจากกลุ่มนิสิตที่เลือกโครงการนอกเหนือจากพื้นที่ดังกล่าว ที่ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนามาจากต่างจังหวัด จากการศึกษาเพิ่มเติมพบว่า กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่กรุงเทพมหานครเดิมผู้ปกครองจะซื้อให้ลูกใกล้กับมหาวิทยาลัยมากที่สุดเพื่อให้สะดวกต่อการเดินทางไปเรียนและจะปล่อยไว้ลงทุนเมื่อบุตรหลานเรียน โดยนิสิตบางส่วนเป็นผู้ที่ศึกษาในชั้นประถมและมัธยมศึกษาในบริเวณสถาบันใกล้เคียงมาก่อน ส่วนนิสิตผู้ซื้อที่มาจากต่างจังหวัด ผู้ปกครองส่วนใหญ่ เป็นผู้เลือกทำเลที่อยู่อาศัยโดยเป็นพื้นที่ที่มีญาติหรือเคยอยู่อาศัยมาก่อนและรวมถึงราคาต่ำกว่าในเขตพื้นที่รอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยรายได้ผู้ปกครองต่อเดือนอยู่ที่มากกว่า 150,000 บาทต่อเดือน โดยโครงการที่พบนิสิตอยู่อาศัยสูงสุดอยู่ใน เขตบางรัก เนื่องจาก ลักษณะโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีความใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และภายในโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ห้องพักขนาด 31-40 ตารางเมตร แบบ 1 ห้องนอน ส่วนใหญ่กลุ่มผู้ปกครองของนิสิตผู้ซื้อ ซื้อโครงการด้วยเงินสด กลุ่มนิสิตผู้ซื้อให้ความสำคัญด้าน ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ รองลงคือ ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะและด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา ปัจจัยลักษณะกายภาพที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียมพบว่าต้องเป็นโครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ มีพื้นที่ Co-working Space และสวนหย่อมพร้อมที่นั่งเล่น

6.3.2 **กลุ่มนิสิตผู้เช่า** ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี เพศหญิง ภูมิลำเนาเดิมพบว่านิสิตส่วนใหญ่เป็นนิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด เมื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งของโครงการ พบว่า โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในพบนิสิตอยู่อาศัยสูงสุด โดยโครงการที่พบส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางรัก และเขตปทุมวัน ซึ่งเป็นทำนองเดียวกับกลุ่มนิสิตผู้ซื้อ ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ห้องพักขนาด 21-30 ตารางเมตร แบบ 1 ห้องนอน ด้านรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองพบว่าส่วนใหญ่ผู้ปกครองมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนคือ 50,001-100,000 บาท กลุ่มนิสิตผู้เช่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญด้าน ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ รองลงคือ ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะและด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา ด้านลักษณะกายภาพที่มีผลต่อการเลือกคอนโดมิเนียมพบว่า เป็นโครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ มีพื้นที่ Co-working Space และห้องบริการ ซักผ้าอบผ้า โดยพบว่าเหตุผลในการเช่าเนื่องจากการอยู่ระยะสั้นเพียง 4-5 ปี เท่านั้น

6.3.3 โดยภาพรวมของกลุ่มนิสิตทั้งผู้ซื้อและผู้เช่าส่วนใหญ่เป็น มีภูมิลำเนาเดิมมาจากต่างจังหวัด เมื่อพิจารณารายได้ครัวเรือนคือผู้ปกครองของนิสิตพบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีรายได้ของผู้ปกครองที่ใกล้เคียงกันมากกว่า 150,000 บาทต่อเดือนกลุ่มนิสิตผู้เช่าคนโตมีรายได้ส่วนตัวหรือเงินที่ได้จากผู้ปกครองเดือนเพื่อใช้จ่ายระหว่างการศึกษาเฉลี่ยในช่วง 10,001-20,000 บาทต่อเดือน มีการเดินทางไปเรียนโดยวิธีการเดินทางไปสถานศึกษา สำหรับผู้ที่มีคอนโดมิเนียมอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยระยะประมาณ 1 กิโลเมตรรวมถึงการใช้มอเตอร์ไซด์รับจ้างและมีการใช้รถไฟฟ้าบีทีเอสสำหรับผู้ที่อยู่ทำเลอื่นๆ ที่สามารถเชื่อมถึงกับขนส่งสาธารณะได้สะดวก มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำกว่า 100 บาทต่อวัน โดยขนาดห้องพักที่ส่วนใหญ่เลือกอยู่อาศัยคือ 21-30 ตารางเมตร ส่วนใหญ่อาศัยเพียงคนเดียว

6.3.4 จากการศึกษาเรื่องปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อเปรียบเทียบกับการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า การเลือกที่พักของผู้ปกครองได้ให้ความสำคัญทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีความปลอดภัยให้แก่บุตรหลานมาเป็นอันดับแรก โดยพบว่า ทำเลที่ตั้งกล่าวต้องมีความสะดวกต่อการเดินทางใกล้สถาบันการศึกษาและมีความปลอดภัยต่อการใช้ชีวิตระหว่างการศึกษา โดยจะพบว่ารายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองนิสิตเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเลือกลักษณะการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ กรรมสิทธิ์ห้องพัก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ จากผลการวิเคราะห์ความแตกต่างระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียม พบว่ากลุ่มนิสิตทั้งผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าที่พักอาศัยในเขตทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน มีระดับระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียมที่คล้ายกัน

6.4 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาที่ได้ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

6.4.1 ข้อเสนอแนะต่อสถานศึกษา ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- 1) เสนอแนะให้ภาครัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ส่งเสริมนโยบายเกี่ยวกับการพัฒนาที่พักสำหรับนิสิตให้แก่ภาคเอกชน เพื่อเอื้อต่อการพัฒนาของภาคเอกชน โดยพัฒนาโครงการที่พักเพื่อรองรับนิสิตส่วนเกินที่ไม่สามารถอยู่หอจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้มีที่พักที่มีคุณภาพ มาตรฐาน และความปลอดภัยโดยภาคเอกชน
- 2) จากการศึกษาพบว่านิสิตส่วนใหญ่ต้องการอาศัยเพียงลำพังซึ่งต้องการความเป็นส่วนตัว สถานศึกษาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่มีแผนจะพัฒนาเพิ่มหรือปรับปรุงที่พักอาศัยสำหรับนิสิตในอนาคต เสนอให้มีการจัดหน่วยพักอาศัยบางส่วนในรูปแบบห้อง 1 คน สามารถเรียกเก็บอัตราค่าเช่าพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาเช่าในตลาดซึ่งสูงถึง 15,000-20,000 บาทต่อเดือนได้ เพื่อรองรับสำหรับกลุ่มนิสิตที่ต้องการอยู่คนเดียว
- 3) นิสิตมี การเดิน มาเรียนเป็นส่วนใหญ่ โดยโครงการที่พักอาศัยที่พบอยู่ในระยะ 500 เมตร (บริเวณสามย่าน ปทุมวันและเขตตามแนวสถานีรถไฟฟ้าราชเทวี พญาไท เสนอแนะให้ทางหน่วยงานที่ดูแลพื้นที่ทางจราจรและทางเท้า ปรับปรุงและพัฒนาทัศนียภาพระหว่างเส้นทางการเดินไปยังมหาวิทยาลัยให้มีความร่มรื่น สวยงามและมีความปลอดภัย รวมถึงการเพิ่มเส้นทางการเดินรถโดยสารภายในจุฬาฯ ครอบคลุมพื้นที่เส้นทางบนถนนพญาไท จากสถานีบีทีเอส พญาไท มายังมหาวิทยาลัย เนื่องจากพบกลุ่มนิสิตอยู่อาศัยจำนวนมากในที่พักเอกชนต่างๆ โดยจัดเวลาในช่วงเช้าที่นิสิตไปเรียนช่วงเที่ยงและช่วงเย็นเพื่อกลับที่พัก
- 4) เสนอแนะให้สถานศึกษาเพิ่มหรือพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางในการทำงานอย่างเช่น พื้นที่ทำงานร่วมนอกห้องเรียน (Co-working space) เพื่อสอดคล้องกับการใช้ชีวิตของนิสิตในปัจจุบัน

6.4.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น อพาร์ทเมนท์และคอนโดมิเนียม

1) ด้านการพัฒนาในรูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มนิสิต

เนื่องจากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่เป็นสัดส่วนเพศหญิง ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการที่พักอาศัยรอบสถาบันการศึกษา ควรให้ความสำคัญกับรูปแบบโครงการที่ต้องเน้นภาพลักษณ์ที่ดีและมีความปลอดภัยมีการออกแบบระบบความปลอดภัยที่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยอย่างเช่น การใช้คีย์การ์ดเพื่อเข้าออกโครงการ ระบบการรักษาความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่ตลอด 24 ชั่วโมง

2) ด้านการออกแบบหน่วยพักอาศัย สำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการใกล้สถานศึกษาในอนาคต เนื่องจากนิสิตส่วนใหญ่อาศัยอยู่เพียงลำพังเพื่อความเป็นส่วนตัว เสนอแนะให้พัฒนารูปแบบห้องพักที่มีขนาด 21-30 ตารางเมตร เป็นห้องรูปแบบ 1 ห้องนอนและแบบสตูดิโอเป็นหลัก เพื่อสอดคล้องกับใช้ชีวิตระหว่างการศึกษามหาวิทยาลัยส่วนใหญ่ไม่ได้เน้นการอยู่อาศัยในห้องพักเป็นหลัก แต่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการเรียน การทำงาน การเข้าสังคมและสังสรรค์ เช่น พื้นที่ Co-Working space ร้านอาหารและร้านสะดวกซื้อ และสวนหย่อมภายในโครงการ เพื่อการใช้ชีวิตอยู่อาศัยระหว่างการศึกษาในมหาวิทยาลัย สำหรับการพัฒนาครั้งต่อไป ควรให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกข้างต้นด้วย

3) ด้านราคา ปัจจุบันโครงการคอนโดรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีราคาที่ค่อนข้างสูง เฉลี่ยประมาณ 750 ต่อเดือนต่อเมตร หรือเฉลี่ยราคา 15,000-20,000 บาทต่อเดือน สำหรับการออกแบบในอนาคตขนาดห้องที่เล็กและกระชับยังส่งผลต่อราคาห้องพักและค่าเช่าที่ต่ำลงเพิ่มโอกาสความต้องการในตลาดได้เพิ่มขึ้น

4) ด้านทำเลที่ตั้ง กลุ่มผู้ประกอบการและนิสิตให้ความสำคัญเรื่องทำเลที่ตั้งที่ใกล้มหาวิทยาลัยหรือเป็นทำเลที่ใกล้กับรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยหลักในการเลือกและตัดสินใจซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียม เนื่องจากว่าที่ดินในบริเวณรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสำหรับผู้ประกอบการหรือนักลงทุนที่ต้องการพัฒนาโครงการในอนาคต โครงการอาจไม่จำเป็นต้องอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย แต่ต้องอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือรถไฟฟ้าใต้ดินเพื่อความสะดวกต่อการเดินทางไปยังมหาวิทยาลัย ซึ่งจากการศึกษาพบว่ากลุ่มนิสิตและผู้ปกครองบางส่วนเลือกทำเลที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าในทำเลอื่นๆในกรุงเทพฯ เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับพื้นที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5) ด้านการส่งเสริมการขาย การเข้าถึงข้อมูลของโครงการคอนโดมิเนียมก่อนตัดสินใจซื้อหรือเช่าจะพบว่ามีการค้นหาข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต เว็บไซต์และสื่อออนไลน์ ผู้พัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญทางด้านการตลาดเจาะตรงในเรื่องสื่อสังคมออนไลน์เพื่อค้นหาผู้บริโภคในรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในปัจจุบัน

6) ด้านระเบียบการอยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตในโครงการ ควรจัดให้มีการบริหารอาคารชุดโดยให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดตลอดจนสิทธิและหน้าที่ในฐานะเจ้าของร่วมหรือกลุ่มนิสิตที่เป็นผู้เช่า โดยเฉพาะเจ้าของร่วมที่ซื้อห้องไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่า ผู้ปล่อยเช่าห้องควรให้ความรู้และระเบียบการอยู่อาศัยร่วมภายในอาคาร

6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาในภาพรวมของลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อและเช่าโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นที่มีความเฉพาะกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสำหรับศึกษาครั้งต่อไปจึงมีข้อเสนอแนะในการทำวิจัยดังต่อไปนี้

6.5.1 การศึกษาในครั้งนี้เป็นศึกษาภาพรวมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในด้านของลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และปัจจัยในการตัดสินใจเลือกโครงการ ข้อเสนอแนะในครั้งต่อไปควรศึกษาเรื่องพฤติกรรม การอยู่อาศัย และการใช้พื้นที่ส่วนกลางต่างๆของนิสิตในการใช้งานเป็นอย่างไร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม หอพัก หรืออะพาร์ตเมนต์ที่กำลังจะพัฒนาต่อไป

6.5.2 ในงานวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาการเลือกโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นเฉพาะกลุ่ม นั่นคือ นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในงานวิจัยครั้งถัดไป เสนอแนะให้มีการศึกษาความแตกต่างของกลุ่มนิสิตและนักศึกษาในสถาบันการศึกษาอื่นๆที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียม นำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบทั้งด้านสภาพสังคม เศรษฐกิจ และรวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อหรือเช่าว่ามีผลลัพธ์ในทิศทางเดียวกันหรือต่างกันหรือไม่ เพื่อให้เห็นมุมมองทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ ที่แตกต่างกันออกไป

6.5.3 สภาพการอยู่อาศัย ปัญหา และจิตวิทยาการอยู่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อศึกษาเรื่องผลกระทบการอยู่อาศัยของนิสิตในโครงการคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นทั้งเจ้าของร่วมในโครงการว่าเป็นอย่างไร

6.5.4 ควรมีการศึกษาในเรื่องการที่พักของนิสิตอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของนิสิตที่มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ และเทคโนโลยีที่กระทบต่อการใช้ชีวิตและการอยู่อาศัยตลอดเวลา

บรรณานุกรม

- Berry, Brian Joe Lobley, Frank E Horton, and Josephine Olu Abiodun. *Geographic Perspectives on Urban Systems: With Integrated Readings*. Prentice Hall, 1970.
- Goodell, Brain. ""The Economic of Urban Area." no. Oxford : Pergaman Press (1972).
- Horton, B.J. Berry and F.F. "Geographic Perspectives on Urban Systems." *Washington D.C. National Industrial Conference Board* (1970): 56-57.
- Jay Siegel. "Geographic Perspectives on Urban Systems ". (*Washington D.C. National Industrial Conference Board* (1970).
- Kendall, Sproles and Elizabeth. "Consumer Decision-Making Styles ". *Journal of Consumer Affairs*, no. 1 (1986): 267.
- Kotler, P. . "Marketing Management." no. Upper Saddle River New Jersey: Prentice-Hall (2003). 11th ed Upper Saddle River, NJ : Prentice-Hall.
- "ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบกับการรีวิวเจาะลึก." Updated 25 มิถุนายน 62, พ.ศ.2554, accessed 25 มิถุนายน, พ.ศ.2562.
- Maibat. "จับตาคอนโดใกล้สถานศึกษาโอกาสแห่งการลงทุน." 23 มิถุนายน, 2562 2016.
- Park, Burgess and McKenzle. " Geogra the Growth of the City: An Introduction to a Research Project."
- Schiffman, Leon, and Leslie Kanuk. *Consumer Behavior, Global Edition: Global Edition*. New Jersey: Pearson Higher Ed, 2014.
- Wingo Jr, Lowdon. *Cities and Space: The Future Use of Urban Land*. Routledge, 2013.
- แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย. สถาบันวิจัยประชากรและสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2557.
- กรกฎ กุฎีศรี. "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษา โครงการไอดีโอ มิกซ์ พลอยอิน และไอดีโอ วิว พญาไท." *เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2553.*
- "การแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่ โดยกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม ". edited by สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2544.
- คณะกรรมการบัญญัติศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์. คอนโดมิเนียม: สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, พ.ศ.2551.
- ฉัตรฟ้า โชคสมเกษม. "การศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร." *บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, พ.ศ.2558.*
- ชูชัย สมितिไกร. *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2553.
- ถนอม อังคณวัฒน์. "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร." *เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2534.*
- มาณี ไชยธีรานวัฒน์ศิริ. " "Chickering's Theory of Student Development ทฤษฎีเพื่อการพัฒนา นักศึกษา." รายงานการวิจัยเรื่อง หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษาในระดับอุดมศึกษา (2543).
- รศ. มานพ พงศทัต. *กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่*. พิมพ์ครั้งที่ 1. Edited by เล่มที่ 8. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2527.
- ราชบัณฑิตยสถาน. *นิสิต: สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, พ.ศ.2542.*
- วัลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา "งานบุคคลการนิสิตนักศึกษา กรุงเทพฯ ", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วัลลภ สุรทศ. "การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง." *เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2543.* <http://www.housing.arch.chula.ac.th/new/files/thesis/4311.pdf>.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์. ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด. Edited by หนังสือการบริหารการตลาดยุคใหม่กระบวนการ. โรงพิมพ์พัฒนาศึกษา, พ.ศ.2546.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. "แนวคิดทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภคและการบริหารการตลาดยุคใหม่." กรุงเทพฯ: ธีระฟิล์มและโซเท็ก, 2550.

สำนักงานทะเบียน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ข้อมูลและสถิตินิติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2561.

วิทยานิพนธ์และงานวิจัยค้นคว้าอิสระ

สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์. "การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงาน ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์."

เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

อลงกรณ์ จำฟู. "การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองในเขตชั้นในกับชั้นกลางของ

กรุงเทพมหานคร." เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2554.

อิสระ อินทร์ยา. "การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน."

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต เคหพัฒนศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, พ.ศ.2546.

"ต้องรอบคอบ ก่อนลงทุน คอนโดมีเนียมรอมมหาวิทยาลัย." พ.ศ.2562, accessed 20 พฤศจิกายน พ.ศ.2562.







แบบสอบถามครั้งที่ 1/.....

แบบสอบถามวิทยานิพนธ์สำหรับปริญญาโทบัณฑิต
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ - นามสกุล นายจิรวัฒน์ วีระพสุวรรณ เลขประจำตัว

6	1	7	3	3	0	7	5	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ภาควิชา เคหการ สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียม สำหรับนิสิตจุฬาลงกรณ์ พื้นที่
โดยรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

แบบสอบถามฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเก็บข้อมูลของลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่พักอาศัยบริเวณรอบ
บริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 400 ตัวอย่าง ทางผู้วิจัยฯ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหวังเป็นอย่าง
ยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านในการให้ความสนับสนุนการศึกษาของผู้วิจัยในครั้งนี้และเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาสังคมและ
ความเป็นอยู่ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีตลอดไป

ข้อมูลทางการวิจัยในครั้งนี้จะไม่มีการเผยแพร่ความเป็นส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ลงในช่องตามความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

วัตถุประสงค์ที่ 1 ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

1.1 เพศ

1. ชาย 2. หญิง
 3. ชาย LGBT 4. หญิง LGBT 5. อื่นๆ.....

1.2 ภูมิลำเนาของท่าน

1. กรุงเทพมหานคร 2. ปริมณฑล 3. ภาคเหนือ
 4. ภาคกลาง 5. ภาคใต้ 6. ภาคตะวันออก
 7. ภาคตะวันตก 8. ภาคอีสาน 9. ต่างประเทศ

1.3 ระดับการศึกษา

1. ระดับปริญญาตรี / Bachelor's Degrees 2. ระดับปริญญาโท / Master's Degrees
 3. ระดับปริญญาเอก / Doctor's Degrees

1.4 รายได้ครอบครัวผู้ปกครอง ต่อเดือน / Household Income per month

1. น้อยกว่า 25,000 บาท / Under 25,000 Thai Baht
 2. 25,001-50,000 บาท / Between 25,001 - 50,000 Thai Baht
 3. 50,001-100,000 บาท / Between 50,001 - 100,000 Thai Baht
 4. 100,001-150,000 บาท / Between 100,001 - 150,000 Thai Baht
 5. มากกว่า150,000 บาท / More than 150,001Thai Baht

1.5 รายได้ส่วนตัวต่อเดือน / Private Revenue per month

1. น้อยกว่า 10,000 บาท. / Under 10,000 Thai Baht
2. 10,001-20,000 บาท / Between 10,001 - 20,000 Thai Baht
3. 20,001-30,000 บาท / Between 20,001 - 30,000 Thai Baht
4. 30,001-50,000 บาท / Between 30,001 - 50,000 Thai Baht
- 5.มากกว่า 50,001 บาท / More than 50,001 This Baht
6. อื่นๆ

1.6 คณะที่ศึกษา / Faculty

.....

1.7 ระดับการศึกษาชั้นปี / College Years

1. น้อยกว่า 10,000 บาท. / Under 10,000 Thai Baht
2. 10,001-20,000 บาท / Between 10,001 - 20,000 Thai Baht
3. 20,001-30,000 บาท / Between 20,001 - 30,000 Thai Baht
4. 30,001-50,000 บาท / Between 30,001 - 50,000 Thai Baht
- 5.มากกว่า 50,001 บาท / More than 50,001 This Baht

1.8 6. อื่นๆ ชั้นปีที่กำลังศึกษา

.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านการอยู่อาศัย

2.1 ประเภทที่พักอาศัยในก่อนหน้านี้

1. บ้าน 2. คอนโดมิเนียม
3. หอพัก/อพาร์ทเมนต์ 4. อื่น ๆ

2.2 ประเภทที่พักอาศัยในปัจจุบัน

1. บ้าน 2. คอนโดมิเนียม
3. หอพัก/อพาร์ทเมนต์ 4. หอพักภายในมหาวิทยาลัย

2.3 กรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัยในปัจจุบัน

1. ซื่อเป็นเจ้าของ 2. เช่า

2.4 ชื่อโครงการที่พักอาศัยในปัจจุบัน

.....

2.5 เขตทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยในปัจจุบัน

1. เขต ปทุมวัน 2. เขต บางรัก
3. เขต ราชเทวี 4. เขต พญาไท
5. อื่น ๆ

2.6 ท่านพักอาศัยกับใคร

1. อาศัยเพียงลำพัง 2. ครอบครัว
3. เพื่อน 4. อื่น ๆ

2.7 จำนวนผู้ที่ท่านพักอาศัยร่วม

1. อาศัยเพียงลำพัง 2. 2 คน
3. 3 คน 4. มากกว่า 4 คน

2.8 ชนิดและรูปแบบห้องพักอาศัยของท่านในปัจจุบัน

- | | |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1. ห้องสตูดิโอ | <input type="checkbox"/> 2. 1 ห้องนอน |
| <input type="checkbox"/> 3. 2 ห้องนอน | <input type="checkbox"/> 4. 3 ห้องนอน |
| <input type="checkbox"/> 5. Duplex | <input type="checkbox"/> 6. อื่น ๆ |

2.9 ขนาดห้องพักอาศัยของท่านในปัจจุบัน

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ต่ำกว่า 20 ตารางเมตร | <input type="checkbox"/> 2. 21-30 ตารางเมตร |
| <input type="checkbox"/> 3. 31-40 ตารางเมตร | <input type="checkbox"/> 4. 41-50 ตารางเมตร |
| <input type="checkbox"/> 5. 51-100 ตารางเมตร | <input type="checkbox"/> 6. มากกว่า 101 ตารางเมตร |

2.10 ค่าเช่าหรือเบี้ยผ่อนชำระค่าที่พักอาศัยของท่านในปัจจุบันต่อเดือน

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ต่ำกว่า 1,000 บาท | <input type="checkbox"/> 2. 1,001-3,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3. 3,001-5,000 บาท | <input type="checkbox"/> 4. 5,001-7,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 5. 7,001-10,000 บาท | <input type="checkbox"/> 6. 10,001-15,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 7. 15,001-20,000 บาท | <input type="checkbox"/> 8. 20,001-25,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 9. 25,001-30,000 บาท | <input type="checkbox"/> 10. มากกว่า 30,001 บาท |

2.11 การเดินทางมายังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาโดยวิธีใดเป็นหลัก

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 1. เดิน | <input type="checkbox"/> 2. มอเตอร์ไซค์รับจ้าง |
| <input type="checkbox"/> 3. แท็กซี่ | <input type="checkbox"/> 4. BTS |
| <input type="checkbox"/> 5. MRT | <input type="checkbox"/> 6. รถเมล์ |
| <input type="checkbox"/> 7. รถส่วนตัว | <input type="checkbox"/> 8. รถตู้ |

2.12 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมายังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาต่อวัน

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1. ต่ำกว่า 50 บาท | <input type="checkbox"/> 2. 51-100 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3. 101- 150 บาท | <input type="checkbox"/> 4. 200 บาท ขึ้นไป |

ส่วนที่ 3 : วัตถุประสงค์ที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

3.1 วัตถุประสงค์หลักของการเลือกซื้อโครงการ (โปรดเลือกข้อที่สำคัญที่สุดเพียงข้อเดียว)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ซื้อเพื่ออยู่อาศัย | <input type="checkbox"/> 2. ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า |
| <input type="checkbox"/> 3. ซื้อเพื่อลงทุนขายต่อ | <input type="checkbox"/> 4. เช่า เพื่ออยู่อาศัย |

3.2 ปัจจัยที่ส่งผลมากที่สุดต่อการตัดสินใจเลือกโครงการที่พักอาศัยของท่าน

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1. ทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ | <input type="checkbox"/> 2. ชื่อเสียงของผู้พัฒนาโครงการ |
| <input type="checkbox"/> 3. รูปแบบของห้อง | <input type="checkbox"/> 4. สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ |
| <input type="checkbox"/> 5. ใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา | <input type="checkbox"/> 6. สะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ |
| <input type="checkbox"/> 7. ความปลอดภัย | <input type="checkbox"/> 8. อื่น ๆ |

3.3 ท่านต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดบ้างในที่พักอาศัยของท่านมากน้อยเพียงใด
ระดับการให้คะแนน (5 - มากที่สุด , 4 - มาก , 3 - ปานกลาง , 2 - น้อย , 1 - น้อยที่สุด)

ความต้องการ	ระดับการให้ความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
3.3.1 โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง Lobby					
3.3.2 สระว่ายน้ำ Swimming Pool					
3.3.3 สวนย่อมพร้อมที่นั่งเล่น Garden					
3.3.4 Co-working Space หรือ Study room					
3.3.5 ร้านอาหารหรือสะดวกซื้อ Convenience store					
3.3.6 ห้องบริการ ซักผ้า อบผ้า Laundry					
3.3.7 Co-Kitchen					
3.3.8 ร้านบริการปริ้น ถ่ายเอกสาร Printing shop					
3.3.9 ห้องดูหนัง Theater					

3.4 ท่านได้ให้ความสำคัญต่อปัจจัยที่ใช้พิจารณาในการเลือกซื้อหรือเช่าที่พักอาศัยแต่ละปัจจัยมากน้อยเพียงใด
ระดับการให้คะแนน (5 - ที่ผลมากที่สุด , 4 - มีผลมาก , 3 - มีผลปานกลาง , 2 - มีผลน้อย , 1 - ไม่มีผล)

ความต้องการ	ระดับการให้ความสำคัญ				
	5	4	3	2	1
3.4.1 รูปแบบของห้องพักและคุณภาพ					
3.4.2 ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ					
3.4.3 ทำเลที่ตั้ง					
3.4.4 การมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ					
3.4.5 การออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ					
3.4.6 คุณภาพวัสดุที่ใช้และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน					
3.4.7 การใส่ใจเรื่องการออกแบบและการตกแต่งโครงการ					
3.4.8 ระบบความปลอดภัยของโครงการ					
3.4.9 ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ					
3.4.10 ความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการ					
3.4.11 การมีสำนักงานติดต่อโครงการที่น่าเชื่อถือได้					
3.4.12 การประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง					
3.4.13 การสัมมนาคุณสมบัติต่าง					

ขอขอบพระคุณในการอนุเคราะห์ข้อมูลของท่านเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัย



แบบสอบถามวิทยานิพนธ์สำหรับปริญญาโท
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ - นามสกุล นายจิรวัฒน์ วีระเพชรวรรค์ เลขประจำตัว

6	1	7	3	3	0	7	5	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 ภาควิชา เหนือการ สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
 ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียม สำหรับนิสิตจุฬาลงกรณ์ พื้นที่
 โดยรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

แบบสอบถามครั้งที่ 2 ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเก็บข้อมูลของลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่พักอาศัยบริเวณรอบบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลขั้นที่ 2 เน้นเรื่องปัจจัยการตัดสินใจซื้อโดยใช้แนวคิดส่วนประสมทางการตลาดจำนวน 120 ตัวอย่าง ทางผู้วิจัยฯ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านในการให้ความสนับสนุนการศึกษาของผู้วิจัยในครั้งนี้และเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาสังคมและความเป็นอยู่ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีตลอดไป

ข้อมูลทางการวิจัยในครั้งนี้จะไม่มีการเผยแพร่ความเป็นส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

- ชื่อ-สกุล
2. กรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัยในปัจจุบัน
 1. ซื้อเป็นเจ้าของ 2. เช่า
3. เจ้าของกรรมสิทธิ์คือใคร(สำหรับผู้ซื้อเท่านั้น)

4. ขนาดห้องพักอาศัยของท่านในปัจจุบัน
ตารางเมตร
5. ค่าเช่าต่อเดือน หรือ เบี้ยผ่อนชำระค่าคอนโดมิเนียมต่อเดือนของท่านในปัจจุบันต่อเดือน

6. ช่วงระยะเวลาในการอยู่อาศัยคอนโดมิเนียม

ขั้นตอนการซื้อ

1. ในการซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมของท่าน ผู้มีส่วนร่วมหรือมีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 1. ตัวท่านเอง 2. บิดามารดา ญาติพี่น้อง 3. เพื่อน
 4. พนักงานขาย 5. อื่นๆ โปรดระบุ.....
2. ในการซื้อคอนโดมิเนียมผู้ใดเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการซื้อ
 1. ท่านออกค่าใช้จ่ายในการซื้อเองทั้งหมด 2. ผู้ปกครองเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย
 3. อื่นๆ โปรดระบุ.....
3. สถาบันการเงินหรือวิธีชำระเงินในการซื้อคอนโดมิเนียมของท่าน
 1. ชำระเงินสด 2. เงินผ่อน 3. อื่นๆ โปรดระบุ.....

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่ทำให้เลือกซื้อหรือเช่าโครงการดังกล่าว

3.1 วัตถุประสงค์หลักของการเลือกซื้อโครงการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ซื้อเพื่ออยู่อาศัย 2. ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า
 3. ซื้อเพื่อลงทุนขายต่อ 4. เช่า เพื่ออยู่อาศัย

3.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการที่พักอาศัยของท่าน เรียงลำดับความสำคัญ 3 อันดับแรก

1. รูปแบบของห้อง 2. ชื่อเสียงของผู้พัฒนาโครงการ
 3. ใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา 4. สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ
 5. ทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ 6. สะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ
 7. ความปลอดภัย 8. ราคา
 9. ทำเลที่คุ้นชิน 10. อื่น ๆ

1. ปัจจัยด้านสินค้า (Product)

- ระดับการให้คะแนน (5 - มากที่สุด , 4 - มาก , 3 - ปานกลาง , 2 - น้อย , 1 - น้อยที่สุด)

ปัจจัยด้านสินค้า PRODUCT	ระดับการตัดสินใจซื้อ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
1.1 รูปแบบของห้องพักและคุณภาพ					
1.2 ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ					
1.3 ทำเลที่ตั้ง					
1.4 การมีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ					
1.5 การออกแบบพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ					
1.6 คุณภาพวัสดุที่ใช้และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน					
1.7 การใส่ใจเรื่องการออกแบบและการตกแต่งโครงการ					
1.8 ระบบความปลอดภัยของโครงการ					

1.9 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับลักษณะกายภาพภายนอกด้านการออกแบบรูปแบบตัว อาคาร (Building Design)

.....

1.10 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับ รูปแบบ (layout) และขนาดพื้นที่ของห้องพัก

.....

1.11 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับ การตกแต่ง

.....

1.12 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก Facility

.....

2. ปัจจัยด้านราคา (Price)

ปัจจัยด้านราคา PRICE	ระดับการตัดสินใจซื้อ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
2.1 ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ					
2.2 ราคาขายมีความเหมาะสมกับศักยภาพของ ที่ตั้งโครงการ					
2.3 ราคาเหมาะสมต่อการลงทุน					

2.4 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับราคา มีความเหมาะสมหรือไม่

.....

2.5 ราคาเหมาะสมกับความคุ้มค่าต่อการลงทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาวมีโอกาสเติบโตหรือไม่

.....

3. ปัจจัยด้านทำเล และที่ตั้งโครงการ (Place)

ปัจจัยด้านช่องทางจัดจำหน่าย PLACE	ระดับการตัดสินใจซื้อ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
3.1 ความสะดวกในการติดต่อและสถานที่โครงการ					
3.2 การมีสำนักงานติดต่อโครงการที่นำเชื่อถือได้					
3.3 ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งเส้นทางคมนาคมโดยรถไฟฟ้า					
3.4 ทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD)					

3.5 เหตุผลที่สำคัญในการเลือกทำเลหรือย่านบริเวณนี้

.....

4. ปัจจัยด้านปัจจัยด้านกลยุทธ์ทางการตลาด (Promotion)

ปัจจัยด้านช่องทางจัดจำหน่าย PLACE	ระดับการตัดสินใจซื้อ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
4.1 การประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง					
4.2 การสัมพันธ์กับลูกค้าส่วนตลาดต่าง					

4.4 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับการรับรู้ข้อมูลโครงการผ่านได้โดยวิธีการใด

.....

4.5 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับการจัดส่วนลดและของอภินันทนาการต่างๆ

.....

5. ปัจจัยด้านบุคลากร (People)

ปัจจัยด้านบุคลากร PEOPLE	ระดับการตัดสินใจซื้อ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
5.1 เจ้าหน้าที่โครงการให้บริการอย่างเป็นมิตร					
5.2 ลูกบ้านร่วมโครงการมีความเป็นมิตร					
5.3 ภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทผู้พัฒนา					

5.4 ภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัท ช่วยส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการหรือไม่อย่างไร

.....

6. ปัจจัยด้านกระบวนการ (Process)

ปัจจัยด้านกระบวนการ PROCESS	ระดับการตัดสินใจซื้อ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
6.1 ขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยาก					

6.2 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับการ ขั้นตอนการทำสัญญาซื้อหรือเช่าไม่ยุ่งยาก

.....

7. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (Environment)

ปัจจัยด้านกายภาพ PHYSICAL EVIDENCE	ระดับการตัดสินใจ (5 มากที่สุด, 1 น้อยที่สุด)				
	5	4	3	2	1
7.1 ท่าเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ					
7.2 สภาพแวดล้อมของโครงการมีความสะดวกสบาย					
7.3 ส่วนกลางของโครงการที่มีความครบครัน					
7.4 พื้นที่สำหรับจอดรถแบ่งออกเป็นสัดส่วน					

7.5 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับบรรยากาศสภาพแวดล้อมภายในโครงการของท่านอย่างไร

.....

7.6 ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับบรรยากาศสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการของท่านอย่างไร

.....

8. สาเหตุที่เลือกคอนโดมิเนียมแทนการอยู่อาศัยในรูปแบบอื่น (บ้าน ตึกแถว หอพักใน หอพักนอก อพาร์ทเมนท์) คืออะไร

.....

9. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมสำหรับนิสิตนักศึกษา ต้องมีรูปแบบอย่างไร

.....

ขอขอบพระคุณในการอนุเคราะห์ข้อมูลของท่านเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสำรวจโครงการคอนโดมิเนียม

1. โครงการ
2. บริษัทผู้พัฒนา
3. สถานที่ตั้งโครงการ
4. ข้อมูลโครงการ

จำนวนอาคาร อาคาร	จำนวนชั้น ชั้น
จำนวนหน่วยพักอาศัย หน่วย	จำนวนพื้นที่จอดรถ	คิดเป็นร้อยละ
ราคาขายต่อตารางเมตร ณ ปัจจุบัน	ขนาดที่ดิน ไร่

สิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ

ตารางที่ 5.1 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ระยะ 1 กิโลเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ	ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	สถานพยาบาล				6.	Health club			
2.	โรงเรียน				7.	ตลาด			
3.	สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน				8.	ร้านอาหาร ห้างอาหาร ภัตตาคาร			
4.	ศูนย์การค้า, ห้างสรรพสินค้า				9.	สวนสาธารณะ			
5.	สนามกีฬา				10.	ทางด่วน			
					11.	รถไฟฟ้า			

ตารางที่ 5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจภายในโครงการและความปลอดภัย

ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ	ลำดับ	รายละเอียด	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
1.	ห้องโถงต้อนรับ				1.	ระบบป้องกันอัคคีภัย			
2.	สระว่ายน้ำ				2.	ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ			
3.	ห้องฟิตเนส				3.	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม			
4.	ห้องอบไอน้ำ ซาวน่า				4.	ระบบกล้องวงจรปิด			
5.	ห้องกีฬาในร่มชนิดต่างๆ				5.	ระบบการตรวจการเข้าออกอาคาร เช่น คีย์การ์ด การแสกนลายนิ้วมือ หรือใบหน้า			
6.	สนามเด็กเล่น								
7.	สวนย่อม								
8.	พื้นที่ทำงานร่วม								
9.	พื้นที่ครัว ในพื้นที่ส่วนกลาง								
10.	ห้องดูหนัง								

6. ภาพโครงการและผังห้อง

ผลการสำรวจจำนวนบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่พบในการวิจัย

บริษัทในตลาดหลักทรัพย์	บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์
บริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท นารายณ์พรีอเพอดี จำกัด 3 โครงการ
บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 11 โครงการ	บริษัท เรียลเอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ 1 โครงการ
บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) 7 โครงการ	บริษัท สยามนิวตริ จำกัด 2 โครงการ
บริษัท อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) 15 โครงการ	บริษัท พีพัฒนา แอสเซส จำกัด 1 โครงการ
แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 2 โครงการ	บริษัท 124 ไพรวะซี คอนโดมิเนียม 1 โครงการ
บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) 15 โครงการ	บริษัท ไดมอนด์ สุขุมวิท จำกัด 1 โครงการ
บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 7 โครงการ	บริษัท อพอลโล่ แอสเสท จำกัด 1 โครงการ
บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท โรส เอสเตท จำกัด 1 โครงการ
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 3 โครงการ	บริษัท แกรนด์เบลล่า 1 โครงการ
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) 5 โครงการ	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 1 โครงการ
บริษัท แสนสิริ (มหาชน) 5 โครงการ	บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด 1 โครงการ
บริษัท เอสซี แอสเสท (มหาชน) 4 โครงการ	บริษัท สันติโชค จำกัด 1 โครงการ
บริษัท ไรมอนแลนด์ (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท เทส จำกัด 3 โครงการ
บริษัท แลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) 2 โครงการ	บริษัท พัฒนฉัตรเพลส จำกัด 1 โครงการ
บริษัท เพรเจอร์นธ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท อารีเย่ เพลส พหลโยธิน จำกัด 1 โครงการ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2 โครงการ	บริษัท ทรัพย์ในดินสินในน้ำน้ำโชค จำกัด 1 โครงการ
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 1 โครงการ	บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ 1 โครงการ
บริษัท สหวิริยา ซิตี จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท เดอะ มาสเตอร์แอสเสท แมเนจเม้นท์ 1 โครงการ
บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท 3 พลัส พรอพเพอดี จำกัด 3 โครงการ
บริษัท อารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท ตรีวรรณ จำกัด 1 โครงการ
บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 2 โครงการ	สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 1 โครงการ
บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์ จำกัด 1 โครงการ
	บริษัท เซ็นจูรี่ปาร์ค คอนโดมิเนียม จำกัด 1 โครงการ
	บริษัท เท็นไทย ดีเวลลอปเม้นท์ 1 โครงการ
	บริษัท เดลวี เพลส 1 โครงการ
	บริษัท ดี.เค. กู๊ดส์วิว ทาวเวอร์ 1 โครงการ
	บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด 1 โครงการ
	บริษัท สยามสินธร 1 โครงการ
	บริษัท แกรนด์ ยู 1 โครงการ
	บริษัท บีเคเค แกรนด์ เอสเตท 1 โครงการ
	บริษัท ดี เออเบิ้ล พร็อพเพอร์ตี้ 1 โครงการ
	บริษัท ศุภสิน พร็อพเพอร์ตี้ 1 โครงการ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	จิรวัฒน์ วีระพรสวรรค์
วัน เดือน ปี เกิด	26 กันยายน 2536
สถานที่เกิด	ประเทศไทย
วุฒิการศึกษา	หลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ที่อยู่ปัจจุบัน	988/360 ถนน พหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY