

บทที่ 3

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

จากการสำรวจภาคสนาม ทำให้ทราบถึงภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จ.นครปฐม ทั้งในด้านอุปทาน และด้านอุปสงค์ ดังต่อไปนี้

3.1 ประวัติและภาพรวมของมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม

มหาวิทยาลัยคริสเตียน เริ่มก่อตั้งตั้งแต่ปีพุทธศักราช 2526 ซึ่งแต่เดิมเป็น “วิทยาลัย คริสเตียน” เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2526 เปิดดำเนินการสอนปีการศึกษา 2527 ได้รับอนุญาต ให้เปิดสอนหลักสูตรพยาบาลศาสตรบัณฑิตเป็นหลักสูตรแรก เพื่อผลิตบัณฑิตพยาบาลที่มี คุณลักษณะและมาตรฐานวิชาชีพในระดับสากล โดยมีที่ทำการอยู่ในโรงพยาบาลกรุงเทพ คริสเตียน กรุงเทพฯ ปีการศึกษา 2539 ได้ก่อสร้างที่ทำการถาวรแล้วเสร็จ และย้ายที่ตั้งมาตั้งอยู่ที่ บริเวณถนน พระประโทน – บ้านแพ้ว อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม ซึ่งเพียบพร้อมด้วย เทคโนโลยีการศึกษาและสารสนเทศที่ทันสมัยพร้อมทั้งคณาจารย์ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์สูง ในปีการศึกษา 2544 ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการทบวงมหาวิทยาลัยให้เปลี่ยนสถานภาพ เป็น “มหาวิทยาลัยคริสเตียน” และเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2544 ในปีการศึกษา 2549 ได้รับอนุญาตให้จัดการเรียนการสอนระดับบัณฑิตศึกษา และระดับปริญญาตรีบางสาขาวิชาที่ “ศูนย์ศึกษาศยามคอมเพล็กซ์ กรุงเทพฯ” ตั้งอยู่ที่ชั้น 8-9 อาคารสำนักงานสภาคริสตจักรใน ประเทศไทย ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ

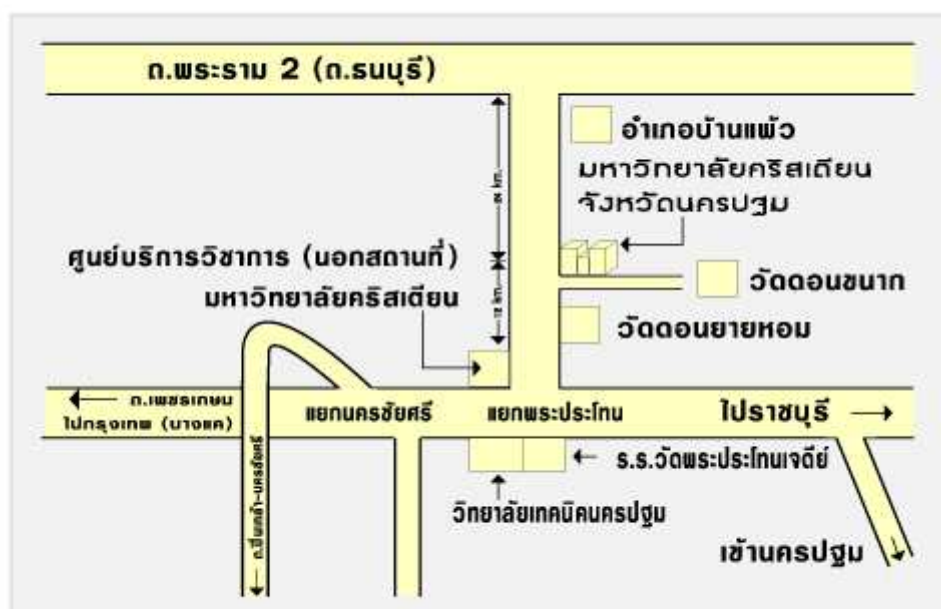
ปัจจุบันมหาวิทยาลัยคริสเตียน ได้เปิดให้มีหลักสูตรการเรียนการสอนทั้งระดับ ปริญญาตรี ปริญญาโท และปริญญาเอก ซึ่งประกอบด้วยสาขาวิชาทั้งหมด 13 สาขา ได้แก่ สาขาวิชาพยาบาลศาสตร์ (ภาษาไทย,สองภาษาและนานาชาติ) สาขาวิชากายภาพบำบัด สาขาวิชาเทคโนโลยีการแพทย์ สาขาวิชาเทคโนโลยีการอาหารและโภชนาการ สาขาวิชา เทคโนโลยีสารสนเทศสุขภาพ สาขาวิชาเทคโนโลยีมัลติมีเดีย สาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ

สาขาวิชานิติศาสตร์(สองภาษาและนานาชาติ) สาขาวิชาการออกแบบนิเทศศิลป์(สองภาษาและนานาชาติ) สาขาวิชาการจัดการโรงแรมและการท่องเที่ยว(นานาชาติ) สาขาวิชาการบัญชี สาขาวิชาการตลาดระหว่างประเทศ และสาขาวิชาอุตสาหกรรมบริการ

ที่ตั้งของมหาวิทยาลัยคริสเตียน ตั้งอยู่ ณ. 144 หมู่ 7 ตำบลคอนยายหอม อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม 73000

ภาพที่ 3.1

แผนที่มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม



ที่มา : www.christian.ac.th

3.2 การศึกษาภาพรวมทางด้านอุปทาน (Supply)

3.2.1 ภาพรวมของหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยคริสเตียน

มหาวิทยาลัยคริสเตียนมีหอพักนักศึกษาของตนเองอยู่ภายในมหาวิทยาลัย ประกอบด้วย หอพัก 1 และหอพัก 2 ซึ่งเป็นอาคารสูง 5 ชั้นทั้ง 2 อาคาร โดยจากการสำรวจ

สอบถาม พบว่า หอพัก 1 สามารถรับนักศึกษาได้ 359 คน แบ่งเป็นส่วนของนักศึกษาชายและ ส่วนของนักศึกษาหญิง และหอพัก 2 สามารถรับนักศึกษาได้ 276 คน ซึ่งเป็นนักศึกษาหญิง ทั้งหมด ภายในหอพัก ประกอบด้วยห้องพักประเภท 3 เตียง 4 เตียง 6-10 เตียง และห้องพักปรับ อากาศประเภท 2 เตียง มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน เก้าอี้ พัดลม และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก ได้แก่ ห้องดูโทรทัศน์ ห้องคาราโอเกะ ห้อง อ่านหนังสือ ห้องให้บริการคอมพิวเตอร์และอินเทอร์เน็ต ห้องบริการซักรีด ห้องรองรับแขกและ ญาตินักศึกษา ตลอดจนเครื่องมือรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ สภาพอาคารยังมีสภาพใหม่ แม้จะ ปลุกสร้างมาเป็นเวลาหลายปีแล้วก็ตาม สำหรับค่าเช่าของหอพักนักศึกษา จะคิดเป็นภาค การศึกษา โดยค่าเช่าห้องพักประเภท 3 คน คนละ 5,200-5,600 บาท / ภาคการศึกษา ค่าเช่า ห้องพักประเภท 4 คน คนละ 4,400-4,800 บาท / ภาคการศึกษา ค่าเช่าห้องพักประเภท 6-10 คน คนละ 3,600-4,000 บาท / ภาคการศึกษา และค่าเช่าห้องพักปรับอากาศประเภท 2 คน คน ละ 10,000 บาท / ภาคการศึกษา

ภาพที่ 3.2

หอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม



ที่มา : ภาพถ่ายจากสถานที่จริง

3.2.2 ภาพรวมอพาร์ทเมนต์และห้องพักให้เช่าบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน

จากการสำรวจอพาร์ทเมนต์และห้องพักให้เช่าบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัด นครปฐม พบว่าปัจจุบันที่เปิดให้บริการอยู่มีจำนวนทั้งสิ้น 11 แห่ง โดยส่วนใหญ่เปิดขึ้นโดยมีเป้าหมายเพื่อให้นักศึกษาของมหาวิทยาลัยคริสเตียนเช่าอาศัยอยู่ แบ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่สำหรับผู้หญิงเช่าโดยเฉพาะ จำนวน 7 แห่ง และเป็นห้องพักให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปไม่แบ่งชาย – หญิง จำนวน 4 แห่ง สภาพของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งแบ่งได้ตามลักษณะภายนอกที่สามารถประมาณได้ด้วยการประมาณด้วยสายตา และสอบถาม แบ่งเป็น สภาพใหม่ ปานกลาง และเก่า โดยที่สภาพอาคารใหม่ ประกอบด้วย อพาร์ทเมนต์ที่เป็นอาคารสูง 5 ชั้น มีลิฟท์โดยสาร จำนวน 1 แห่ง อพาร์ทเมนต์ที่เป็นอาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 2 แห่ง อพาร์ทเมนต์ที่เป็นอาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 1 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 2 ชั้น จำนวน 1 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 433 ห้อง คิดเป็น 63% ของห้องพักทั้งหมด อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ที่ 2,000-3,300 บาท / ห้อง สภาพอาคารปานกลาง ประกอบด้วย อพาร์ทเมนต์ 2 ชั้น จำนวน 4 แห่ง มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 161 ห้อง คิดเป็น 24% ของห้องพักทั้งหมด อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ที่ 2,200-2,700 บาท / ห้อง สภาพอาคารเก่า ประกอบด้วย ห้องเช่า 1 ชั้น จำนวน 2 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 85 ห้อง คิดเป็น 13% ของห้องพักทั้งหมด อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ที่ 1,300-2,300 บาท / ห้อง (ดังแสดงในตารางที่ 3.1) เมื่อรวมห้องพักทั้งหมดแล้ว พบว่ามีห้องพักทั้งหมดรวม 679 ห้อง รองรับนักศึกษาได้ประมาณ 1,360 คน เนื่องจากห้องพักทั่วไปจะกำหนดให้ผู้เช่าพักได้ไม่เกิน 2 คนต่อ 1 ห้องพัก และห้องพักส่วนใหญ่ยังเป็นห้องพัดลม และมีส่วนน้อยเท่านั้นที่เป็นห้องแอร์

ตารางที่ 3.1

จำนวนอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และค่าเช่า แบ่งตามสภาพอาคาร

สภาพ อาคาร	อายุของ อพาร์ท เมนต์ (ปี)	จำนวน อพาร์ทเมนต์ที่ เปิดให้บริการ		จำนวนห้องพัก		อัตรา เช่า พัก (%)	ค่าเช่าห้องพัก ต่อเดือน ต่อห้อง (บาท)	ค่าเช่า เฉลี่ย ถ่วงน.น. (บาท/ เดือน)
		อาคาร	%	ห้อง	%			
ใหม่	0-4	5	45	433	63	100	2,000-3,300	2,597
ปาน กลาง	4-8	4	36	161	24	100	2,000-2,700	2,186
เก่า	มากกว่า 8	2	19	85	13	100	1,300-2,300	1,766
รวม	-----	11	100	679	100			

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนามบริเวณมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

หมายเหตุ : ข้อมูลดังกล่าวข้างต้น เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจโดยการสอบถามและประมาณด้วยสายตา เพื่อนำมาใช้ในการศึกษานววิจัยเฉพาะเรื่องนี้เท่านั้น ผู้วิจัยไม่อาจรับรองความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและไม่อนุญาตให้นำข้อมูลนี้ไปเผยแพร่ หรือใช้อ้างอิงใด ๆ ทั้งสิ้น

นอกจากนี้ยังพบว่าอพาร์ทเมนต์และห้องพักให้เช่าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย โดยตั้งอยู่ในซอยวัดดอนขนาก จำนวน 5 แห่ง และตั้งอยู่ริมถนนบ้านแพ้ว – พระประโทน จำนวน 6 แห่ง ซึ่งทำให้นักศึกษาที่เช่าห้องพักสามารถเดิน ขี่จักรยาน ขับมอเตอร์ไซด์ หรือโดยสารรถโดยสารท้องถิ่น ไปมหาวิทยาลัยได้ โดยใช้เวลาไม่เกิน 15 นาที (ดังแสดงในภาพที่ 3.3)

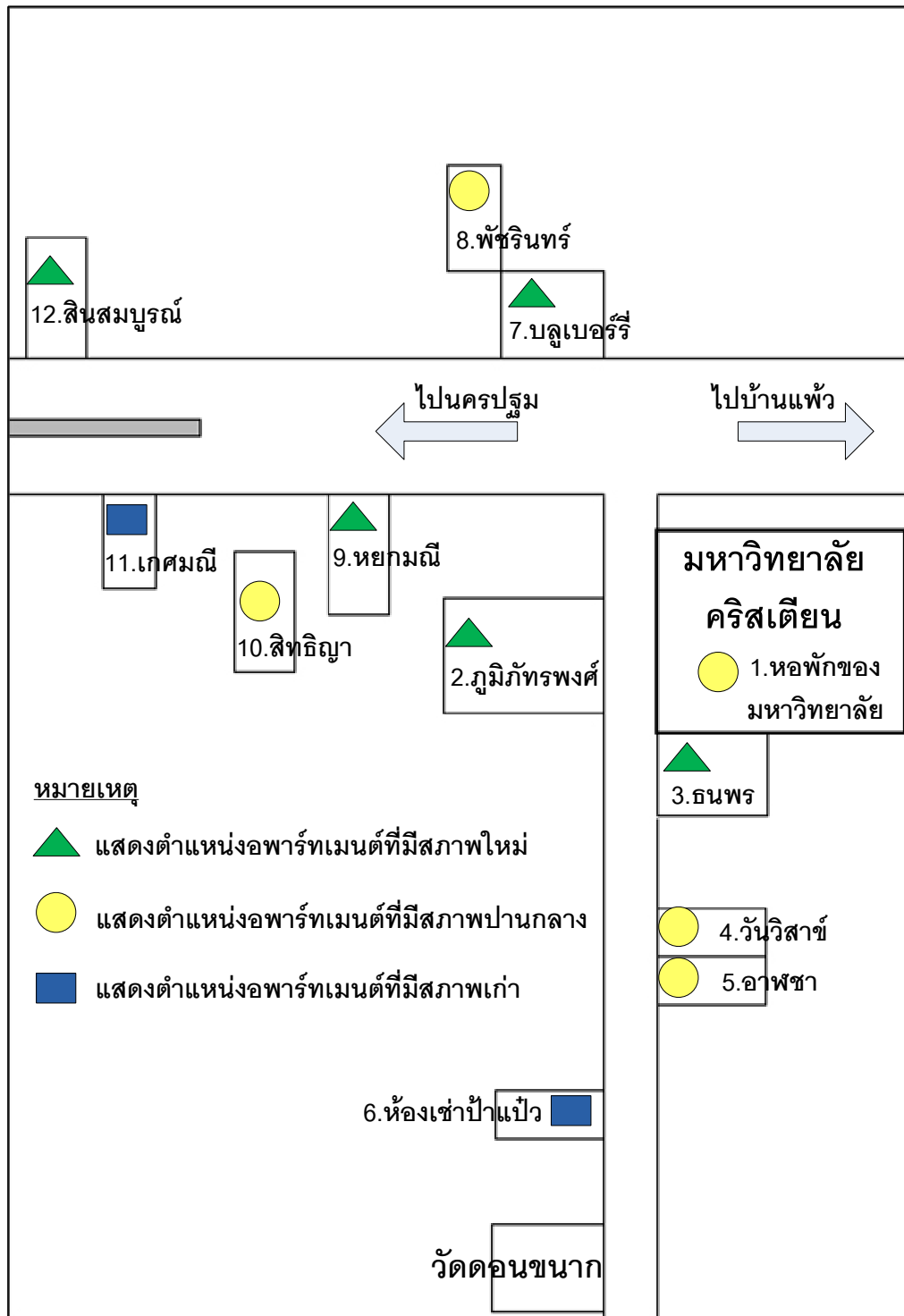
ลักษณะและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าส่วนใหญ่มีลักษณะที่เป็นรูปแบบเก่า ๆ อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีความสูง 1-2 ชั้น คล้ายกับห้องแถวให้เช่าตามชนบท สิ่ง

อำนวยความสะดวกในแต่ละอพาร์ทเมนต์มีไม่มากนัก จะมีเพียงอพาร์ทเมนต์จำนวน 3-4 ที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนต์ที่เพิ่งเปิดให้บริการ ที่มีรูปแบบอพาร์ทเมนต์ที่เป็นสมัยใหม่ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้นักศึกษาค่อนข้างมาก เช่น อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด ที่วีวงจรปิด เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ เป็นต้น (ดูภาคผนวก จ) ซึ่งอพาร์ทเมนต์เหล่านี้จะเป็นที่ต้องการของนักศึกษา มากกว่า และเป็นตัวเลือกอันดับต้น ๆ ในการตัดสินใจเลือกเข้าพักอยู่อาศัยของนักศึกษา

สำหรับค่าเช่าห้องพักของอพาร์ทเมนต์แบ่งได้เป็น ห้องพักแบบพัสดลม จะมีค่าเช่าโดยประมาณอยู่ที่ 1,800-2,800 บาทต่อเดือนต่อห้อง และห้องพักแอร์ จะมีค่าเช่าโดยประมาณอยู่ที่ 2,300-3,300 บาทต่อเดือนต่อห้อง ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพของแต่ละอพาร์ทเมนต์ สิ่งอำนวยความสะดวก และทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์เป็นสำคัญ สำหรับอัตราเข้าพักของนักศึกษาในแต่ละอพาร์ทเมนต์ในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน พบว่า ทุกอพาร์ทเมนต์ล้วนมีอัตราเข้าพักอยู่ที่ 100% ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความไม่เพียงพอของจำนวนห้องพักในบริเวณดังกล่าว

ภาพที่ 3.3

แผนที่ตั้งโครงการอพาร์ทเมนต์ บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน จ.นครปฐม



ที่มา : จากการสำรวจภาคสนามบริเวณมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

3.2.3 ภาพรวมอพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่าทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัยคริสเตียน

เมื่อรวมอพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่าทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐมแล้ว พบว่ามีอพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่ารวมทั้งสิ้น 12 แห่ง สามารถรองรับนักศึกษาหญิงได้ประมาณ 2,000 คน ทั้งนี้จากการสำรวจสถานการณ์การเช่าอาศัยของนักศึกษา มหาวิทยาลัยคริสเตียน จากการสอบถามในช่วงระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552 พบว่า อัตราเข้าพักของนักศึกษามีอัตราเข้าพักเต็ม 100% นั่นคือ แทบจะไม่มีห้องว่างให้เช่าเหลืออยู่เลย เนื่องจาก มหาวิทยาลัยคริสเตียนมีการรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี และทำให้การสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ไม่ทันกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัย ทำให้เกิดการขาดแคลนห้องพักในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน อย่างไรก็ตามจากการสังเกตของผู้จัดทำพบว่า มีการถมที่ดินบริเวณรอบมหาวิทยาลัยและคาดว่าจะมีการสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกในระยะเวลาอันใกล้นี้ อีกทั้งบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน ยังมีพื้นที่ว่างเปล่าอีกเป็นจำนวนมาก ที่สามารถพัฒนาและสร้างอพาร์ทเมนต์ขึ้นมาใหม่ เพื่อรองรับกับความต้องการเช่าพักอาศัยของนักศึกษาที่เพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี

3.3 การศึกษาด้านอุปสงค์ (Demand)

3.2.1 ภาพรวมของจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงภายในมหาวิทยาลัยคริสเตียน

จากการเก็บข้อมูลจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงภายในมหาวิทยาลัยคริสเตียน ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน โดยใช้วิธีหาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ และจากการสอบถามคณาจารย์ภายในมหาวิทยาลัย พบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ. 2552 พบว่า นักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัย คริสเตียน มีจำนวน 1,500-2,500 คนโดยประมาณ และพบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 อัตราการเติบโตของจำนวนนักศึกษาหญิงของมหาวิทยาลัยคริสเตียน มีการเติบโตเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ 10% ในแต่ละปี จนปัจจุบันมีจำนวนนักศึกษาหญิงจำนวนทั้งสิ้น 2,250 คน และจากการสอบถามคณาจารย์ภายในมหาวิทยาลัย ทราบว่า นักศึกษาหญิงส่วนใหญ่มากกว่า 95%

เลือกเข้าหอพักเป็น ที่พักอาศัย มีเพียง 2-5% ของนักศึกษาหญิงทั้งหมดเท่านั้น ที่เดินทางไป-กลับ บ้านกับมหาวิทยาลัย สำหรับบุคลากรหญิงในมหาวิทยาลัยตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ. 2550 มีจำนวน 200-300 คน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ตามจำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัย เมื่อรวมจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงภายในมหาวิทยาลัยคริสเตียนทั้งหมด ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ. 2552 พบว่ามีจำนวน 1,600-2,600 คนโดยประมาณ และหลังจากปี พ.ศ. 2548 เป็นต้นไป พบว่าอัตราจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงทั้งหมด มีอัตราที่เพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี (ดังแสดงในตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.2

จำนวนและเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิง
มหาวิทยาลัยคริสเตียนตั้งแต่ ปี พ.ศ.2545 – พ.ศ.2552

ปี พ.ศ.	จำนวน นศ.ญ. (คน)	% เปลี่ยนแปลง ของจำนวน นศ.ญ.เทียบกับปีที่แล้ว	จำนวน บุคลากร ญ. (คน)	% เปลี่ยนแปลง ของจำนวน บุคลากร ญ. เทียบกับปีที่แล้ว	รวมจำนวน นศ.ญ. และ บุคลากร ญ. (คน)	% เปลี่ยนแปลง ของจำนวน นศ.ญ. และ บุคลากร ญ.
2545	1,474	-	265	-	1,739	-
2546	1,429	-3.05%	224	-15.47%	1,653	-4.95%
2547	1,393	-2.52%	237	5.80%	1,630	-1.39%
2548	1,463	5.03%	247	4.22%	1,710	4.91%
2549	1,661	13.53%	284	14.98%	1,945	13.74%
2550	1,851	11.44%	300	5.63%	2,151	10.59%
2551	1,963	6.05%	N/A	-	ประมาณ 2,263	ประมาณ 5.21%
2552	2,250	14.62%	N/A	-	ประมาณ 2,550	ประมาณ 11.25%

ที่มา : กองสารสนเทศอุดมศึกษา สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา

3.2.2 การศึกษาด้านอุปสงค์จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามกับประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ในส่วนของการสำรวจภาคสนามด้านอุปสงค์โดยใช้แบบสอบถาม “โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จ.นครปฐม” โดยทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 345 คน ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มเป้าหมายที่มีโอกาสในการเข้าพักอพาร์ทเมนต์ในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน ประกอบด้วย นักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงในมหาวิทยาลัยคริสเตียน จ.นครปฐม โดยจากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุในช่วง 18-20 ปี ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 64.35 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา มีอายุในช่วง 21-22 ปี ต่ำกว่า 18 ปี 23-24 ปี 25-30 ปี และ อายุมากกว่า 30 ปีขึ้นไป ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีอายุอยู่ในช่วงที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับชั้นอุดมศึกษา

เมื่อพิจารณาอาชีพและระดับชั้นการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นนักศึกษามากถึงร้อยละ 98.55 นอกจากนั้นประกอบอาชีพเจ้าหน้าที่ส่วนต่าง ๆ ภายในมหาวิทยาลัย สำหรับระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาในระดับจบปริญญาตรีหรือกำลังศึกษาอยู่ มากถึงร้อยละ 91.59 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาเป็นระดับต่ำกว่าปริญญาตรี และระดับปริญญาโทหรือกำลังศึกษาอยู่ตามลำดับ

สำหรับรายได้ต่อเดือน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับ 5,001 – 7,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 42.32 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา มีรายได้ต่อเดือนอยู่ที่ ต่ำกว่า 5,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 34.49 7,001 – 9,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 12.46 9,001 – 11,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 4.64 11,001 – 13,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 4.06 และระดับรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 13,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 2.03 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนค่อนข้างต่ำ เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่ได้ทำงาน และยังไม่สามารถหารายได้ได้ด้วยตนเอง ในส่วนของข้อมูลในเรื่องของภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างจังหวัดมากถึง ร้อยละ 81.74 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีเพียงร้อยละ 18.26 เท่านั้นที่มีภูมิลำเนาอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร สำหรับลักษณะที่อยู่ปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ร้อยละ 96.81 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนต์อยู่ และร้อยละ 3.19 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ใช้บ้านส่วนตัวในการพักอาศัย (ดังแสดงในตารางที่ 3.3)

ตารางที่ 3.3
ข้อมูลทั่วไปของประชากรกลุ่มตัวอย่าง

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
1. อายุ		
1. ต่ำกว่า 18 ปี	33	9.56
2. 18-20 ปี	222	64.35
3. 21-22 ปี	65	18.84
4. 23-24 ปี	17	4.93
5. 25-30 ปี	6	1.74
6. 30 ปีขึ้นไป	2	0.58
รวมทั้งหมด	345	100
2. อาชีพ		
1. นักเรียน - นักศึกษา	340	98.55
อาชีพอื่น ๆ	5	1.45
รวมทั้งหมด	345	100
3. ระดับชั้นการศึกษา		
1. ต่ำกว่าปริญญาตรี	27	7.83
2. จบปริญญาตรีหรือกำลังศึกษาอยู่	316	91.59
3. ปริญญาโทหรือกำลังศึกษาอยู่	1	0.29
4. ปริญญาเอกหรือกำลังศึกษาอยู่	0	0
ไม่กรอกข้อมูล	1	0.29
รวมทั้งหมด	345	100

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
4. รายได้ต่อเดือน		
1. ต่ำกว่า 5,000 บาท	119	34.49
2. 5,001 – 7,000 บาท	146	42.32
3. 7,001 – 9,000 บาท	43	12.46
4. 9,001 – 11,000 บาท	16	4.64
5. 11,001 – 13,000 บาท	14	4.06
6. สูงกว่า 13,000 บาท	7	2.03
รวมทั้งหมด	345	100
5. ภูมิภาค		
1. กรุงเทพฯ ฯ	63	18.26
2. ต่างจังหวัด	282	81.74
รวมทั้งหมด	345	100
6. ลักษณะที่อยู่ปัจจุบัน		
1. เช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนต์อยู่	334	96.81
2. บ้านส่วนตัว	11	3.19
3. อื่น ๆ	0	0
รวมทั้งหมด	345	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

ในส่วน of ข้อมูลที่สำรวจจากกลุ่มตัวอย่างที่ปัจจุบันเช่าอพาร์ทเมนต์หรือหอพักอยู่ในเรื่องบุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์หรือหอพักของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่ พ่อแม่ /ญาติเป็นผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์มากที่สุด ถึงร้อยละ 55.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 34.78 เป็นผู้ตัดสินใจเอง และร้อยละ 7.83 เพื่อนมีอิทธิพลในการตัดสินใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์หรือหอพัก (ดังแสดงในตารางที่ 3.4)

ตารางที่ 3.4

บุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของประชากรกลุ่มตัวอย่าง

บุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์	จำนวน	ร้อยละ
1. พ่อแม่ / ญาติ	191	55.36
2. เพื่อน	27	7.83
3. เป็นผู้ตัดสินใจเอง	120	34.78
4. อื่น ๆ	0	0
ไม่กรอกข้อมูล	7	2.03
รวม	345	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

สำหรับสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน พบว่าสาเหตุที่สำคัญที่สุด เป็นเรื่องของทำเลที่ตั้งสะดวก ที่มีผู้เลือกสาเหตุนี้ถึง 224 คน ในจำนวนทั้งหมด 338 คน คิดเป็นร้อยละ 66.27 ของผู้ตอบแบบสอบถาม สำหรับสาเหตุรองลงมาที่มีผู้เลือกมากกว่าร้อยละ 30 ประกอบด้วย ราคาเหมาะสม มีผู้เลือกถึงร้อยละ 62.43 ความปลอดภัย ร้อยละ 57.1 ขนาดของห้องพัก พื้นที่ใช้สอย ร้อยละ 40.53 คุณภาพ การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ของห้องพัก ร้อยละ 37.57 ต้องการความเป็นส่วนตัวร้อยละ 34.91 ต้องการพักอาศัยกับเพื่อนร้อยละ 33.73 และสิ่งอำนวยความสะดวก สวัสดิการของอพาร์ทเมนต์ มีผู้เลือกร้อยละ 30.47 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด สำหรับสาเหตุที่มีผู้เลือกน้อยกว่าร้อยละ 30 ได้แก่ สาธารณูปโภคที่มีที่จอดรถ การจัดโปรโมชั่นพิเศษ การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ซึ่งมีผู้เลือก ร้อยละ 19.82 ร้อยละ 11.83 ร้อยละ 5.33 และร้อยละ 4.44 ตามลำดับ (ดังแสดงในตารางที่ 3.5)

ตารางที่ 3.5

สาเหตุในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักปัจจุบัน

สาเหตุที่ตัดสินใจเลือกเช่าหอพักปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ (เทียบกับ 338 ท่าน)
1. ทำเลที่ตั้งสะดวก	224	66.27
2. ราคาเหมาะสม	211	62.43
3. คุณภาพ การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ของ ห้องพัก	127	37.57
4. ขนาดของห้องพัก พื้นที่ใช้สอย	137	40.53
5. สาธารณูปโภค	67	19.82
6. การโฆษณา ประชาสัมพันธ์	15	4.44
7. มีโปรโมชั่นพิเศษ	18	5.33
8. ต้องการความเป็นส่วนตัว	118	34.91
9. ต้องการพักอาศัยกับเพื่อน	114	33.73
10. มีที่จอดรถ	40	11.83
11. สิ่งอำนวยความสะดวก สวัสดิการ	103	30.47
12. ความปลอดภัย	193	57.1
13. อื่น ๆ	15	4.44
จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 338 ท่าน		408.87

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

หมายเหตุ : เนื่องจากผู้ตอบสามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ ดังนั้นเปอร์เซ็นต์อาจรวมกันได้เกิน 100%

ในส่วน of ข้อมูลด้านการเดินทาง of ประชากรกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างเดินทางโดยการเดินมากที่สุด ถึงร้อยละ 69.56 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา โดยใช้จักรยานหรือมอเตอร์ไซด์ ร้อยละ 22.32 และโดยสารรถประจำทาง ร้อยละ 4.93 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด สำหรับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย จากการสำรวจพบว่า กลุ่มตัวอย่างใช้เวลาในการเดินทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัยเป็นเวลา 5 นาที มากที่สุด คิด

เป็นร้อยละ 52.17 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาใช้เวลา 5-10 นาที คิดเป็นร้อยละ 33.91 และ 10-15 นาที คิดเป็นร้อยละ 10.73 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ในด้านค่าใช้จ่ายในการเดินทางไป-กลับหอพักในแต่ละวัน จากการสำรวจพบว่า ค่าใช้จ่ายในการเดินทางในแต่ละวันของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าใช้จ่าย 0-10 บาทมากที่สุด เป็นจำนวนคิดเป็นร้อยละ 84.05 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาเป็น 11-20 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.09 21-50 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.9 และ 51-100 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.9 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ดังแสดงในตารางที่ 3.6)

ตารางที่ 3.6

ข้อมูลการเดินทางของประชากรกลุ่มตัวอย่างจากที่พัก – มหาวิทยาลัย

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
1. ท่านเดินทางไปเรียนอย่างไร		
1. เดิน	240	69.56
2. จักรยาน , มอเตอร์ไซด์	77	22.32
3. รถยนต์ส่วนตัว	3	0.87
4. รถประจำทาง	17	4.93
5. อื่น ๆ	1	0.29
ไม่กรอกข้อมูล	7	2.03
รวมทั้งหมด	345	100
2. ระยะเวลาในการเดินทางจากที่พักถึงมหาวิทยาลัย		
1. 5 นาที	180	52.17
2. 5-10 นาที	117	33.91
3. 10-15 นาที	37	10.73
4. 15-20 นาที	2	0.58
5. มากกว่า 20 นาที	2	0.58
ไม่กรอกข้อมูล	7	2.03
รวมทั้งหมด	345	100

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
3. ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไป-กลับจากหอพักในแต่ละวัน		
1. 0-10 บาท	290	84.05
2. 11-20 บาท	21	6.09
3. 21-50 บาท	10	2.9
4. 51-100 บาท	10	2.9
5. มากกว่า 100 บาท	7	2.03
ไม่กรอกข้อมูล	7	2.03
รวมทั้งหมด	345	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของหอพักที่เช่าอยู่ต่อคนต่อเดือน จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีค่าใช้จ่ายของหอพักที่เช่าอยู่ต่อคนต่อเดือนอยู่ที่ 1,000 – 1,500 บาท เป็นจำนวนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 32.46 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาอยู่ที่ 1,501 – 2,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.42 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 2,001 – 2,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.1 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ 2,501 – 3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.49 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ดังแสดงในตารางที่ 3.7)

ตารางที่ 3.7

ค่าใช้จ่ายของหอพักที่เช่าอยู่ต่อคนต่อเดือนของประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ค่าใช้จ่ายของหอพักที่เช่าอยู่ต่อคนต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่า 1,000 บาท	5	1.45
2. 1,000 – 1,500 บาท	112	32.46
3. 1,501 – 2,000 บาท	67	19.42
4. 2,001 – 2,500 บาท	59	17.1
5. 2,501 – 3,000 บาท	50	14.49
6. 3,001 – 3,500 บาท	30	8.7
7. 3,501 – 4,000 บาท	6	1.74
8. มากกว่า 4,000 บาท	8	2.32
ไม่กรอกข้อมูล	8	2.32
รวม	345	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

เมื่อพิจารณาในเรื่องค่าเช่าต่อเดือนต่อห้องของห้องพักประเภทห้องพักแอร์ และห้องพักพัดลมที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างยินดีจ่าย พบว่า สำหรับห้องพักแอร์ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยินดีจ่ายค่าเช่าสำหรับห้องพักแอร์ ที่ราคา 2,801 - 3,100 บาท/เดือน/ห้อง คิดเป็นร้อยละ 33.62 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด รองลงมามียินดีจ่ายค่าเช่าที่ราคา 2,500 - 2,800 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้ยินดีจ่ายค่าเช่าคิดเป็น ร้อยละ 21.16 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่ราคา 3,401 - 3,700 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้ยินดีจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 14.78 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่ราคา 3,101 - 3,400 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้ยินดีจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 11.3 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่ราคา 3,701 - 4,000 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้ยินดีจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 6.38 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่น้อยกว่า 2,500 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้ยินดีจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 4.93 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด และที่ราคามากกว่า 4,000 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้ยินดีจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 3.77 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด สำหรับห้องพักประเภทห้องพักพัดลม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยินดีจ่ายค่าเช่าสำหรับห้องพักพัดลม ที่ ราคา 2,301 - 2,600 บาท/เดือน/ห้อง คิดเป็นร้อยละ

37.10 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด รองลงมายินดีจ่าย ค่าเช่าที่ราคา 2,000 - 2,300 บาท/เดือน/ห้อง คิดเป็นร้อยละ 25.51 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่ราคา 2,601 - 2,900 บาท/เดือน/ห้อง และที่ราคา 2,901 - 3,200 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้นิยมนำจ่ายค่าเช่าจำนวนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 10.72 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่ราคา น้อยกว่า 2,000 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้นิยมนำจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 10.43 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ที่ราคา 3,201 - 3,500 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้นิยมนำจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 2.33 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด และที่มากกว่า 3,500 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้นิยมนำจ่ายค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 0.58 ของกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด (ดังแสดงในตารางที่ 3.8)

ตารางที่ 3.8

ค่าเช่าต่อเดือนต่อห้องของห้องพักประเภทห้องพักรแอร์ - พัฒนที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างยินดีจ่าย

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
1. ท่านยินดีจ่ายค่าเช่าสำหรับห้องพักแอร์ได้ในราคา (บาท/เดือน/ห้อง)		
1. น้อยกว่า 2,500	17	4.93
2. 2,500 - 2,800	73	21.16
3. 2,801 - 3,100	116	33.62
4. 3,101 - 3,400	39	11.3
5. 3,401 - 3,700	51	14.78
6. 3,701 - 4,000	22	6.38
7. มากกว่า 4,000	13	3.77
ไม่กรอกข้อมูล	14	4.06
รวม	345	100
ค่าเช่าห้องพักแอร์เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ยินดีจ่ายอยู่ระหว่างราคา 2,938 – 3,238 บาท/เดือน/ห้อง		

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
2. ท่านยินดีจ่ายค่าเช่าสำหรับห้องพักพัสดุได้ในราคา (บาท/เดือน/ห้อง)		
1. น้อยกว่า 2,000	36	10.43
2. 2,000 - 2,300	88	25.51
3. 2,301 - 2,600	128	37.10
4. 2,601 - 2,900	37	10.72
5. 2,901 - 3,200	37	10.72
6. 3,201 - 3,500	8	2.33
7. มากกว่า 3,500	2	0.58
ไม่กรอกข้อมูล	9	2.61
รวม	345	100
ค่าเช่าห้องพัสดุเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ยินดีจ่ายอยู่ระหว่างราคา 2,285 – 2,585 บาท/เดือน/ห้อง		

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีเพิ่มในห้องพัก จากการสำรวจ พบว่า สิ่งที่ต้องการให้เพิ่มมากที่สุด คือ ตู้เย็น ที่มีผู้เลือกถึง 151 คน ในจำนวนทั้งหมด 330 คน คิดเป็นร้อยละ 45.76 ของกลุ่มตัวอย่าง อันดับ 2 เป็นอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ที่มีผู้เลือกถึงร้อยละ 36.36 อันดับ 3 เลือกไม่ต้องการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ มีผู้เลือกร้อยละ 34.24 และอันดับ 4 เพิ่มเครื่องทำน้ำอุ่น มีผู้เลือกร้อยละ 20.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ดังแสดงในตารางที่ 3.9)

ตารางที่ 3.9

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีเพิ่มในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการเพิ่มในห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ (เทียบกับ 330 ท่าน)
1. ไม่ต้องการเพิ่ม	113	34.24
2. เพิ่มอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (เพิ่มค่าเช่า 250 บ./เดือน/เครื่อง)	120	36.36
3. เพิ่มตู้เย็นความจุ 6.1 คิว (เพิ่มค่าเช่า 150 บ./เดือน)	151	45.76
4. เพิ่มเครื่องทำน้ำอุ่น (เพิ่มค่าเช่า 100 บ./เดือน)	69	20.91
5. เพิ่มอุปกรณ์อื่น ๆ	37	11.21
จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 330 ท่าน		148.48

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

หมายเหตุ : เนื่องจากผู้ตอบสามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ ดังนั้นเปอร์เซ็นต์อาจรวมกันได้เกิน 100%

ในส่วนของการสำรวจอพาร์ทเมนต์ในลักษณะใดและราคาเท่าไรที่เป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด เพื่อเป็นตัววัดความต้องการและรสนิยมของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบสอบถามและกำหนดลักษณะของอพาร์ทเมนต์อย่างคร่าว ๆ จากการศึกษ พบว่า อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้เคียงกับความต้องการของประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด ที่มีผู้เลือกมากที่สุด เป็นอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องแอร์ เฟอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" มีเคเบิลทีวี ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น มีอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (ค่าอินเทอร์เน็ตจ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 3,600 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้เลือกมากที่สุด ถึง 104 คน จาก 345 คน คิดเป็นร้อยละ 30.14 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อันดับที่ 2 เป็นอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องแอร์ เฟอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 3,300 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้เลือก 92 คน คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อันดับที่ 3 เป็นอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องพัดลม เฟอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 2,800 บาท/เดือน/ห้อง ซึ่งมีผู้เลือก 68 คน คิดเป็นร้อยละ 19.71 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ

อันดับที่ 4 เป็นอพาร์ทเมนต์ 3 ชั้น ห้องพัสดุ เพอร์นิเจอร์ธรรมดา อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดห้อง 4 X 4 เมตร ราคาเช่า 2,500 บาท/เดือน/ห้อง มีผู้เลือก 62 คน คิดเป็นร้อยละ 17.97 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ดังนั้นจะเห็นได้ว่า อพาร์ทเมนต์คุณภาพดี พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มตัวอย่างยินดีจ่ายค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเพื่อแลกกับคุณภาพที่ดีขึ้น มากกว่า การได้เช่าห้องพักคุณภาพที่ไม่ดีและสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่า แต่มีราคาถูก (ดังแสดงในตารางที่ 3.10)

ตารางที่ 3.10

อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้เคียงกับความต้องการของประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด

อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้เคียงกับความต้องการมากที่สุด	จำนวน	ร้อยละ
1. อพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องแอร์ เพอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" มีเคเบิลทีวี ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น มีอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (ค่าอินเทอร์เน็ตจ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 3,600 บาท/เดือน/ห้อง	104	30.14
2. อพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องแอร์ เพอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 3,300 บาท/เดือน/ห้อง	92	26.67
3. อพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องพัสดุ เพอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 2,800 บาท/เดือน/ห้อง	68	19.71
4. อพาร์ทเมนต์ 3 ชั้น ห้องพัสดุ เพอร์นิเจอร์ธรรมดา อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดห้อง 4 X 4 เมตร ราคาเช่า 2,500 บาท/เดือน/ห้อง	62	17.97
5. อพาร์ทเมนต์ 2 ชั้น ห้องพัสดุ เพอร์นิเจอร์ธรรมดา ไม่มีอินเทอร์เน็ต ขนาดห้อง 4 X 4 เมตร ราคาเช่า 2,200 บาท/เดือน/ห้อง	15	4.35
6. อพาร์ทเมนต์ 2 ชั้น สภาพเก่า ห้องพัสดุ เพอร์นิเจอร์ธรรมดา ไม่มีอินเทอร์เน็ต ขนาดห้อง 3 X 4 เมตร ราคาเช่า 1,800 บาท/เดือน/ห้อง	3	0.87
ไม่กรอกข้อมูล	1	0.29
รวม	345	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

3.4 สรุปภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

3.4.1 ผลการศึกษาทางด้านอุปทาน และอุปสงค์

จากผลการศึกษาทางด้านอุปทาน และอุปสงค์ พบว่า ปัจจุบันอุปทานของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม สามารถรองรับผู้เช่าได้ประมาณ 2,000 คน (รวมหอพักของมหาวิทยาลัยคริสเตียน ที่สามารถรองรับนักศึกษาได้ประมาณ 635 คน) ดังนั้นเมื่อเทียบกับอุปสงค์ของตลาด ซึ่งกลุ่มเป้าหมายคือ นักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงในมหาวิทยาลัยคริสเตียน ที่มีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในละแวกมหาวิทยาลัย ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนที่ประมาณการได้จำนวน 2,288 คน (ดังแสดงในตารางที่ 3.11) อีกทั้งแนวโน้มของการรับนักศึกษาเพิ่มของทางมหาวิทยาลัยในอนาคตมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นในทุก ๆ ปี ปีละไม่ต่ำกว่า 5% ดังนั้นจะเห็นได้ว่า จำนวนอุปสงค์มีจำนวนที่มากกว่าจำนวนอุปทานในตลาดที่สามารถรองรับได้เล็กน้อย ดังนั้นจึงเกิดภาวะขาดแคลนห้องพักให้เช่าบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน และทำให้ปัจจุบันหอพักบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยมีอัตราเข้าพักของผู้เช่าอยู่ที่ 100% ในทุก ๆ แห่ง

อย่างไรก็ตาม จากการที่บริเวณดังกล่าว มีภาวะขาดแคลนอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทำให้จากการสำรวจภาคสนามพบว่า มีการถมที่ดิน 2-3 แห่ง เพื่อเตรียมก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขึ้นใหม่ และจากการที่ยังมีพื้นที่ว่างเปล่าอีกเป็นจำนวนมากที่ใกล้กับมหาวิทยาลัยคริสเตียน ทำให้มีความพร้อมในเรื่องพื้นที่ดินสำหรับการลงทุนเพื่อก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขึ้นในอนาคต เพื่อรองรับความต้องการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ยังคงมีแนวโน้มที่ยังเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 3.11

ประมาณการปริมาณ Supply และ Demand ของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นศ.หญิง

ประมาณการปริมาณ Supply ของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นศ.หญิง	ประมาณการปริมาณ Demand ของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นศ.หญิง
- ปริมาณ Supply ของอพาร์ทเมนต์ภายนอกมหาวิทยาลัย จำนวน 1,365 คน - ปริมาณ Supply ของอพาร์ทเมนต์ภายในมหาวิทยาลัย จำนวน 635 คน	- จำนวนนักศึกษาหญิง ม.คริสเตียนที่มีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ จำนวน 2,138 คน - จำนวนบุคลากรหญิง ม.คริสเตียนที่มีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ จำนวน 150 คน
รวม Supply ทั้งหมด จำนวน 2,000 คน	รวม Demand ทั้งหมด จำนวน 2,288 คน
ดังนั้น พบว่ามี Excess Demand ในตลาดทั้งหมดจำนวน $2,288 - 2,000 = 288$ คน	

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนามและประมาณการโดยผู้วิจัย ระหว่างวันที่ 15 กรกฎาคม – 1 กันยายน พ.ศ.2552

3.4.2 ผลการศึกษาภาพรวมเกี่ยวกับบรรณนิยมความต้องการเช่าอยู่อาศัยอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคส่วนใหญ่

สำหรับในเรื่องของภาพรวมเกี่ยวกับบรรณนิยมความต้องการเช่าอยู่อาศัยอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคส่วนใหญ่ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ได้สำรวจ ต้องการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ที่มีคุณภาพและบริการที่ดี สิ่งอำนวยความสะดวกที่พร้อม และยินดีจ่ายค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเพื่อแลกกับคุณภาพที่เพิ่มขึ้น มากกว่าเช่าอยู่อพาร์ทเมนต์ที่มีราคาถูกกว่าแต่ได้รับคุณภาพที่ลดลง สิ่งอำนวยความสะดวกไม่พร้อม สำหรับสิ่งที่สำคัญที่สุดในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ให้เช่า คือเรื่องทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย และมีราคาที่เหมาะสม ในส่วนของราคาของกลุ่มตัวอย่างยินดีจ่าย สำหรับห้องพักประเภทห้องแอร์ อยู่ในช่วง 2,500-3,700 บาท/เดือน/ห้อง มีค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2,938 – 3,238 บาท/เดือน/ห้อง และห้องพักประเภทห้องพัดลม อยู่ในช่วง 2,000-3,200 บาท/เดือน/ห้อง มีค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2,285 – 2,585 บาท/เดือน/ห้อง

จากการสำรวจทั้งหมด พบว่ามีโอกาสที่จะลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นักศึกษาหญิง ในบริเวณดังกล่าว โดยการสร้างอพาร์ทเมนต์ที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และตั้งราคาเช่าในราคาที่เหมาะสม ซึ่งจะเป็นปัจจัยทำให้ ประสบความสำเร็จในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณดังกล่าว

3.5 ลักษณะโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการลงทุน

เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง และบุคคลภายนอกที่เป็นสุภาพสตรี บนพื้นที่ดินขนาด 322 ตารางวา มีลักษณะโครงการตัวอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังปูนฉาบเรียบ มีพื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องพักสำหรับเจ้าหน้าที่ โดยมี ลักษณะอาคารเป็นอาคาร 5 ชั้น ใช้พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 3,700 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักทั้งหมด 77 ห้อง แบ่งได้เป็น ชั้นล่างจำนวน 9 ห้อง ชั้น 2-5 ชั้นละ 17 ห้อง แต่ละห้องมี ขนาดห้องละ 4x6.5 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ระเบียง) เหตุผลที่กำหนดให้โครงการมีลักษณะอาคาร ดังกล่าว เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ดินที่ไม่เพียงพอต่อการสร้างอพาร์ทเมนต์ขนาดใหญ่ อีกทั้ง อพาร์ทเมนต์ขนาดใหญ่ที่มีจำนวนห้องพักเกินกว่า 80 ห้องขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment, EIA) ตามกำหนดของ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีการก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสีย และ เครื่องสูบน้ำ ซึ่งต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ ทั้งยังลดความยุ่งยากในการขอใบอนุญาตประกอบกิจการที่ ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และลดค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง

ห้องพักทั้งหมดในอพาร์ทเมนต์ประกอบด้วย ห้องแอร์ จำนวน 43 ห้อง และห้องพัสดุ จำนวน 34 ห้อง โดยกำหนดให้ห้องแอร์อยู่ในส่วนของชั้นล่าง ชั้น 2 และชั้น 5 ของตัวอาคาร เนื่องจากในชั้นล่างและชั้น 2 ห้องแอร์จะช่วยในการลดมลภาวะของกลิ่นอันไม่พึงประสงค์ได้ สำหรับในชั้น 5 ห้องแอร์จะช่วยในการลดความร้อน เนื่องจากเป็นชั้นสูงสุดของอาคาร ในส่วนของ ห้องพัสดุ กำหนดให้อยู่ในส่วนของชั้น 3 และชั้น 4 ของตัวอาคาร และมีไว้รองรับนักศึกษาที่ ต้องการพักอาศัยห้องพัสดุ เนื่องจากมีราคาเช่าต่อห้องที่ถูกลงกว่าห้องแอร์

สิ่งอำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยภายในอพาร์ทเมนต์ ประกอบด้วย ระบบพีวีวงจรถัด ระบบคีย์การ์ดเข้าออกประตู ระบบอินเตอร์เน็ตความเร็วสูงติดตั้งโดยใช้ระบบ Wireless Lan เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญจำนวน 3 เครื่อง ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญจำนวน 1 ตู้