

ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อยอยู่อาศัย
ของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
Determinants of Decision-Making in Purchasing or Renting
Condominiums of Chulalongkorn University Students, Bangkok

รับบทความ 12/03/2020

แก้ไขบทความ 07/04/2020

ยอมรับบทความ 08/04/2020

จิรวัดน์ วีระพรสวรรค์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Jirawat Virapongsawan, Tirat Jarutat

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Jirawat.vira8@gmail.com, tirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะ สังคม เศรษฐกิจและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของนิสิตและผู้ปกครอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการศึกษา โดยการรวบรวมเก็บข้อมูลด้วย แบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างนิสิตในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจำนวน 401 คน และวิเคราะห์ข้อมูลสถิติเชิงพรรณนา

ผลการศึกษาพบว่าสามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อคอนโดมิเนียมร้อยละ 52.87 และ นิสิตผู้เช่าร้อยละ 47.13 ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี ด้านข้อมูลภูมิสำเนาเดิมพบว่ากลุ่มนิสิตมีภูมิสำเนาส่วนใหญ่มาจาก ต่างจังหวัดร้อยละ 52.86 และเป็นนิสิตที่อยู่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดิมร้อยละ 42.14 โดยลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมส่วน ใหญ่คือบ้าน กลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่ามีวัตถุประสงค์เลือกอยู่คอนโดมิเนียมเพื่อยู่อาศัยระหว่างการศึกษาในมหาวิทยาลัย จาก การศึกษาคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่กรุงเทพมหานครชั้นในจะพบกลุ่มนิสิตผู้ซื้อที่มีรายได้ของผู้ปกครองที่มากกว่า 150,000 บาท ต่อเดือนและพบกลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่ที่มีรายได้ของผู้ปกครองคือ 50,001-100,000 บาทต่อเดือน อาศัยในบริเวณนี้โดย รายได้ครัวเรือน(ผู้ปกครอง)ส่งผลต่อการเลือกซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ ผู้ปกครองคือผู้มีอิทธิพลร่วม ตัดสินใจในการเลือกคอนโดมิเนียมโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่ใกล้มหาวิทยาลัยเป็นหลัก รองลงมาคือ ด้าน ความปลอดภัย รวมถึงต้องการพื้นที่ Co-working space และโครงการที่มีร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร เป็นต้น

จากการศึกษาโดยทั่วไปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกคือ ราคา แต่การศึกษาครั้งนี้พบว่าปัจจัยสำคัญที่ผู้ปกครองและตัว นิสิตพิจารณามาเป็นอันดับแรกคือ ทำเลที่ตั้งโครงการ โดยเน้นโครงการที่ใกล้สถานศึกษาเป็นหลักเพื่อความสะดวกและความ ปลอดภัยในการใช้ชีวิตของนิสิตโดยรายได้ครัวเรือนผู้ปกครองของนิสิตสามารถบ่งบอกถึงความสามารถในการเลือกซื้อหรือเช่า คอนโดมิเนียมที่มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งหรือระยะทางอีกด้วย กลุ่มนิสิตที่มีภูมิสำเนาจากต่างจังหวัดส่วนใหญ่มีการเช่า ในทำเลใกล้กับมหาวิทยาลัยหรืออาจจะซื้อโครงการที่ไม่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัยแต่คำนึงถึงการเดินทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าที่เข้า เมืองได้สะดวก การศึกษาครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการรวมถึงผู้บริหารสถานศึกษาใช้เป็นแนวทางในการสร้างกล ยุทธ์และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้สอดคล้องกับความต้องการในปัจจุบัน

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียม ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจ นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร

Abstract

The objective of this research is to study the social, economic, and factors affecting the decision of students and parents Chulalongkorn university to choose to buy or rent condominium projects during the study. By collecting data with inquiring from 401 samples of Chulalongkorn university students and analyzing descriptive statistics.

The results show that the sample groups can be divided into 2 groups, which are 52.87% of condominium buyers and 47.13% of tenants. Most are undergraduate students. Regarding domicile information, it was found that the majority of the students' groups were domiciled. 52.86 percent from other provinces and 42.14 percent were former Bangkok and its surrounding provinces. The group of students, buyers, and tenants have the objective of choosing condominiums for living during university studies. According to the study of condominiums located in the inner Bangkok, students' parents with incomes of more than 150,000 baht per month are found and most tenants with income of parents are 50,001-100,000 baht per month, living in this area by household income (parents) affects buying or renting condominiums in different locations. The parents are an influential person. For make a decision in choosing a condominium, taking into consideration the location factor of the condominium that is near the university, followed by Security Including the need for co-working spaces and projects with convenience stores, restaurants.

From the general study, the factors that affect the selection are the price, but this study found that the important factors that parents and students considered first is Project location by focusing on projects that are close to the educational institutions, mainly for convenience and Safe in the life of students, by household income, parents of students can indicate the ability to choose to buy or rent. Condominiums that are related to the location or distance as well Most of the group of students who are domiciled are from other provinces. In a location near the university or may buy a project that is not near the university, but taking into account the connection to the sky train. Convenient city This study will benefit the project developers and the university administrators as a guideline for creating Strategy and development of housing project for Chulalongkorn university students in accordance with current needs.

keywords: *Condominium, deciding factors, students at Chulalongkorn University Bangkok*

บทนำ

เนื่องจากหอพักภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่เพียงพอต่อจำนวนนิสิตนักศึกษาส่งผลให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยใกล้บริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอย่างต่อเนื่อง ทำให้เป็นที่สนใจในการลงทุนพัฒนาของผู้ประกอบการและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ซึ่งรวมถึงศักยภาพของที่ดินในการเข้าถึงขนส่งมวลชนได้สะดวกที่พักรออาศัยที่ถูกพัฒนาโดยเอกชนจึงเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับนิสิต เช่น หอนอก อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมซึ่งจากการสำรวจพบว่าหอพักและอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในทำเลที่ดีใจกลางเมืองหรือใกล้มหาวิทยาลัยในราคาเอื้อถึงส่วนใหญ่จะมีสภาพทรุดโทรมและดูไม่ปลอดภัย

เมื่อพิจารณาจากสภาพสังคมไทยในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วส่งผลทำให้วิถีชีวิตของสังคมเปลี่ยนไปพฤติกรรมของการอยู่อาศัยในปัจจุบันที่นิยมซื้อคอนโดมิเนียมมากกว่าบ้าน¹ เนื่องจากคอนโดมิเนียมตอบโจทย์รูปแบบชีวิตเมือง เน้นความสะดวกสบาย ทันสมัย ลักษณะทางกายภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี รวมถึงเทคโนโลยีที่มีผลต่อการใช้ชีวิตในปัจจุบัน คอนโดมิเนียมจึงเป็นทางเลือกที่ตอบโจทย์สำหรับกลุ่มนิสิตนักศึกษา เพราะสอดคล้องกับวิถีชีวิต ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปโดยเน้นสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยที่ใกล้มหาวิทยาลัยจึงเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการของนิสิตบางส่วนให้บุตรหลานอยู่คอนโดมิเนียมที่ใกล้สถานศึกษาและมีความต้องการอย่างต่อเนื่องในทุก ๆ ปี อย่างไรก็ตามรูปแบบการพักอาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลงจากหอพัก อพาร์ทเมนต์เป็นคอนโดมิเนียมมากขึ้นโดยจำนวนการเติบโตของคอนโดมิเนียมโดยรอบมหาวิทยาลัยนั้นมีจำนวนมาก² กลุ่มผู้ประกอบการของนิสิตที่ต้องการให้บุตรหลานอาศัยใกล้รั้วสถาบันการศึกษา เริ่มซื้อโครงการคอนโดมิเนียมไว้ด้วยหลายเหตุผลอย่างน่าสนใจเช่น บุตรหลานได้อาศัยระหว่างการศึกษายังซื้อคอนโดมิเนียมกลางใจเมืองไว้เป็นมรดก เพราะเห็นว่าจะมีมูลค่าที่เพิ่มสูงขึ้นทุก ๆ ปี จากลักษณะนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบันพบว่า นิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัดส่วนใหญ่ ผู้ปกครองมีความสนใจในการเลือกคอนโดมิเนียมเพื่อให้บุตรหลานได้อยู่อาศัยในขณะศึกษา เนื่องจากสะดวกต่อการเดินทางและสภาพแวดล้อมที่มีความปลอดภัย

สรุปจากการศึกษาปัญหาและความสำคัญของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ข้อมูลจากสำนักงานข้อมูลและสถิติ นิสิตพบว่ามีการหมุนเวียนของประชากรนิสิตซึ่งมีการเข้าและจบการศึกษาในทุก ๆ ปีเฉลี่ย 10,000 คน และเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัดมากถึง 5,000 คน จากสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วข้างต้นส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยใหม่ในทุก ๆ ปี ทำให้มีนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบางส่วนมีการเลือกซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมใกล้สถานศึกษาและใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพื่อสะดวกต่อการเข้าถึงมหาวิทยาลัย การศึกษาค้นคว้าวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาสภาพการพักอาศัยและปัญหาการพักอาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปัจจุบันว่ามีการพักอาศัยโครงการคอนโดมิเนียมที่ใดบ้างจึงเป็นที่มาของการศึกษาเรื่องปัจจัยในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในที่ตั้งเขตกรุงเทพมหานครซึ่งมีขอบเขตการศึกษาเฉพาะกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่พักอาศัยอยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยนำผลการศึกษาระหว่างความแตกต่างด้านกายภาพและความพึงพอใจมาเปรียบเทียบและนำไปสู่ปัจจัยการสนใจเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยระหว่างการศึกษามหาวิทยาลัย

การศึกษานี้เป็นแนวทางการพัฒนาการวางแผนโครงการและการปรับกลยุทธ์การพัฒนาด้านที่พักอาศัยสำหรับนิสิต เช่น หอพัก อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม เพื่อผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลักษณะนี้ รวมถึงหน่วยงานภาครัฐ สถาบันทางการศึกษาต่าง ๆ นำไปปรับปรุงและพัฒนาให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงและการใช้ชีวิตรวมถึงระบบสังคม วัฒนธรรมของคนยุคใหม่มีการเปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบันต่อไป

¹ “พฤติกรรมกรอยู่อาศัยในปัจจุบันนิยมซื้อคอนโดมากกว่าซื้อบ้าน,” Condo168.com, สืบค้น 20 มิถุนายน 2562, <http://www.condo168.com>.

² “จับตาคอนโดใกล้สถานศึกษาโอกาสแห่งการลงทุน,” สืบค้น 23 มิถุนายน, <https://bit.ly/2NdwMzs>.

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคมของครัวเรือนทั้งผู้ปกครองและนิสิต ที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัยปัจจุบันของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพโครงการคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรวมถึง สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
4. นำเสนอแนวทางการจัดที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

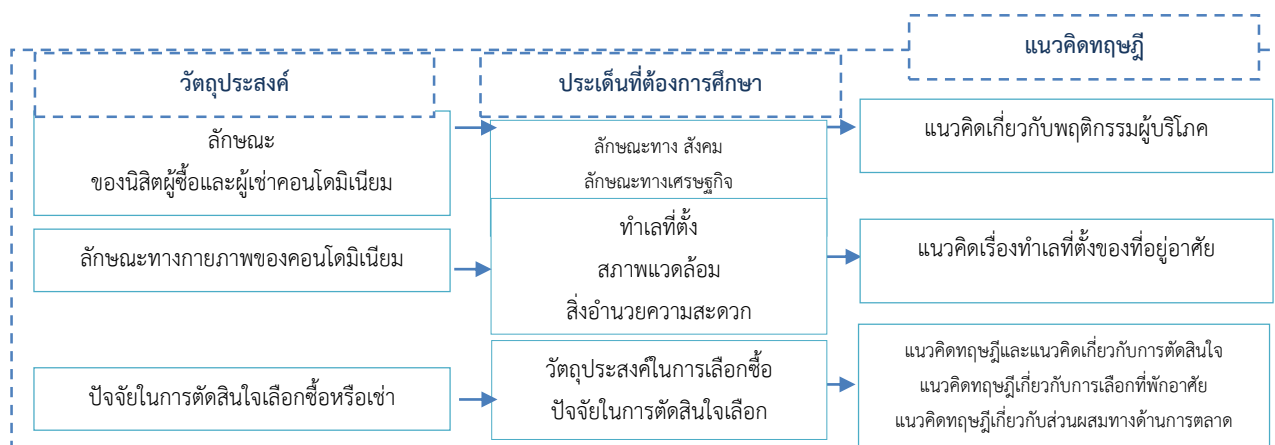
การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาปัจจัยในการเลือกคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยได้กำหนดทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยได้สรุปประเด็นสำคัญที่นำไปใช้ศึกษาในงานวิจัย ได้แก่ การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคเป็นการค้นหาหรือวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรม การเลือกซื้อ และการเลือกใช้ของผู้บริโภค สำหรับในการเลือกที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยรูปแบบและลักษณะของที่อยู่อาศัย ระดับราคา สภาพแวดล้อม ลักษณะชุมชน โดยจะสัมพันธ์กับแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาด ที่เป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการดำเนินงานการตลาด กิจกรรมธุรกิจจะต้องสร้างส่วนประสมการตลาดที่เหมาะสมในการวางกลยุทธ์ทางการตลาด รวมถึงการศึกษาแนวคิดทฤษฎีการพัฒนานักศึกษา เป็นการศึกษาที่พหุศาสตร์ลักษณะที่เหมาะสมของที่พักอาศัย ลักษณะหรือคุณสมบัติของที่พักอาศัยที่การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกจะต้องสอดคล้องกับความต้องการและความจำเป็นของนักศึกษา เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตควรเป็นสถานที่ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทั้งร่างกายและจิตใจได้ เป็นต้น โดยผู้วิจัยยังศึกษาทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหัวข้อสำคัญดังต่อไปนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค
 - 1.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค (customer behavior) และการตัดสินใจซื้อ
 - 1.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค
 - 1.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค
2. แนวคิดเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
3. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาด
4. แนวคิดทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ
5. แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย
6. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษา
7. แนวคิดทฤษฎีการพัฒนานักศึกษา
8. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับที่พักอาศัยและการพักอาศัยของนักศึกษา
9. แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living-learning centers)

วิธีดำเนินงานวิจัย

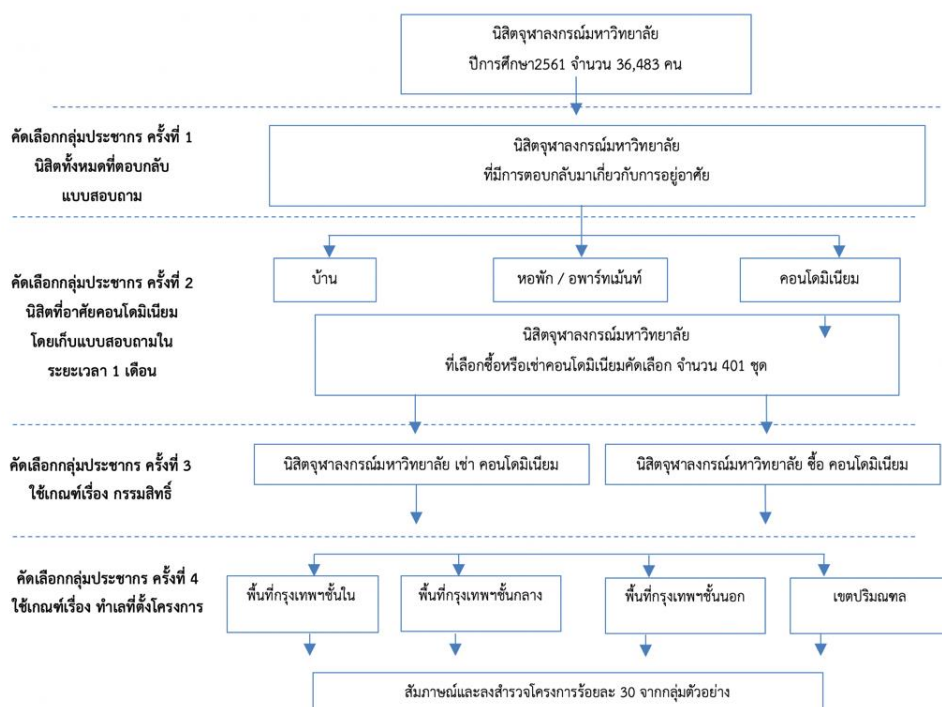
1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย แบ่งออกเป็นสามแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกคอนโดมิเนียมซึ่งประกอบไปด้วยลักษณะสังคม เศรษฐกิจ รูปแบบของที่อยู่อาศัยเดิม ปัจจัยในการเลือกคอนโดมิเนียม และนำไปสู่การตัดสินใจเลือกของกลุ่มตัวอย่าง คอนโดมิเนียมประกอบด้วยวัตถุประสงค์ตัดสินใจเลือกของผู้ซื้อและผู้เช่า (ภาพ 1)



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการศึกษา

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ศึกษาจากผู้บริโภคที่เป็นนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง เริ่มจากการทำการสัมภาษณ์ กลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยจากการศึกษาข้อมูลภูมิสำเนาจากสำนักงานข้อมูลและสถิติจากสำนักทะเบียนจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2553-2562 พบว่ามีนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจำนวนกว่า 5,000 คนของทุก ๆ ปีที่เป็นนิสิตรับเข้าศึกษาใหม่ มีภูมิสำเนาจากต่างจังหวัดมีความต้องการที่อยู่อาศัยระหว่างการศึกษา



แผนภูมิ 1 แผนภูมิขั้นตอนและเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น เพื่อนำมาสู่หัวข้อวิจัย การคัดเลือกกรณีศึกษาและวิธีดำเนินการวิจัยโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน 1. ข้อมูลทุติยภูมิ ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม ค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้นจากแนวคิด ทฤษฎี เอกสาร หนังสือ บทความ สื่อข้อมูลอินเทอร์เน็ตที่เชื่อถือได้และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2. ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจที่พักนิสิตผ่านการส่งแบบสอบถามออนไลน์ (questionnaire) เพื่อทำการศึกษาข้อมูล เช่น สำรวจลักษณะเศรษฐกิจ สังคม ที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัย

ขณะศึกษาอยู่ ของนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียม โดยเก็บแบบสอบถามจำนวน 401 ชุด ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลของงานวิจัยนี้อยู่ในช่วงระหว่าง ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562 จนถึงวันที่ 1 มกราคม 2563

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมวิเคราะห์ทางสถิติ SPSS โดยมีการวิเคราะห์เชิงพรรณนาดังต่อไปนี้ข้อมูลจากแบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาค่าความถี่ (frequency) ค่าเฉลี่ย (descriptive) และค่ามัธยฐาน (median) ของแต่ละตัวแปร ได้แก่ ลักษณะลักษณะเศรษฐกิจ สังคม ทั้งนิสิตและผู้ปกครองรวมถึงที่อยู่อาศัยเดิมมาวิเคราะห์ปัจจัยการเลือกคอนโดมิเนียมโดยจำแนกข้อมูลจากประเภทกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่าโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ผลการศึกษา

จากการศึกษาผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามผู้บริโภครวมที่เป็นกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 401 คน สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 212 คน คิดเป็นร้อยละ 52.87 และกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน คิดเป็นร้อยละ 47.13 ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรี ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ได้เป็น 3 ส่วน ได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ที่ 1 ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษพบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อนิยมในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในพบ 179 คน คิดเป็นร้อยละ 44.64 กลุ่มนิสิตผู้ซื้อโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางพบ 28 คน คิดเป็นร้อยละ 6.98 ในทำนองเดียวกัน **กลุ่มนิสิตผู้เช่า** ส่วนใหญ่เลือกโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในพบ 178 คน คิดเป็นร้อยละ 44.39 โครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางพบ 9 คน คิดเป็นร้อยละ 2.24 โดยไม่พบกลุ่มนิสิตทั้งผู้ซื้อและเช่าโครงการในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก (ตาราง 1) ตาราง 1 จำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าแบ่งตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร

ทำเลที่ตั้งโครงการแบ่งตามเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร										
ประเภทกรรมสิทธิ์	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

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนิสิตที่อยู่ระหว่างการศึกษาระดับปริญญาตรีคิดเป็นร้อยละ 93.84 รองลงมา ระดับปริญญาโท ร้อยละ 7.11 ตามลำดับ กลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรีปี 3 ร้อยละ 29.86

กลุ่มนิสิตผู้เช่า ส่วนใหญ่เป็นนิสิตปริญญาตรีร้อยละ 97.00 รองลงมาคือระดับปริญญาโท ร้อยละ 6.35 ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรีปี 1 ร้อยละ 34.92 โดยกลุ่มนิสิตทั้ง 2 ประเภท เป็นนิสิตชั้นปริญญาตรีที่เลือกโครงการอาศัยอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในเป็นส่วนใหญ่ (ตาราง 2)

ตาราง 2 ความถี่และร้อยละแสดงระดับการศึกษาชั้นปีของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ (n=212)							กลุ่มนิสิตผู้เช่า (n=189)				
	กทม. ชั้นใน	กทม. ชั้น กลาง	กทม. ชั้นนอก	ปริมณฑล	รวม	กทม. ชั้นใน	กทม. ชั้น กลาง	กทม. ชั้นนอก	ปริมณฑล	รวม	
ชั้นปีที่ศึกษา											
ปริญญาตรี	จำนวน	49	5	0	2	56	66	0	0	66	
ปี 1	ร้อยละ	23.22	2.37	0	0.95	26.54	34.92	0	0	34.92	
ปริญญาตรี	จำนวน	35	1	0	1	37	49	2	0	51	
ปี 2	ร้อยละ	16.59	0.47	0	0.47	17.54	25.93	1.06	0	26.98	
ปริญญาตรี	จำนวน	50	11	0	2	63	32	0	0	33	

1.2 ลักษณะด้านภูมิฐานะและที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ พบว่านิสิตมีภูมิลำเนาจาก กรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 49.64 และกลุ่มนิสิตที่มีภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 50.3 กลุ่มนิสิตที่มีที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าศึกษาที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพบว่าส่วนใหญ่ที่พักอาศัยเดิมคือ บ้าน คิดเป็นร้อยละ 72.32 รองลงมาคือคอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 95.21

กลุ่มนิสิตผู้เช่า พบว่ากลุ่มนิสิตมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 32.80 และมีกลุ่มนิสิตรวมจากภูมิภาคอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 67.20 กลุ่มนิสิตผู้เช่าอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมตามประเภทที่พักอาศัยเดิมก่อนเข้าศึกษาที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพบว่าส่วนใหญ่ที่พักอาศัยเดิมคือ บ้าน คิดเป็นร้อยละ 72.32 รองลงมาคือคอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 95.21 (ตาราง 4)

ตาราง 4 แสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามลักษณะด้านภูมิฐานะและที่อยู่อาศัยเดิม

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	00.0	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
หอพักและอพาร์ทเมนต์	12	5.66	11	5.82	23	5.74

1.3 ลักษณะด้านการอยู่อาศัย จำนวนผู้พักอาศัย ค่าใช้จ่ายที่พักอาศัย และวิธีการเดินทางมายังสถานศึกษา

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ ในการศึกษาจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกันส่วนใหญ่พบว่า อาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 46.23 รองลงมาคือพักอาศัย 2 คน คิดเป็นร้อยละ 33.02 และพักอาศัย 3 คน คิดเป็นร้อยละ 11.79

ด้านค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยพบว่าผู้ปกครองส่วนใหญ่เลือกซื้อโครงการด้วยเงินสดและไม่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 57.14 รองลงมาระหว่าง 10,001-15,000 บาท และ 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.14

การเดินทางมาสถานศึกษาส่วนใหญ่เดินทางด้วยวิธีรถไฟฟ้าบีทีเอส คิดเป็นร้อยละ 42.45 รองลงมาคือรถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที คิดเป็นร้อยละ 19.34 และเดินทางมาสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 18.40 ตามลำดับโดยค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อวันส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 101-150 บาท ต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 41.04 รองลงมาคือ 51-100 บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 40.09

กลุ่มนิสิตผู้เช่า ในการศึกษาจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกันส่วนใหญ่พบอาศัย 2 คน คิดเป็นร้อยละ 43.92 รองลงมาคือพักอาศัยเพียงลำพัง คิดเป็นร้อยละ 40.21 และพักอาศัย 3 คน คิดเป็นร้อยละ 13.23

ด้านค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยพบว่าส่วนใหญ่มีค่าเช่าระหว่าง 15,001-20,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 41.27 มากที่สุด รองลงมาคือระหว่าง 10,001-15,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 23.28 ตามลำดับ

กลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่เดินทางมาสถานศึกษาด้วยวิธีการเดินเป็นหลักคิดเป็นร้อยละ 47.62 รองลงมาคือรถไฟฟ้าบีทีเอสคิดเป็นร้อยละ 14.81 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อวันส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 51-100 บาทต่อวันคิดเป็นร้อยละ 37.57 รองลงมาคือต่ำกว่า 51 บาทต่อวันคิดเป็นร้อยละ 32.80 (ตาราง 5)

ตาราง 5 แสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัยด้านผู้ที่พักอาศัยร่วมและจำนวนผู้พักอาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัย	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)		กลุ่มผู้เช่า (n=189)		ภาพรวม (N=401)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
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
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย						
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
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

2. วัตถุประสงค์ที่ 2 ศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

2.1 ชนิดและรูปแบบและขนาดห้องพัก

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อจำนวน 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 รองลงมาคือห้องขนาด 21 - 30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 24.06 และพบขนาด 41-50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.9

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาของกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำนวน 189 คน กลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่เลือกห้องแบบ 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 46.56 รองลงมาคือห้องแบบสตูดิโอ คิดเป็นร้อยละ 44.44 และห้องแบบ 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 7.41 โดยขนาดห้องที่พบมากที่สุดคือขนาด 21-30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 56.26 รองลงมาคือห้องขนาด 31 - 40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 31.75 และพบขนาด 51-100 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.70 (ตาราง 6)

ตาราง 6 แสดงจำนวนกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่าจำแนกตามลักษณะทางกายภาพด้านที่อยู่อาศัย

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	00.0	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

วัตถุประสงค์ที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า

การวิเคราะห์ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่จำแนกตามกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและกลุ่มนิสิตผู้เช่า ได้ผลการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

3.1 ปัจจัยองค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือ โดยภาพรวมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อคือด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 51.89 รองลงมาคือ ด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 25.47 และด้านใกล้กับสถานศึกษาคิดเป็นร้อยละ 25.47 ตามลำดับ

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือ ด้านทำเลที่ตั้งตรงตามความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 44.44 รองลงมาคือ ด้านใกล้กับที่ทำงานสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 27.51 และด้านสะดวกการเข้าถึงขนส่งสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 8.47 ตามลำดับ (ตาราง7)

ตาราง 7 ความถี่และร้อยละของปัจจัยองค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและผู้เช่า

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม	กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ (n=212)					กลุ่มนิสิตผู้เช่า (n=189)				
	กรุงเทพฯ ชั้นใน	กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	กรุงเทพฯ ชั้นนอก	ปริมณฑล	รวม	กรุงเทพฯ ชั้นใน	กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	กรุงเทพฯ ชั้นนอก	ปริมณฑล	รวม
ทำเลที่ตั้งของโครงการ	97	11	0	2	110	81	3	0	0	84
	54.19%	39.29%	0.00%	40.00%	51.89%	45.51%	33.33%	0.00%	0	44.44%
ชื่อเสียงของผู้พัฒนาฯ	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.37%	0.00%	0.00%	0.00%	3.17%
รูปแบบของห้อง	4	1	0	0	5	8	1	0	1	10
	2.23%	3.57%	0.00%	0.00%	2.36%	4.49%	11.11%	0.00%	50.00%	5.29%
สิ่งอำนวยความสะดวกฯ	6	0	0	0	6	4	1	0	0	5
	3.35%	0.00%	0.00%	0.00%	2.83%	2.25%	11.11%	0.00%	0.00%	2.65%
ใกล้สถานศึกษา	22	0	0	1	23	51	1	0	0	52
	12.29%	0.00%	0.00%	20.00%	10.85%	28.65%	11.11%	0.00%	0.00%	27.51%
เข้าถึงขนส่งสาธารณะ	41	12	0	1	54	13	2	0	1	16
	22.91%	42.86%	0.00%	20.00%	25.47%	7.30%	22.22%	0.00%	50.00%	8.47%
ความปลอดภัย	2	2	0	1	5	13	1	0	0	14
	1.12%	7.14%	0.00%	20.00%	2.36%	7.30%	11.11%	0.00%	0.00%	7.41%
ราคา	7	2	0	0	9	2	0	0	0	2
	3.91%	7.14%	0.00%	0.00%	4.25%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%	1.06%

3.2 ปัจจัยองค์ประกอบโครงการและความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

การวิเคราะห์หิมจุดประสงค์เพื่อเปรียบเทียบระดับความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยทั้งหมด 9 พื้นที่ ได้แก่ 1. โถงต้อนรับ พร้อมพื้นที่นั่งพักและรับรอง 2. สระว่ายน้ำ 3. สวนหย่อมพร้อมที่นั่งเล่น 4. Co-working Space หรือ Study room 5. ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ 6. ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า 7. Co-Kitchen 8. ร้านบริการพิมพ์ถ่ายเอกสาร และ 9. ห้องดูภาพยนตร์ โดยวิเคราะห์แบ่งตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า

กลุ่มนิสิตผู้ซื้อ จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อส่วนใหญ่เลือกโครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อมากที่สุด (4.51) รองลงมาคือ พื้นที่ Co-working Space (4.18) และเลือกสวนหย่อมพร้อมที่นั่งเล่น (3.77) ตามลำดับ

กลุ่มนิสิตผู้เช่า จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าส่วนใหญ่เลือกโครงการที่มีความสะดวกเข้าถึงร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อมากที่สุด (4.34) รองลงมาคือพื้นที่ Co-working Space (4.13) และลำดับที่ 3 เลือกห้องบริการซักผ้าอบผ้า (3.83) (ตาราง 8)

ตาราง 8 ปัจจัยองค์ประกอบโครงการและความต้องการพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) และระดับความพึงพอใจ

พื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ	กลุ่มผู้ซื้อ (n=212)			กลุ่มผู้เช่า (n=189)		
	□□	S.D	ความหมาย	□□	S.D	ความหมาย
โถงต้อนรับพร้อมพื้นที่นั่งพัก	3.74	0.95	มาก	3.64	0.99	มาก
สระว่ายน้ำ	3.72	1.01	มาก	3.59	1.19	มาก
สวนหย่อมพร้อมที่นั่งเล่น	3.77	1.03	มาก	3.63	1.08	มาก
Co-working Space	4.18	1.05	มาก	4.13	1.13	มาก
ร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อ	4.51	0.78	มากที่สุด	4.34	1.08	มาก
ห้องบริการ ชักผ้า อบผ้า	3.56	1.10	มาก	3.83	1.06	มาก
Co-Kitchen	2.78	1.17	ปานกลาง	2.87	1.31	ปานกลาง
ร้านบริการพิมพ์ถ่ายเอกสาร	3.41	1.27	ปานกลาง	3.46	1.32	ปานกลาง
ห้องดูภาพยนตร์	2.89	1.28	ปานกลาง	2.91	1.27	ปานกลาง

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาเรื่องปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถอภิปรายผลการวิจัยโดยแบ่งแยกตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ที่ 1 ลักษณะเศรษฐกิจ สังคมและครัวเรือนของผู้ที่มีอำนาจซื้อและเช่า (ผู้ปกครอง) ของนิสิต จากการศึกษาพบว่ากลุ่มนิสิตส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ศึกษาในระดับชั้นปริญญาตรี ด้านข้อมูลภูมิศาสตร์ พบว่าส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัดถึงร้อยละ 52.86 และเป็นนิสิตที่อยู่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดิมร้อยละ 42.14 เมื่อพิจารณารายได้ครัวเรือนคือผู้ปกครองของนิสิตพบว่ากลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่ามีรายได้ของผู้ปกครองที่ใกล้เคียงกันคือ มากกว่า 150,000 บาทต่อเดือน นิสิตผู้เช่าอยู่คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีรายได้ส่วนตัวหรือเงินที่ได้จากผู้ปกครองเป็นเดือนเพื่อใช้จ่ายระหว่างการศึกษา ในมหาวิทยาลัยในช่วง10,001-20,000 บาทต่อเดือน มีการเดินทางไปเรียนโดยวิธีการเดินทางไปสถานศึกษาสำหรับผู้ที่มีคอนโดมิเนียมอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยระยะประมาณ 1 กิโลเมตรรวมถึงการใช้อินเตอร์เน็ตรับจ้างและมีการใช้รถไฟฟ้าบีทีเอสสำหรับผู้ที่อยู่ทำเลอื่น ๆ ที่สามารถเชื่อมถึงกับขนส่งสาธารณะได้สะดวก มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำกว่า 100 บาทต่อวัน

วัตถุประสงค์ที่ 2 ด้านลักษณะทางกายภาพของห้องพักอาศัยและการพักอาศัยของกลุ่มนิสิตผู้ซื้อและนิสิตผู้เช่า จากผลการศึกษา พบว่าทำเลที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมที่นิสิตเลือกอยู่อาศัยส่วนใหญ่คือเขตบางรัก เขตราชเทวีและเขตปทุมไทเป็นเขตพื้นที่ที่ใกล้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมากที่สุดและมีโครงการคอนโดมิเนียมกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมาก โดยโครงการส่วนมากเป็นโครงการระดับ upper classมีราคาระหว่าง 90,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางครบครันเหมาะสมสำหรับคนในปัจจุบัน โดยจากการศึกษาพบว่ารูปแบบห้องพักอาศัยส่วนใหญ่เลือกแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ห้อง

มีขนาด 21-30 ตารางเมตรส่วนใหญ่กลุ่มนิสิตพักอาศัยเพียงลำพัง รองลงมาคืออาศัยกับครอบครัวหรือญาติ ในกลุ่มนิสิตผู้เช่าจะมีช่วงราคาเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 15,000-20,000 บาท

วัตถุประสงค์ที่ 3 ด้านปัจจัยส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมจากการศึกษาโดยทั่วไปแล้วปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อคือด้านราคา แต่ในการศึกษาค้างครั้งนี้พบว่าปัจจัยสำคัญที่ผู้มีอำนาจซื้อและเช่า(ผู้ประกอบการ)และตัวนิสิตเองร่วมกันพิจารณาเป็นอันดับแรกคือทำเลที่ตั้งโครงการตรงตามความต้องการโดยจะพิจารณาจากโครงการที่มีระยะใกล้กับสถานศึกษาเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ กรกฎ กุฎีศรี (2553) และผศ.ศุภชาติกุล (2558) กล่าวว่าการเลือกที่พักอาศัยคนส่วนใหญ่จำเป็นต้องเลือกที่พักที่มีความสะดวกและปลอดภัยในการเดินทางไปทำงานหรือไปศึกษา โดยวัตถุประสงค์ของผู้ปกครอง กลุ่มนิสิตผู้เช่าต้องการซื้อเพื่อให้บุตรหลานได้อยู่อาศัยระหว่างการเรียนและรวมถึงการซื้อเก็บไว้ลงทุน ในขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่มนิสิตผู้เช่าต้องการให้บุตรหลานได้อยู่อาศัยระหว่างการเรียนเท่านั้น ด้านความต้องการขององค์ประกอบพื้นที่ซึ่งอำนวยความสะดวกในโครงการพบว่ากลุ่มนิสิตผู้เช่าและผู้เช่าต่างให้ความสำคัญต่อโครงการที่มีพื้นที่ Co-working space และร้านอาหารร้านสะดวกซื้อภายในโครงการและบริเวณรอบโครงการ ดังนั้น ก่อนการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ผู้ประกอบการควรเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี เดินทางสะดวกใกล้แหล่งขนส่งต่าง ๆ เช่น รถเมล์ รถไฟฟ้า ใกล้กับแหล่งร้านค้าร้านอาหารต่าง ๆ จะเป็นคุณสมบัติสำคัญที่ช่วยในการตัดสินใจเลือกซื้อและเช่าเพิ่มมากขึ้น

จากผลการศึกษาเรื่องปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้บ่งบอกถึงลักษณะของนิสิตที่เป็นผู้ซื้อและผู้เช่าซึ่งมีความสัมพันธ์กับปัจจัยในการเลือกคอนโดมิเนียมโดยผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจหลักนั้นคือผู้ประกอบการ การศึกษาพบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมเป็นปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจ ทำเลดังกล่าวต้องมีความสะดวกต่อการเดินทางใกล้สถานบันการศึกษาและมีความปลอดภัย โดยรายได้ครัวเรือนของผู้ปกครองนิสิตมีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ กรรมสิทธิ์ห้องพัก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ การศึกษาค้างครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารสถานศึกษาได้ใช้เป็นแนวทางการศึกษาที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาและออกแบบอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสอดคล้องกับความต้องการของสังคมในปัจจุบันและยังเป็นส่วนหนึ่งเพื่อส่งเสริมคุณภาพการใช้ชีวิตที่ดีระหว่างการศึกษาให้กับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป

บรรณานุกรม

กรกฎ กุฎีศรี. "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานี่รถไฟฟ้า: กรณีศึกษา โครงการไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน และไอทีโอ คิว พญาไท." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

การแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่โดยกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: สำนักปลัด กรุงเทพมหานคร, 2544.

Condo168.com. "พฤติกรรมการอยู่อาศัยในปัจจุบันนิยมซื้อคอนโดมากกว่าซื้อบ้าน." สืบค้น 20 มิถุนายน 2562. <http://www.condo168.com>.

"จับตาคอนโดใกล้สถานศึกษาโอกาสแห่งการลงทุน." สืบค้น 23 มิถุนายน 2562. <https://aommoney.com/stories/maibat/>.

ฉัตรฟ้า โชคสมเกษม. "การศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ในเขต กรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2558.

- Beam. **"ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ กับการรีวิวเจาะลึก."** สืบค้น 20 มิถุนายน 2562. <http://www.thinkofliving.com>.
- ฝนทิพย์ วงศ์สุขชาติ. **"ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล."** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.
- พจนานุกรมศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์. กรุงเทพฯ: กองศิลปกรรม, 2551.
- พิมพ์ประไพ อุดมปลະ. **"การตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกคอนโดมิเนียมบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย มหิดล ศาลายา: กรณีศึกษา โครงการไอคอนโด ศาลายา, โครงการอิลิท ศาลายา และ โครงการวีคอนโด ศาลายา."** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561.
- มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ. **"หอพักกับการพัฒนานิสิต นักศึกษาระดับอุดมศึกษา."** กรุงเทพฯ: ทบวงมหาวิทยาลัย, 2543.
- รายงานข้อมูลสถิติ นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ: สำนักงานทะเบียน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.
- วัลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา. **"งานบุคลากรนิสิตนักศึกษากับการพัฒนาเยาวชน."** กรุงเทพฯ: ฝ่ายวิชาการ คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- สุนทร สงวนวงศ์จิตร. **"พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการกรณีศึกษา โครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา."** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.
- อนันตพร นະຈັດ. **"คอนโดมิเนียม" ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม สุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม ของผู้บริโภคในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร."** วารสารวิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มข. 10, 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2542): 60.
- อลงกรณ์ จำฟู. **"การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองในเขตชั้นในกับชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร."** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.
- Burgess, Ernest W. "The Growth of the City: An Introduction to a Research Project." *Urban Ecology* (2008): 71-78.
- Goodell, Brain. *The Economic of Urban Area*. Oxford: Pergaman Press, 1972.
- Horton, B.J. and F.F. Berry. "Geographic Perspectives on Urban Systems." *Washington D.C. National Industrial Conference Board* (1970): 56-57.
- Kotler, P. *Marketing Management*. New Jersey: Prentice-Hall, 2003.
- Wingo, Lowdown, JR. **"An Economic Model of the Utilization of Urban Land for Residential Purposes."** 7, Papers and Proceedings of the Regional Science Association, 1961.