

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง สภาพปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพที่พักอาศัย ความเป็นอยู่ในปัจจุบันของนักศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัย และความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ระดับปริญญาตรี ภาคปกติ ปีการศึกษาปัจจุบัน 2538 ที่เช่าที่พักอาศัย จำนวน 370 ตัวอย่าง การศึกษาดังกล่าวเป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) ผู้วิจัยได้สำรวจพื้นที่ศึกษาและสัมภาษณ์ประชากรกลุ่มตัวอย่างเพื่อนำข้อมูลมาใช้ประกอบการออกแบบสอบถามซึ่งประกอบด้วย 4 ประเด็นหลักได้แก่ 1. ลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจของนักศึกษา 2. ข้อมูลการพักอาศัยสภาพความเป็นอยู่ของนักศึกษา 3. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย และ 4. ความต้องการที่พักอาศัยของศึกษานำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปทดสอบในขั้น Pretest และนำกลับมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้เกิดความเที่ยงตรง และลง Code สุดท้ายนำผลที่ได้จากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ และนำเสนอผลการวิจัยในลักษณะของ การแจกแจงความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) และหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ (Crosstabulation) และอธิบายผลการวิเคราะห์โดยวิธีการวิจัยเชิงบรรยายเพื่อสรุปผล อภิปรายผล และเสนอแนะผลที่ได้จากการวิจัย

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสภาพปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษาศาสนาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี นับได้ว่ามีความสำคัญอย่างยิ่ง เพราะจะทำให้เกิดความเข้าใจในสภาพความเป็นอยู่ของนักศึกษา ซึ่งในอนาคตจะกลายเป็นกำลังที่สำคัญในการดำเนินภารกิจระดับต่าง ๆ และพัฒนาประเทศชาติต่อไป การศึกษาวิจัยนี้ ทำให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อมูลการพักอาศัย เหตุผลในการเลือกที่พักอาศัย และความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษา การศึกษาดังกล่าวย่อมจะเป็นประโยชน์ในการนำผลที่ได้จากการวิจัยมาใช้เป็นแนวทางในการ ทิวิจารณ์ปรับปรุงแก้ไขปัญหาด้านต่าง ๆ ต่อไป เพื่อให้นักศึกษาได้มีที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐาน มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี จากการศึกษาดังกล่าวสรุปผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะของประชากร และลักษณะทางสังคมเศรษฐกิจ

1.1 ลักษณะของประชากร

สรุปผลข้อมูลทั่วไปของนักศึกษาผู้ตอบแบบสอบถาม นักศึกษาที่ตอบแบบสอบถาม เป็นนักศึกษาชายมากกว่านักศึกษานหญิง โดยเป็นนักศึกษาชาย ร้อยละ 63.5 และนักศึกษานหญิง ร้อยละ 36.5 มีอายุส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 18-21 ปี คิดเป็นร้อยละ 80.2 เป็นนักศึกษาคณะวิศวกรรมศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์ และคณะครุศาสตร์ มากที่สุดรวมแล้วคิดเป็นร้อยละ 91.6 และเป็นนักศึกษาในชั้นปีที่ 3 มากที่สุด ร้อยละ 35.9 รองลงมาเป็นนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ร้อยละ 26.8

1.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

สรุปผลในส่วนของข้อมูลพื้นฐานโดยทั่วไป ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัดมากกว่าอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยอยู่ต่างจังหวัด ร้อยละ 68.4 อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 30.5 และมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตราชภัฏรณรงค์ ซึ่งเป็นเขตที่ตั้งของสถาบันการศึกษารองนักศึกษา เพียงร้อยละ 1.1 นักศึกษาส่วนใหญ่ได้รับเงินค่าใช้จ่ายต่อเดือน จำนวน 3,000-4,999 บาท รวมแล้วคิดเป็นร้อยละ 60.6 ตามสรุปข้อมูลในตารางที่ 5.1 และ 5.2

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1 แสดงภูมิภาคที่ตั้งภูมิลำเนาเดิม ของนักศึกษาผู้ตอบแบบสอบถาม

บริเวณเขตที่ตั้งภูมิลำเนาของนักศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
เขตรัฐบุรีรัมย์	4	1.1
เขตกรุงเทพมหานคร คือ พญาไท,ราชเทวี ,ดุสิต, บางซื่อ ,ห้วยขวาง ,ดินแดง ,ปทุมวัน ,ป้อมปราบศัตรูพ่าย, บางรัก ,พระนคร ,สัมพันธวงศ์ ,ธนบุรี คลองสาน ,บางกอกใหญ่	16	4.3
เขตกรุงเทพมหานครกลาง คือ พระโขนง ,คลองเตย ,ประเวศ , สวนหลวง ,บางเขน ,ดอนเมือง ,จตุจักร ,ยานนาวา ,สาทร, บางคอแหลม ,บางกะปิ, ลาดพร้าว ,บึงกุ่ม ,บางกอกน้อย บางพลัด ,ภาษีเจริญ	46	12.4
เขตกรุงเทพมหานครนอก คือ มีนบุรี ,หนองจอก, ลาดกระบัง, บางขุนเทียน ,จอมทอง ,ตลิ่งชัน ,หนองแขม	14	3.8
เขตปริมณฑล คือ จังหวัดนนทบุรี , ปทุมธานี ,สมุทรปราการ, สมุทรสาคร	37	10.0
ต่างจังหวัด	253	68.4
รวม	370	100.0

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนเงินที่นักศึกษาได้รับเป็นค่าใช้จ่ายต่อเดือน

ค่าใช้จ่ายต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 3,000 บาท	36	9.7
3,000 - 3,999 บาท	96	26.0
4,000 - 4,999 บาท	128	34.6
5,000 บาท ขึ้นไป	110	29.7
รวม	370	100.0

ส่วนที่ 2. สภาพความเป็นอยู่ของนักศึกษา

จากการศึกษาลักษณะประชากรและการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ตัวแปรของประชากรด้านเศรษฐกิจสังคม ชี้ให้เห็นข้อเท็จจริง และความสัมพันธ์ของนักศึกษากับลักษณะการพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย รูปแบบและองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย การดูแลจัดการ การบริหารโครงการที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย ซึ่งสรุปผลได้ดังนี้

2.1 ลักษณะการพักอาศัย

ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ย้ายที่พักอาศัยจากภูมิลำเนาเดิม ร้อยละ 93.5 ตามตารางที่ 5.3 ในขณะที่นักศึกษามีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด ร้อยละ 68.4 ตามตารางที่ 5.4 จะเห็นได้ว่านักศึกษามีภูมิลำเนาเดิมอยู่เขตในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็ย้ายที่พักอาศัยด้วยโดยคิดเป็นร้อยละ 25.1 ของจำนวนนักศึกษาที่ย้ายที่พักทั้งหมดหรือคิดเป็นร้อยละ 82.30 ของจำนวนนักศึกษามีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลที่ย้ายที่พักอาศัย โดยมีเหตุผลว่าเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรที่ติดขัดในปัจจุบันจึงหาที่พักอาศัยใกล้กับสถาบันการศึกษา โดยนักศึกษาย้ายมาพักอาศัยอยู่ในเขตราชบุรีบูรณะมากที่สุดถึงร้อยละ 98.3 ตามตารางที่ 5.5 โดยพักอาศัยอยู่ตามเส้นทางถนนที่เข้าสู่สถาบันการศึกษา ได้แก่ ถนนประชาอุทิศและถนนพุทธบูชา โดยถนนทั้งสองสายดังกล่าวมีอาคารให้เช่าพักอาศัย เกิดขึ้นจำนวนมากทั้งสองฝั่งถนนกระจายเป็นระยะ ๆ ตามแผนภูมิที่ 5.1 ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Richard P. Dober¹ ที่กล่าวว่า มหาวิทยาลัยจะทำให้ชุมชนโดยรอบมีการเปลี่ยนแปลงเกิดความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing) แบบต่าง ๆ ซึ่งเป็นผลมาจากความพอใจและรายได้ของคนทำงานในมหาวิทยาลัย และส่งผลให้เกิดการบริการการติดต่อซื้อขาย แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำให้ชุมชนขยายตัวมีความหนาแน่นมากขึ้น ถ้าหากคุณภาพทางการศึกษาสูงขึ้นมี การพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีและวิทยาศาสตร์มากขึ้นอาจส่งผลให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่และเกิดการบริการใหม่ ๆ ขึ้น ซึ่งจะกระตุ้นให้บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยได้รับการปรับปรุง และพัฒนาขึ้นด้วย

ตารางที่ 5.3 แสดงการย้ายที่พักของนักศึกษาผู้ตอบแบบสอบถาม

¹ Richard p. Dober, Campus Planning , U.S.A. : Waington, 1963, pp 48-49.

ตารางที่ 5.3 แสดงการย้ายที่พักของนักศึกษาผู้ตอบแบบสอบถาม

การย้ายที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ย้ายไปอยู่ที่ใหม่	346	93.5
ไม่ย้าย (อยู่ภูมิลำเนาเดิม)	24	6.5
รวม	370	100.0

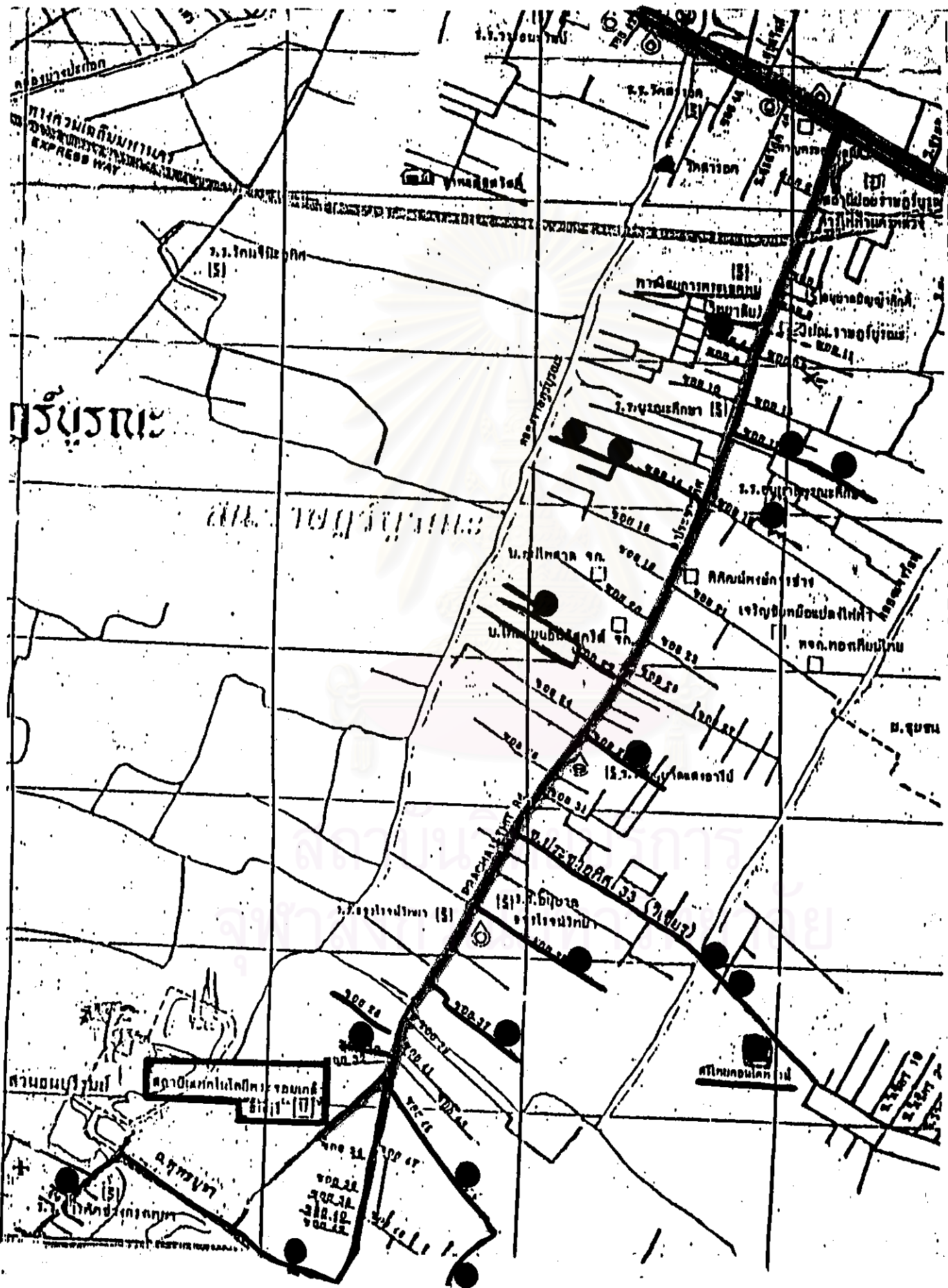
ตารางที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์ของการย้ายที่พักอาศัยกับภูมิลำเนาเดิมของนักศึกษา

เขตที่ตั้ง ภูมิลำเนาเดิม	ย้าย		ไม่ย้าย		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
เขตราษฎร์บูรณะ	-	-	4	1.1	4
เขตกรุงเทพและปริมณฑล	99	25.1	20	5.4	113
ต่างจังหวัด	253	68.4	-	-	253
รวม	346	93.5	24	6.5	370

ตารางที่ 5.5 แสดงเขตที่ตั้งที่พักอาศัยของนักศึกษาที่ย้ายมาพักอาศัย

เขตที่ตั้งที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
เขตราษฎร์บูรณะ (ถนนประชาอุทิศ, ถนนพุทธบูชา)	340	98.3
เขตอื่น ๆ	6	1.7
รวม	346	100.0

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงที่ตั้งที่พักอาศัยในบริเวณโดยรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
ที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย



ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักกับสถานศึกษาและระยะเวลาการเดินทาง ผลการศึกษา พบว่าเขตที่ตั้งของที่พักอาศัยนักศึกษาที่มากที่สุด ได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ คิดเป็นร้อยละ 91.9 ที่เหลืออยู่ในเขตอื่น ๆ ร้อยละ 8.1 และเมื่อพิจารณาระยะเวลาในการเดินทางจะพบว่า นักศึกษาที่พักอาศัยในเขตราชบุรีบูรณะใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่พักไปยังสถานศึกษาน้อยกว่าครึ่งชั่วโมง ร้อยละ 95.9 นักศึกษาส่วนใหญ่เดินทางไปยังสถานศึกษาโดยใช้วิธีการเดิน และใช้รถเมล์ประจำทาง ตามสรุปข้อมูลในตารางที่ 5.6 และ 5.7 ซึ่งจากข้อมูลข้างต้น จะพบว่านักศึกษาเลือกพักอาศัยใกล้กับสถาบันการศึกษาทำให้มีความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางซึ่งนักศึกษามีงบประมาณค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่อย่างจำกัดซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Berry & Horton² เรื่องความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเพื่อลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้เหลือน้อยที่สุด โดยส่วนใหญ่มักเดินทางโดยบริการรถขนส่งสาธารณะ มีระยะเวลาในการเดินทางสั้นกว่ากลุ่ม ผู้มีรายได้สูง

ตารางที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งที่พักอาศัยและระยะเวลาในการเดินทางไปยังสถานศึกษาของนักศึกษา

เขตที่ตั้งที่พักอาศัย \ ระยะเวลาเดินทาง	เขตราชบุรีบูรณะ		เขตอื่น ๆ		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
น้อยกว่าครึ่งชั่วโมง	335	90.5	20	5.4	355
1/2 ชั่วโมง - 1 ชั่วโมง	5	1.4	4	1.1	9
มากกว่า 1 - 2 ชั่วโมง	-	-	4	1.1	4
มากกว่า 2 ชั่วโมงขึ้นไป	-	-	2	0.5	2
รวม	340	91.9	30	8.1	370

² Berry B.J. & Horton F.E. Geographic Perspective on Urban System. (New Jersey : Prentice Hall, 1970). p 45.

ตารางที่ 5.7 แสดงยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปยังสถานศึกษาของนักศึกษา

ยานพาหนะ	จำนวน	ร้อยละ
เดิน	195	52.7
รถเมล์ประจำทาง	134	36.2
รถจักรยาน	73	19.7
รถจักรยานยนต์รับจ้าง	64	17.3
รถยนต์ส่วนตัว	16	4.3
รถจักรยานยนต์ส่วนตัว	4	1.1

สำหรับประเภทของที่พักอาศัยที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย ผลการศึกษา พบว่า ประเภทของที่พักอาศัยที่นักศึกษาเช่าพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยให้เช่าของภาคเอกชน (Private-sector rental housing) โดยอยู่ในรูปแบบของอาคารพักรวมชาย-หญิง ซึ่งได้แก่ อาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียมให้เช่า มีมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 70.3 รองลงมาเป็นหอพักเอกชน ร้อยละ 17.6 และผลการศึกษา พบว่า บุคคลที่เช่าพักอาศัยในอาคารเดียวกับนักศึกษาส่วนใหญ่เป็นเพื่อนนักเรียน นักศึกษา ถึงร้อยละ 75.4 ตามตารางที่ 5.8 และ 5.9 ซึ่งสรุปได้ว่า ในบริเวณโดยรอบสถาบันการศึกษา มีอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ให้เช่าเกิดขึ้นจำนวนมาก นักศึกษาสามารถหาเช่าได้ง่ายกว่าหอพักมีให้เลือกหลายระดับราคานักศึกษาสามารถเลือกได้ตามสภาพเศรษฐกิจของตน อีกทั้งยังมีกฎระเบียบในการพักอาศัยน้อยกว่าการอยู่หอพัก ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของนักศึกษาที่อยู่ในช่วงวัยหนุ่มสาวซึ่งต้องการอิสระในการอยู่อาศัย และสอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการที่ส่วนใหญ่นิยมลงทุนในกิจการประเภทอาคารแฟลตหรือ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า มากกว่าการสร้างหอพัก เนื่องจากสามารถหาลูกค้าผู้เช่าพักได้ไม่จำกัดกลุ่ม มีกฎหมายควบคุมการดำเนินงานน้อยกว่ากิจการประเภทหอพักซึ่งมีพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ควบคุมอยู่ และที่นักศึกษาส่วนหนึ่งเช่าพักอาศัยในคอนโดมิเนียมก็เนื่องจากเจ้าของห้องพักที่ซื้อไว้แก๊งกำไรไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยเองเมื่อขายยังไม่ได้จึงนำออกมาให้เช่าหารายได้

ตารางที่ 5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัยกับ
ภูมิลำเนาเดิมของนักศึกษา

ประเภทอาคาร	กรุงเทพมหานคร		ต่างจังหวัด	
	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ	จำนวน
อาคารที่รวมชาย-หญิง (หมายถึง อาคารแฟลต, อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม)	95	81.2	165	65.2
หอพักหญิง	5	4.3	20	7.9
หอพักชาย	7	6.0	33	13.5
อื่น ๆ (ได้แก่ เช่าบ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์)	10	8.5	35	13.8
รวม	117	100.0	253	100.0

ตารางที่ 5.9 แสดงประเภทของผู้ร่วมพักอาศัยในห้องพักของนักศึกษา

ประเภทผู้ร่วมพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
เพื่อนนักเรียนสถาบันเดียวกัน	264	71.4
เพื่อนนักเรียนต่างสถาบันการศึกษา	6	1.6
เพื่อนที่ทำงานแล้ว	4	1.1
บิดา - มารดา	1	0.3
ญาติที่เรียนที่เดียวกัน	7	1.8
ญาติเรียนต่างสถาบันกัน	5	1.4
ญาติที่ทำงานแล้ว	7	1.9

2.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพักอาศัย และจำนวนผู้พักอาศัย

ผลการศึกษา พบว่า ราคาเช่าห้องพักที่นักศึกษาเช่าพักอาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ 2,445 บาทต่อเดือน เมื่อเทียบกับรายรับของนักศึกษาที่ได้รับประมาณ 3,000-4,999 บาทต่อเดือนแล้ว ค่าเช่าห้องพักเพียงอย่างเดียวคิดเป็นประมาณกว่าครึ่งหนึ่งของรายได้ ซึ่งตามเกณฑ์ที่ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้กำหนดการพิจารณาขีดความสามารถในการจ่ายของประชาชนเพื่อที่อยู่อาศัยให้ประมาณร้อยละ 25 จึงเป็นไปได้ที่นักศึกษาจะรับภาระค่าใช้จ่ายได้ แต่เพียงผู้เดียว สภาพการพักอาศัยของนักศึกษาจึงพักอาศัยอยู่รวมกันตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป โดยผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนผู้พักอาศัยในห้องพักรวมกันเฉลี่ย 2.36 คนต่อห้อง เพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย ดังนั้น ราคาเช่าห้องพักเฉลี่ยต่อคนเดือนละประมาณ 1,223 บาท ตามสรุปตารางที่ 5.10 และ 5.11 ซึ่งผลการศึกษาใกล้เคียงกับการศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย³ (AIT) พบว่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยประเภทเช่าราคาถูก จะมีราคาเช่าเฉลี่ยประมาณห้องละ 1,523 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.10 แสดงราคาเช่าห้องพักต่อเดือนที่นักศึกษาเช่าพัก

ราคาเช่าต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000 บาท	37	10.0
1,000 - 1,499 บาท	42	11.4
1,500 - 1,999 บาท	46	12.4
2,000 - 2,499 บาท	92	24.9
2,500 - 2,999 บาท	33	8.9
3,000 - 3,499 บาท	69	18.6
3,500 - 3,999 บาท	14	3.8
4,000 - 7,000 บาท	37	10.0
รวม	370	100.0
ราคาเช่าเฉลี่ย 2,445 บาท		

³Asian Institute of Technology, "Study on Low-Income Rental Housing in Bangkok" (Bangkok : Asian Institute of Technology) 1994.

ตารางที่ 5.11 แสดงจำนวนผู้พักอาศัยในห้องพักของนักศึกษา

ประเภทผู้ร่วมพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	76	20.5
2 คน	163	41.4
3 คน	72	19.5
มากกว่า 3 คนขึ้นไป	69	18.6
รวม	370	100.0
จำนวนผู้พักอาศัยเฉลี่ยต่อห้องพัก : ห้อง (คน)	2.36	

สำหรับค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา ผลการศึกษา พบว่า ค่าไฟฟ้าที่นักศึกษาต้องชำระเฉลี่ย 105 บาทต่อเดือน โดยมีจำนวนผู้พักอาศัยในห้องพักร่วมกันเฉลี่ย 2.36 คนต่อห้อง เพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย ดังนั้น ราคาค่าไฟฟ้าเฉลี่ยต่อคนเดือนละประมาณ 45 บาท โดยนักศึกษาส่วนใหญ่เสียค่าไฟฟ้ายูนิตละ 5 บาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง (สำหรับอัตราค่าไฟฟ้าประเภทบ้านอยู่อาศัยที่มีปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าไม่เกิน 150 หน่วยต่อเดือน อัตรารายเดือน : ค่าพลังงานไฟฟ้า 5 หน่วย/กิโลวัตต์ ชั่วโมงแรกเป็นเงิน 4.96 บาท) แต่ก็มีที่นักศึกษาเสียค่าไฟฟ้ายูนิตละ 10-15 บาท คิดเป็นร้อยละ 5.4 สำหรับค่าน้ำประปาที่นักศึกษาต้องชำระเฉลี่ย 82 บาทต่อเดือน โดยมีจำนวนผู้พักอาศัยในห้องพักร่วมกันเฉลี่ย 2.36 คนต่อห้อง เพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย ดังนั้น ราคาค่าน้ำประปาเฉลี่ยต่อคนเดือนละประมาณ 35 บาท โดยนักศึกษาเสียค่าน้ำประปายูนิตละ 10 บาท ร้อยละ 42.2 ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการเรียกเก็บค่าน้ำประปาของการประปานครหลวง (อัตราเรียกเก็บค่าน้ำสำหรับอาคารที่พักอาศัยที่มีปริมาณการใช้น้ำลูกบาศก์เมตรต่อเดือน 201 ขึ้นไปในอัตรา 9.95 บาท) แต่ก็มีที่นักศึกษา เสียค่าน้ำประปายูนิตละ 10-15 บาท คิดเป็นร้อยละ 30.8 จากข้อสรุปดังกล่าว จะเห็นว่า มีเพียงส่วนน้อยที่นักศึกษาเสียค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เกินจากอัตรามาตรฐานที่ทางราชการกำหนดก็เนื่องจากผู้ประกอบการบางส่วนยังต้องการกำไรส่วนเกินมาช่วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ใช้ภายในอาคารร่วมกัน เช่น ค่าไฟที่เบ็ดในบริเวณหน้าอาคาร ที่บันไดขึ้นลงอาคาร และที่บริเวณทางเดินร่วม เป็นต้น ตามสรุปตารางที่ 5.12 และ 5.13

ตารางที่ 5.12 แสดงจำนวนเงินค่าไฟฟ้าต่อเดือนที่นักศึกษาผู้เข้าห้องพักอาศัยต้องชำระ

ค่าไฟฟ้าต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 100 บาท	92	24.8
101 - 200 บาท	97	26.2
201 - 300 บาท	46	12.5
301 - 400 บาท	24	6.5
401 - 500 บาท	15	4.1
501 บาทขึ้นไป	33	8.9
ไม่ตอบคำถาม	63	17.0
รวม	370	100.0
ราคาค่าไฟฟ้าเฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	105	

ตารางที่ 5.13 แสดงจำนวนเงินค่าน้ำประปาต่อเดือนที่นักศึกษาผู้เข้าห้องพักอาศัยต้องชำระ

ค่าน้ำประปาต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 100 บาท	89	24.0
101 - 200 บาท	142	38.4
201 - 300 บาท	50	13.5
301 - 400 บาท	23	6.2
401 - 500 บาท	14	3.8
ไม่ตอบคำถาม	52	14.1
รวม	370	100.0
ราคาค่าน้ำประปาเฉลี่ยต่อเดือน (บาท)	82	

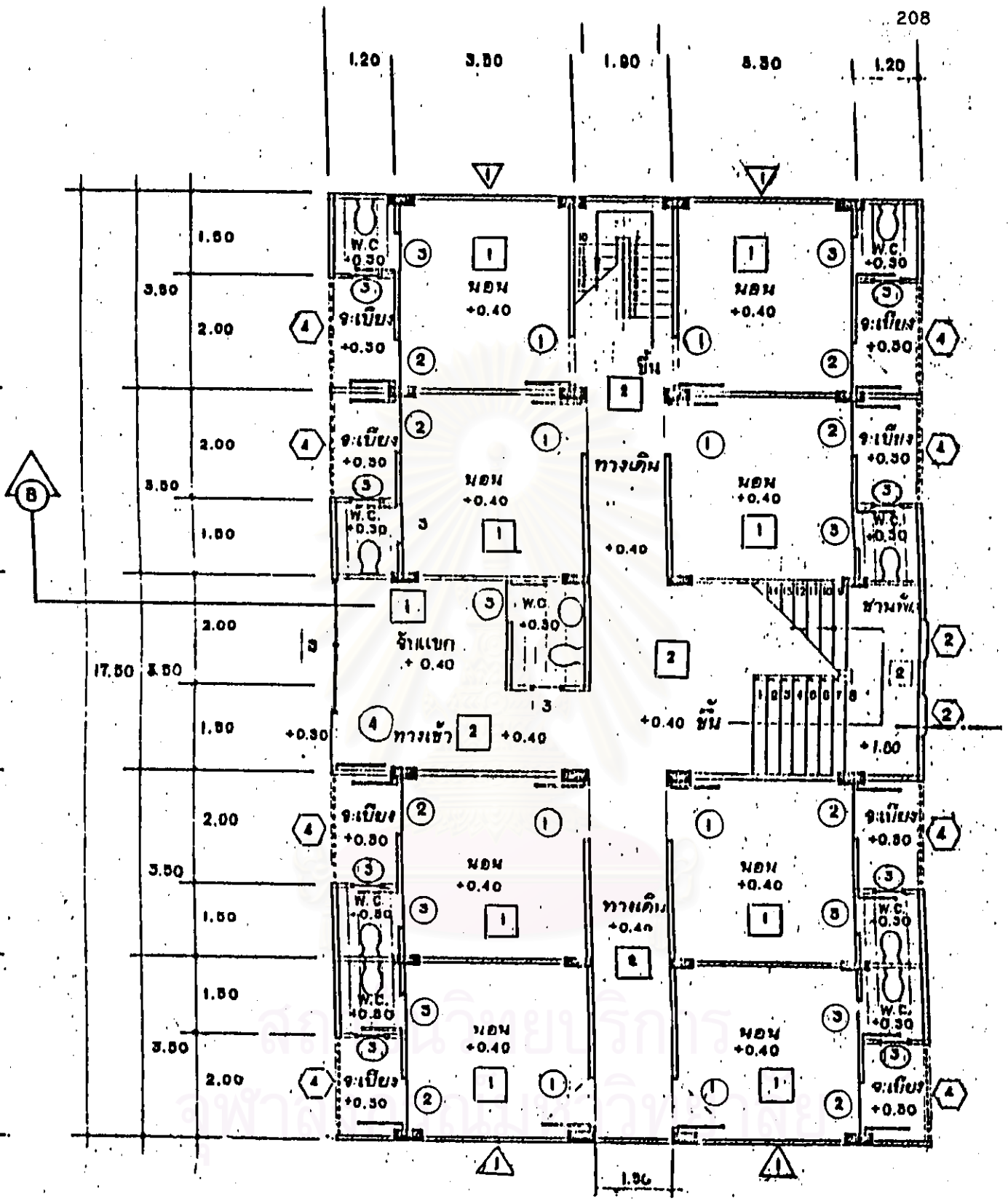
ราคาค่าเช่าห้องพักของนักศึกษา เมื่อรวมค่าเช่ากับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้วเฉลี่ย ประมาณเดือนละ 1,303 บาท หรือประมาณหนึ่งในสามของรายรับ ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ที่ทาง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้กำหนดขีดความสามารถในการจ่ายของประชาชนเพื่อที่อยู่อาศัยไว้ เท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้เพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย

2.3 กิจกรรมประจำวันของนักศึกษา

ผลการศึกษา พบว่า กิจกรรมประจำวันของนักศึกษา นักศึกษาส่วนใหญ่ ชักรีดเสื้อผ้าด้วยตนเอง ร้อยละ 76.8 นักศึกษารับประทานอาหารประจำวัน (วันจันทร์-วันศุกร์) ที่ สถาบันการศึกษา ร้อยละ 49.2 รองลงมาในร้านค้าใกล้เคียงที่พัก ร้อยละ 38.0 นักศึกษาอ่าน หนังสือ ทำรายงาน ที่ห้องพักของตนเองมากที่สุด ร้อยละ 74.6 รองลงมาทำที่สถาบันการศึกษา ร้อยละ 22.7 และพบว่า กิจกรรมที่นักศึกษาทำในวันหยุด (วันเสาร์- วันอาทิตย์) ได้แก่ไปเที่ยว พักผ่อน ซื้ของ มากที่สุด ร้อยละ 42.2 รองลงมาไปทำธุระที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ร้อยละ 25.4

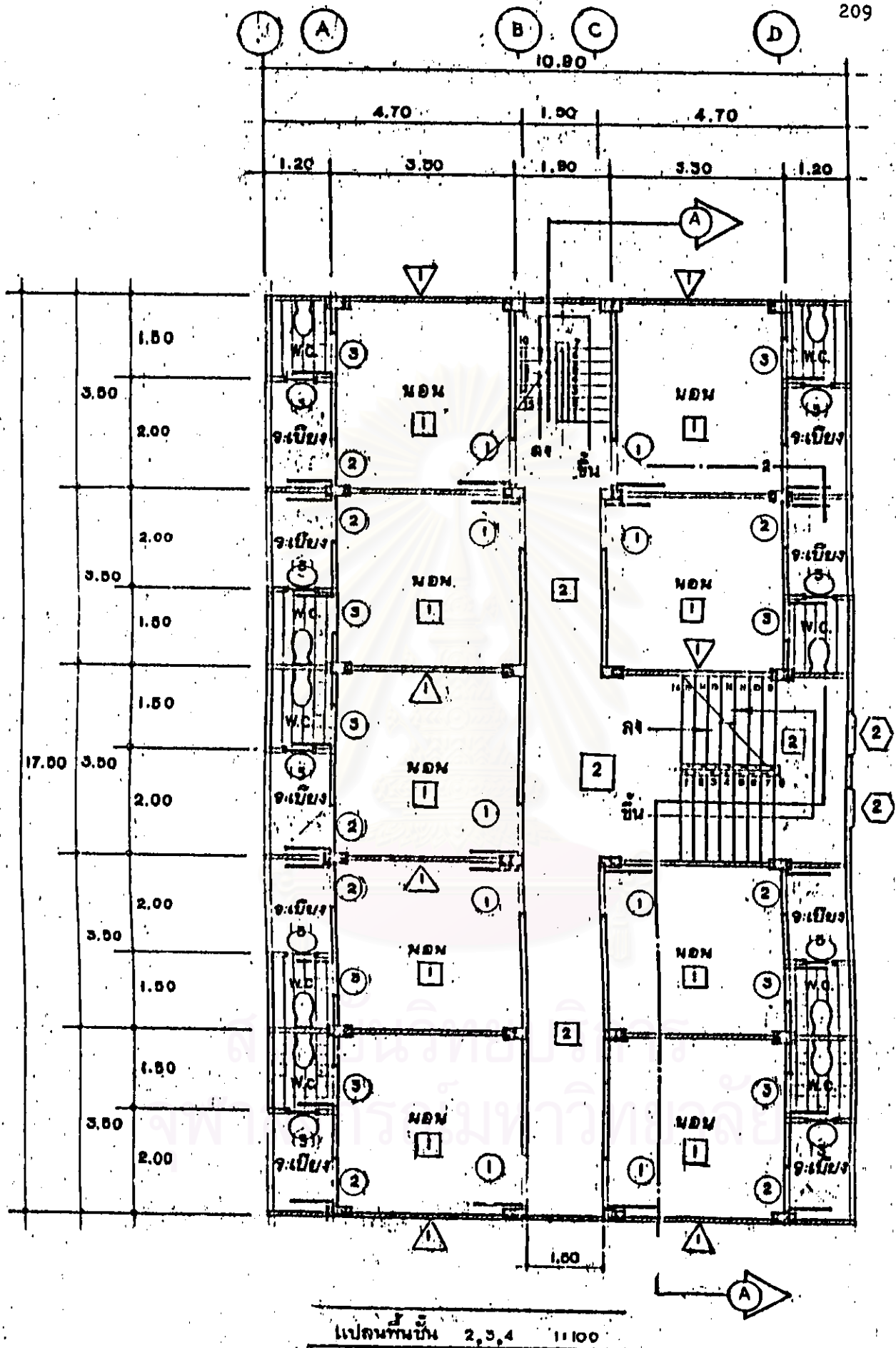
2.4 รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย

ผลการศึกษา พบว่า รูปแบบห้องพักอาศัยในอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ หรือคอนโดมิเนียมให้เช่าที่นักศึกษาเช่าพักอยู่ส่วนใหญ่เป็นห้องพักสี่เหลี่ยม จากการสำรวจ โครงการ พบว่า พื้นที่ห้องพักประมาณ 16-24 ตารางเมตร มีความกว้างประมาณ 3-5 เมตร องค์ประกอบภายในห้องพักประกอบด้วยส่วนนอนกระจกซึ่งนักศึกษาส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่ ส่วนนอน นอกจากนี้จะมีห้องน้ำในตัว ร้อยละ 81.6 และระเบียง ร้อยละ 73.2 เพื่อใช้เป็นที่ สำหรับซัก-ตากเสื้อผ้า หรือทำกิจกรรมอื่น ๆ ดังแสดงตามแผนภูมิที่ 5.2 นอกจากรูปแบบ ดังกล่าวยังมีรูปแบบห้องพักอาศัยอีกรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นห้องพักสี่เหลี่ยมองค์ประกอบภายใน ห้องพักประกอบด้วยส่วนนอนกระจกที่นักศึกษาใช้เป็นพื้นที่ส่วนนอนอย่างเดียวไม่มีห้องน้ำในตัวแต่จะใช้ห้องน้ำรวมกัน อาจมีระเบียง หรือกันสาด ขนาดห้องพักดังกล่าวจะเล็กกว่ารูปแบบ แรก แต่ราคาค่าเช่าจะถูกกว่า ส่วนใหญ่ได้แก่อาคารหอพักต่าง ๆ



แปลนพื้นที่ชั้นล่าง 1 : 100

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงรูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของนักศึกษา



แปลนทาบ 2, 3, 4 1:100

สำหรับเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก ผลการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่เป็นห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์ ร้อยละ 76.8 ซึ่งได้แก่ มีโทรทัศน์ และเตียงนอนมากที่สุดร้อยละ 60.3 รองลงมาได้แก่ ตู้เสื้อผ้า, พัดลม, โต๊ะเครื่องแป้ง, แอร์ และโต๊ะทำงาน เรียงตามลำดับ สำหรับห้องน้ำภายในห้องพักทุกห้องประกอบด้วย สุรภัณฑ์ และฝักบัว รองลงมาได้แก่ กระจก, อ่างล้างหน้า หรืออ่างอาบน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารที่นักศึกษาเช่าพักจัดให้มีที่ห้องขะยะมากที่สุด ร้อยละ 85.1 รองลงมา ได้แก่ ยามรักษาการณ์, ที่จอดรถ, แม่บ้าน, ที่ติดต่อสอบถาม และลิฟท์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการพักอาศัยของนักศึกษานั้นมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคาค่าเช่าห้องพัก นั่นคือ ถ้าราคาค่าเช่าสูงย่อมมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครัน ในขณะเดียวกันถ้าราคาค่าเช่าต่ำสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ย่อมลดลงตามลำดับ ตามตารางที่ 5.14, 5.15 และ 5.16

ตารางที่ 5.14 แสดงเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักของนักศึกษา

ประเภทเฟอร์นิเจอร์	จำนวน	ร้อยละ
โทรทัศน์	223	60.3
เตียงนอน	223	60.3
ตู้เสื้อผ้า	181	48.9
แอร์	91	24.6
พัดลม	139	37.5
โต๊ะทำงาน	46	12.4
โต๊ะเครื่องแป้ง	124	33.5
อื่น ๆ ได้แก่ ตู้เย็น, เครื่องทำน้ำอุ่น, เก้าอี้, ชุดรับแขก	23	6.2

ตารางที่ 5.15 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องน้ำภายในห้องพักของนักศึกษา

สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องน้ำ	จำนวน	ร้อยละ
กระจก	215	71.2
อ่างล้างหน้า	215	71.2
อ่างอาบน้ำ	26	8.6
ฝักบัว	302	100.0
ชักโครก	175	57.9
โถแบบนั่งยอง	127	42.1

ตารางที่ 5.16 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย

สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ที่ทิ้งขยะ	315	85.1
ยามรักษาการณ์	239	64.6
ที่จอดรถ	216	58.4
แม่บ้าน	180	48.6
ที่ติดต่อสอบถาม	164	44.3
ลิฟท์	67	18.1

2.5 การดูแลจัดการ การบริหารโครงการที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย

ผลการศึกษา พบว่า ภายในอาคารที่พักอาศัยของนักศึกษา ส่วนใหญ่ มีร้านค้า ร้อยละ 48.6 ซึ่งร้านค้าที่มีมากที่สุดได้แก่ ร้านขายของชำ รองลงมาได้แก่ร้านอาหาร ร้านซักรีด และร้านเสริมสวย ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า แต่ละร้านมีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากันจนเห็นได้ชัด สำหรับความดีในการใช้บริการร้านค้า ร้านบริการต่าง ๆ ที่มีอยู่ภายในอาคารของนักศึกษานั้น ก็เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการมี

ร้านค้า ร้านบริการ ซึ่งนักศึกษาส่วนใหญ่ใช้บริการร้านขายของชำมากที่สุด ร้อยละ 32.4 รองลงมา ได้แก่ ร้านอาหาร ,ร้านซักรีด และร้านเสริมสวย ตามลำดับ ตามตารางที่ 5.17

ตารางที่ 5.17 แสดงประเภทร้านค้า ร้านบริการภายในอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย

ร้านค้า ร้านบริการ ที่มีภายในอาคาร ที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ร้านขายของชำ	180	48.6
ร้านอาหาร	173	46.8
ร้านซักรีด	169	44.1
ร้านเสริมสวย	157	42.4
อื่น ๆ (ได้แก่ ร้านวิดีโอ, ร้านขายหนังสือ ฯลฯ)	18	4.9

สำหรับการรักษาความปลอดภัยในอาคาร ผลการศึกษา พบว่า การรักษาความปลอดภัยในอาคารที่นักศึกษาเช่าพัก ส่วนใหญ่จัดให้มีการรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 71.4 ซึ่งได้แก่ มียามรักษาการณ์ ร้อยละ 64.6 รองลงมาได้แก่ มีเครื่องดับเพลิง บันไดหนีไฟ ประตูเปิด-ปิดด้วยการดัด และติดตั้งกล้องโทรทัศน์เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 28.6 ไม่ได้จัดให้มีการรักษาความปลอดภัยในอาคารแต่อย่างใด การรักษาความปลอดภัยในอาคารมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับราคาค่าเช่าห้องพัก นั่นคือ ถ้าราคาค่าเช่าสูงมักจะมีการรักษาความปลอดภัยมาก หากราคาค่าเช่าต่ำการรักษาความปลอดภัยก็ลดลงตามลำดับ จนถึงขั้นไม่มีการรักษาความปลอดภัยเลย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.18 แสดงรูปแบบการรักษาความปลอดภัยภายในอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย

การรักษาความปลอดภัยภายในอาคาร ที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
มียามรักษาการณ์	239	84.8
เครื่องดับเพลิง	189	51.1
บันไดหนีไฟ	93	25.1
ประตูเปิด-ปิดด้วยการรีด	85	23.0
กล้องโทรทัศน์เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย	6	1.8

การกำจัดขยะภายในห้องพัก ผลการศึกษา พบว่า การกำจัดขยะภายในห้องพักของนักศึกษา ส่วนใหญ่เจ้าของอาคารจัดเตรียมที่ทิ้งขยะไว้ให้ คิดเป็นร้อยละ 81.8 ซึ่งได้แก่ นักศึกษารวบรวมขยะไว้แล้วนำไปทิ้งตามจุดที่กำหนด, นำไปทิ้งข้างล่างที่เจ้าของอาคารจัดสถานที่ไว้ให้ และการรวบรวมไว้หน้าห้อง ส่วนที่เหลือร้อยละ 18.4 เจ้าของอาคารไม่ได้จัดเตรียมที่ทิ้งขยะไว้ให้นักศึกษาผู้เช่าพักอาศัยต้องนำไปทิ้งเองภายนอกอาคาร

สิ่งรบกวนหรือสิ่งที่ทำให้รำคาญในการพักอาศัย ผลการศึกษา พบว่า สิ่งรบกวนหรือสิ่งที่ทำให้รำคาญในการพักอาศัยของนักศึกษา ส่วนใหญ่เกิดจากเสียง ร้อยละ 55.7 ซึ่งได้แก่ เสียงจากเพื่อนข้างห้อง เสียงรถมอเตอร์ไซด์ เสียงคนเดินผ่านหน้าห้อง นอกนั้นเกิดจากฝุ่นละออง ควัน กลิ่นขยะภายในอาคาร กลิ่นอาหารภายในอาคาร สุนัข และกลิ่นขยะจากภายนอกอาคาร

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัยของนักศึกษา

นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องย้ายที่พักอาศัยจากภูมิลำเนาเดิมมาเช่าที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถาบันการศึกษาเพื่อความสะดวกในการเดินทางประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยพบว่า นักศึกษาเดินทางไปยังสถานศึกษาโดยวิธีการเดิน ใช้รถจักรยาน และรถโดยสารประจำทาง โดยใช้ระยะเวลาเดินทางเฉลี่ยไม่เกินครึ่งชั่วโมง นักศึกษาได้รับเงินเป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณ 3,000-4,999 บาทต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเมื่อรวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้ว เฉลี่ยประมาณ 1,303 บาทต่อเดือน หรือประมาณหนึ่งในสามของรายได้ จำนวนผู้พักอาศัยส่วนใหญ่อาศัยอยู่รวมกันเฉลี่ย 2.36 คนต่อห้อง เพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย ชนิดของที่พักอาศัยที่นักศึกษาเช่าพักอยู่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยรวมชาย-หญิง ได้แก่ อาคารแฟลต, อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียมให้เช่า รองลงมาเช่าพักอาศัยอยู่ในหอพักชาย หอพักหญิง ตามลำดับ และมีบางส่วนที่เช่าบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์อยู่ห่างไกล รูปแบบของห้องพักอาศัยในอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียมให้เช่านั้น ส่วนใหญ่เป็นห้องพักสี่เหลี่ยมประกอบด้วยส่วนอเนกประสงค์ซึ่งนักศึกษาส่วนใหญ่ใช้นอน นอกจากนั้นจะมีห้องน้ำและระเบียงหรือกันสาด และรูปแบบห้องพักอีกรูปแบบหนึ่งเป็นห้องพักสี่เหลี่ยมมีส่วนโถงอเนกประสงค์สำหรับนอนเพียงอย่างเดียว ไม่มีห้องน้ำในตัว ใช้ห้องน้ำรวม เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักของนักศึกษาส่วนใหญ่จะมีโทรทัศน์ และเตียงนอน ภายในอาคารที่พักอาศัยของนักศึกษาส่วนใหญ่ถ้าจัดให้มีร้านค้า ร้านบริการ นักศึกษาส่วนใหญ่ใช้บริการร้านขายของชำมากที่สุด รองลงมาได้แก่ร้านอาหาร ร้านซักรีด และร้านเสริมสวย ตามลำดับ การรักษาความปลอดภัยในการพักอาศัยส่วนใหญ่มียามรักษาการณ์ การรักษาความสะอาดส่วนใหญ่เจ้าของอาคารจัดเตรียมที่ทิ้งขยะไว้ให้ตามจุดที่กำหนด และมีแม่บ้านคอยดูแล

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 3. ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษา

สรุปผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่รู้จักที่พักอาศัยจากคำแนะนำของเพื่อนหรือรุ่นพี่ในสถาบันการศึกษามากที่สุด ส่วนเหตุผลที่พิจารณาเลือกที่พักอาศัยนั้น นักศึกษาให้ความสำคัญเรื่อง ความสะดวกในการเดินทาง (Accessibility) ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด ร้อยละ 76.8 ปัจจัยอันดับที่ 2 ได้แก่ ขนาดห้องพัก โดยคิดเป็นร้อยละ 63.2 ปัจจัยอันดับที่ 3 ซึ่งมีอัตราร้อยละใกล้เคียงอันดับที่ 2 ได้แก่ ราคาเช่า โดยคิดเป็นร้อยละ 60.0 ส่วนปัจจัยอันดับที่ 4-11 อัตราส่วนร้อยละของแต่ละปัจจัยมีค่าใกล้เคียงกัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า แต่ละปัจจัยมีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าจนเห็นได้ชัด ซึ่งได้แก่ ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อม, ความต้องการอิสระในการพักอาศัย, การอยู่ใกล้แหล่งอุปโภคบริโภค, ความปลอดภัย, เพื่อน, สิ่งอำนวยความสะดวก, การตกแต่งห้อง, สภาพอาคารดี สะอาดน่าอยู่อาศัย ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษาอันดับสุดท้าย ได้แก่ ปัจจัยจากบิดา มารดา หรือผู้ปกครอง ซึ่งมีเพียงร้อยละ 12.9 ตามสรุปตารางที่ 5.19

ตารางที่ 5.19 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เช่าของนักศึกษา

ลำดับที่	ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ของนักศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
1.	ความสะดวกในการเดินทาง	284	76.8
2.	ขนาดห้องพัก	234	63.2
3.	ราคาเช่าห้องพัก	222	60.0
4.	สภาพแวดล้อมดี	183	49.4
5.	ต้องการอิสระในการอยู่อาศัย	168	45.4
6.	ใกล้แหล่งอุปโภค - บริโภค	167	45.1
7.	มีความปลอดภัย	157	42.4
8.	เพื่อน	141	38.1
9.	สิ่งอำนวยความสะดวก	130	35.1
10.	การตกแต่งห้อง, สภาพอาคารดี, สะอาดน่าอยู่ อาศัย	130	35.1
11.	บิดา, มารดา, ผู้ปกครอง	48	12.9

จากสรุปผลการศึกษา ดังกล่าว นักศึกษาให้ความสำคัญกับราคาค่าเช่ามากกว่าสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Muth¹ ที่ว่าผู้มีรายได้น้อยจะให้ความสำคัญกับราคาของที่อยู่อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่สวยงาม

ข้อสังเกตบางประการที่นักศึกษา ให้ความสำคัญกับปัจจัยหลัก 3 ด้าน คือ ความสะดวกในการเดินทาง ขนาดห้องพัก และราคาค่าเช่า เนื่องจากอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอยู่ส่วนใหญ่อยู่ตามเส้นทางถนนประชาอุทิศและถนนพุทธบูชา ซึ่งมีปัจจัยในด้านสภาพแวดล้อม ความใกล้แหล่งอุปโภค-บริโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ใกล้เคียงกัน มีความแตกต่างกันน้อยมาก ดังนั้น จึงเป็นเครื่องยืนยันถึงความสำคัญของปัจจัยที่มีอิทธิพลและเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าทั้งนักศึกษา และผู้ประกอบการในกรณีที่ทำเลที่ตั้งของอาคารมีสภาพแวดล้อมที่ใกล้เคียงกัน

หากพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยกับเพศ ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาหญิงจะให้ความสำคัญกับเรื่องความปลอดภัย มากกว่านักศึกษาชาย และนักศึกษานหญิงให้ความสำคัญกับเรื่องสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยมากกว่านักศึกษาชาย ในขณะที่นักศึกษาชายต้องการอิสระในการพักอาศัยมากกว่านักศึกษานหญิง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Marcellino² ที่ทำการสำรวจความคิดเห็นของนักศึกษาในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมของหอพัก กับระดับของการพัฒนาทางความรู้ เพศ และระดับชั้นปี พบว่า นักศึกษานหญิงจะให้ความสำคัญในสภาพแวดล้อมของหอพักมากกว่านักศึกษาชาย และมีปัจจัยทางด้านความรู้อารมณ์เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ในขณะที่นักศึกษาชายจะให้ความสำคัญกับความต้องการเป็นอิสระส่วนตัวมากกว่านักศึกษานหญิง

¹ Muth, R.F. "The Determinants of Dwelling Unit Conditions", Cities and Housing : The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. Chicago, 1969.

² Marcellino, Irma Gale, "An examination of student's perceptions of their residence hall environment in relationship to level of cognitive development, gender, and class." (EDD. dissertation, The George Washington University, 1993.)

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยกับชั้นปีที่เรียนของนักศึกษา ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาชั้นปีที่ 1 จะให้ความสำคัญกับเรื่องความปลอดภัยมากกว่านักศึกษาชั้นปีอื่น ในขณะที่นักศึกษาชั้นปีที่ 2 จะให้ความสำคัญกับเพื่อนมากกว่านักศึกษาชั้นปีอื่น และนักศึกษาชั้นปีที่ 3 และ 4 ให้ความสำคัญกับความต้องการอิสระในการพักอาศัย และอยู่ใกล้แหล่งอุปโภค-บริโภค มากกว่านักศึกษาชั้นปีอื่น ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะของนักศึกษาที่จำแนกตามชั้นปีที่เรียน ของทองเรียน อมรรักษ์กุล³ ที่กล่าวว่า นักศึกษาชั้นปีที่ 1 ต้องการความเป็นมิตร ชอบอยู่รวมกลุ่มกันเพื่อความคุ้มครองกัน นักศึกษาชั้นปีที่ 2 ยังคงมีความรู้สึกเหมือนนักศึกษาปีที่ 1 ชอบอยู่รวมกลุ่มกัน และชอบเข้าร่วมกิจกรรมทุกประเภท สร้างกลุ่มย่อยขึ้นเป็นวัฒนธรรมของเพื่อนฝูง (Peer Culture) นักศึกษาชั้นปีที่ 3 จะมีความเป็นอยู่ของตนเองเป็นเอกลักษณ์เฉพาะในลักษณะที่สูงมาก เช่นเดียวกับนักศึกษาชั้นปีที่ 4 เริ่มไม่สนใจวัฒนธรรมความเป็นอยู่ของนิสิตนักศึกษา (Student Culture) โดยจะสนใจกับเรื่องส่วนตัวมากกว่า

และเมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยกับภูมิลำเนาเดิมของนักศึกษา ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาที่มีภูมิลำเนาเดิมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัยมากกว่านักศึกษาที่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด

อนึ่ง เมื่อพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษาโดยรวม และจากการเปรียบเทียบในลักษณะของ เพศ ชั้นปีที่เรียน และตามภูมิลำเนาเดิมแล้ว ผลการศึกษาพบว่า ในทุกกรณี ปัจจัยจากเพื่อนมีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือก ที่พักอาศัยของศึกษามากกว่าปัจจัยจากบิดา-มารดา หรือผู้ปกครอง เนื่องจากนักศึกษา ส่วนใหญ่อยู่ในวัยรุ่น วัยหนุ่มสาว ต้องการอิสระ ต้องการการยอมรับ ยึดมั่นในกลุ่มเพื่อน ตามทฤษฎีของ Fuhrmann⁴

³ทองเรียน อมรรักษ์กุล "แนวปฏิบัติในการดำเนินงานกิจการนิสิต" การบริหารกิจการนิสิต : ทฤษฎีและแนวปฏิบัติ (กรุงเทพมหานคร : จงเจริญการพิมพ์, 2525), หน้า 38-39.

⁴Fuhrmann, (1990) อังโน ศรีเรื่อน แก้วกิ่งवाल, "จิตวิทยาพัฒนาการชีวิตทุกช่วงวัย", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538 : หน้า 378-388.

ส่วนที่ 4. ความต้องการที่พักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.1 รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัย

ผลการศึกษา พบว่า รูปแบบห้องพักอาศัยในอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ หรือคอนโดมิเนียมให้เช่า ส่วนใหญ่มีเนื้อที่ประมาณ 16-26 ตารางเมตร นักศึกษาพักอาศัยเฉลี่ย 2.36 คนต่อห้อง โดยนักศึกษามีเนื้อที่ที่ใช้สอยเฉลี่ย 6.78 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งเนื้อที่ห้องพักดังกล่าวใกล้เคียงกับเนื้อที่ของหอพักที่ทางสถาบันฯ จัดสร้างขึ้นมีเนื้อที่ห้องพัก 7.0 ตารางเมตรต่อคน เท่ากับเนื้อที่ของหอพักของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ที่มีเนื้อที่ห้องพัก 7.0 ตารางเมตรต่อคน และจากการศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) พบว่า ขนาดห้องพักของที่อยู่อาศัยให้เช่าราคาถูก โดยเฉลี่ยประมาณ 18.6 ตารางเมตร หรือขนาดพื้นที่โดยเฉลี่ย 6.20 ตารางเมตรต่อคน และตามมาตรฐานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งปัจจุบันได้เข้ามามีบทบาทในการช่วยส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ประกอบการในการก่อสร้างอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ หอพักหรือบ้านให้เช่าโดยมีสินเชื่อสำหรับประเภทนี้โดยเฉพาะ อัตราดอกเบี้ยต่ำ ระยะเวลาผ่อนชำระนาน 15 ปี ทั้งนี้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดของห้องพักไว้ว่า ห้องพักต้องมีพื้นที่โดยรวมไม่ต่ำกว่า 14 ตารางเมตรต่อห้อง และขนาดของห้องพักไม่ต่ำกว่า 3 เมตร เพื่อช่วยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย หรือนักเรียนนักศึกษาที่ต้องเช่าพักอาศัยให้ได้รับมาตรฐานในการพักอาศัยที่ดีขึ้น ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในตารางที่ 5.20 และ 5.21

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.20 แสดงการเปรียบเทียบเนื้อที่ห้องพักที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย

รายการ	เนื้อที่ห้องพัก (ตารางเมตร/คน)
ผลการศึกษา	ขั้นต่ำ 16.0 ตรม./2.36 คน = 6.78
จากการศึกษาของ AIT.	16.60 ตรม./2.65 คน = 6.20
มาตรฐานของ ธอส.	ขั้นต่ำ 14.0 ตรม./2 คน = 7.00
ห้องพักของ ม.เกษตรศาสตร์	= 7.00
ห้องพักของสถาบันฯ	= 7.00

ตารางที่ 5.21 แสดงการใช้เนื้อที่ในส่วนต่าง ๆ ของห้องพัก

รายการ	ห้องพักของสถาบันฯ เนื้อที่ (ตารางเมตร/คน)	ห้องพักของ ม.เกษตรศาสตร์ เนื้อที่ (ตารางเมตร/คน)
ห้องพักนักศึกษาระดับปริญญาตรี	7.00	7.00
ห้องน้ำ-ห้องส้วม	1.25	1.00
ห้องซักรีด	0.19	0.25
ห้องอาหาร (Cafeteria)	0.38	0.75

ความต้องการในด้านรูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของห้องพักอาศัย ของนักศึกษา ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการระเบียบภายในห้องพัก ร้อยละ 95.2 เหตุผลที่นักศึกษาต้องการระเบียบภายในห้องพักนั้น คิดว่าระเบียบมีความจำเป็นโดยใช่เป็นที่ซัก-ตากเสื้อผ้า, ใช้เป็นที่นั่งเล่น, ใช้เป็นที่ทานอาหาร และอื่น ๆ เช่น ใช้เป็นที่อ่านหนังสือ ทำอาหาร สังสรรค์กับเพื่อน ในด้านผู้ประกอบการที่ลงทุนในกิจการสร้างอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ให้เช่าส่วนใหญ่ก็ต้องการให้อาคารที่สร้างนั้นมีระเบียบเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพักและความสวยงามของอาคาร แต่เนื่องจากบางครั้งมีข้อจำกัดในเรื่องของ ขนาดที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างและข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ทำให้ไม่สามารถสร้างส่วนระเบียบของห้องพักได้ต้องก่อสร้างเป็นกันสาดแทน ซึ่งผู้เช่าพักไม่สามารถออกไปใช้พื้นที่ใช้สอยในส่วนนี้ได้ และผลจากการศึกษา พบว่า หากเจ้าของอาคารที่นักศึกษาเช่าพัก อยู่จัดทำชั้นดาดฟ้า มีประตูเปิด-ปิดในการขึ้นลงชั้นดาดฟ้า และมีกฎแยะประตูให้แก่ผู้เช่าพักทุก ห้องเพื่อใช้ชั้นดาดฟ้าของอาคารนั้นเป็นสถานที่ตากเสื้อผ้า นักศึกษาส่วนใหญ่ไม่ต้องการ ดาดฟ้าชั้นเป็นที่ตากเสื้อผ้า โดยจะไม่ขึ้นไปใช้มากกว่าร้อยละ 57.8

ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัย ผลการศึกษา พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของนักศึกษา ควรประกอบด้วย โทรทัศน์, พัดลม, โต๊ะ เขียนหนังสือ, ที่นอน และตู้เสื้อผ้า และผลการศึกษา พบว่า หากทางเจ้าของอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอยู่จัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องนอนไว้ให้ในห้องพัก นักศึกษาส่วนใหญ่มีความต้องการ อุปกรณ์เครื่องนอน โดยเรียงลำดับความต้องการได้ดังนี้ ต้องการพูกที่นอนมากที่สุด ร้อยละ 71.4 รองลงมาได้แก่ หมอน ส่วนผ้าปูที่นอน ปอกหมอน และผ้าห่ม ซึ่งนักศึกษามีความต้องการ ในอัตราส่วนร้อยละที่ใกล้เคียงกัน สำหรับการทำความสะอาดอุปกรณ์เครื่องนอนในห้องพักนั้น นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการทำความสะอาดเองมากกว่าให้เจ้าของอาคารทำความสะอาดให้

4.2 การจัดการ การบริการที่เจ้าของอาคารมีต่อการพักอาศัยภายในห้องพักที่ นักศึกษามาอยู่

ผลการศึกษา พบว่า ความเหมาะสมของการจัดการ การบริการที่เจ้าของ อาคารมีต่อการพักอาศัยภายในห้องพักที่นักศึกษาเช่าอยู่ แบ่งเป็นประเภทต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้ ระบบภายในห้องพัก ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า (แสงสว่าง), ระบบประปา, ห้องสุขา และการระบาย น้ำ นักศึกษาส่วนใหญ่เห็นว่ามีเหมาะสมมากกว่าร้อยละ 70 ระบบภายในอาคาร ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า (แสงสว่าง), การดูแลรักษาความปลอดภัย นักศึกษาเห็นว่ามีเหมาะสม

มากกว่าร้อยละ 50 ส่วนการขอมำรุงอุปกรณต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพักและภายในอาคาร
นักศึกษาเห็นว่าควรปรับปรุงมากกว่าร้อยละ 57

กฎระเบียบในการใช้อาคารร่วมกัน ซึ่งอาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัย
อยู่ส่วนใหญ่มีกฎระเบียบใช้อยู่แล้วร้อยละ 61.9 และนักศึกษาเห็นว่าควรมีการปรับปรุงกฎระเบียบ
ให้มีความเหมาะสมหรือกำหนด กฎระเบียบใหม่ ร้อยละ 40.0

4.3 ความต้องการจำนวนผู้พักอาศัย ประเภทของบุคคลที่พักในอาคารเดียวกัน

ผลการศึกษา พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการให้มีผู้พักอาศัยในห้องพัก 2
คนต่อห้องเพื่อร่วมกันรับภาระค่าใช้จ่าย และมีความเหมาะสมกับขนาดเนื้อที่ของห้องพัก นัก
ศึกษาต้องการให้ประเภทของบุคคลที่พักในอาคารเดียวกัน เป็นนักศึกษาของสถาบันการศึกษา
ของตนเพียงที่เดียวมากที่สุด ร้อยละ 40.3 รองลงมาต้องการให้มีเฉพาะนักเรียนนักศึกษาเท่านั้น
ร้อยละ 36.5 ซึ่งผลการศึกษา พบว่า อาคารที่นักศึกษาเช่าพักอาศัยอยู่ในปัจจุบันประกอบด้วย
ผู้เช่าพักซึ่งเป็นนักเรียน นักศึกษามากที่สุด ร้อยละ 75.4 ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ
ศรีเรือน แก้วกังวาล⁵ ที่ว่า วัตถุประสงค์การการรวมพวกพ้อง มีกลุ่มก้อน เป็นความต้องการ
ค่อนข้างสูง เพราะการรวมพวกพ้อง เป็นวิถีทางให้เด็กได้รับสนองความต้องการหลายประการ
เช่น ความรู้สึกอบอุ่นใจ ความรู้สึกที่ว่ามีผู้ที่เข้าใจตน ร่วมทุกข์ร่วมสุขกับคน

การพักอาศัยร่วมกับบุคคลอื่น ผลการศึกษา พบว่า การพักอาศัยร่วมกับ
บุคคลอื่นนั้น นักศึกษาส่วนใหญ่เห็นว่ามิตผลดีต่อตนเองมากที่สุด ร้อยละ 70.5 โดยมีเหตุผลเรียง
ตามลำดับความสำคัญดังนี้ คือทำให้มีเพื่อนเพิ่มขึ้น, เป็นการฝึกให้รู้จักการอยู่ร่วมกับคนอื่น,
และอื่น ๆ ได้แก่ มีคนช่วยแบ่งจ่ายค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย เช่น ค่าเช่าห้อง, ค่าน้ำ, ค่าไฟ
ส่วนที่เหลือร้อยละ 11.9 คิดว่าการอยู่ร่วมกับบุคคลอื่นเป็นผลเสียต่อตนเอง โดยมีเหตุผลเรียง
ตามลำดับความสำคัญคือ ทำให้ขาดความเป็นส่วนตัวในการพักอาศัย, ทำให้มีปัญหาในการ
เรียน และคิดว่าการอยู่ร่วมกับบุคคลอื่น ไม่มีผลอะไรต่อตนเองเลย ร้อยละ 17.6

⁵ ศรีเรือน แก้วกังวาล, จิตวิทยาพัฒนาการชีวิตทุกช่วงวัย, 2538 หน้า 417.

4.4 การแก้ปัญหาที่พัทอาศัยของนักศึกษา

ผลการศึกษา พบว่า การแก้ปัญหาที่พัทอาศัยของนักศึกษา ประเด็นที่สำคัญที่สุดคือ ควรให้สถาบันการศึกษาจัดสร้างหอพักให้เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษา โดยคิดเป็นร้อยละ 79.5 ซึ่งนักศึกษาสวนใหญ่เห็นด้วยกับการให้นักศึกษาทุกคนเข้าพักในหอพักของสถาบันการศึกษาอย่างน้อย 1 เทอมการศึกษา เพื่อฝึกการมีชีวิตร่วมกัน หรือสัมผัสความเป็นอยู่ในมหาวิทยาลัย โดยคิดเป็นร้อยละ 60.5 และนักศึกษาเห็นว่า การแก้ปัญหาที่พัทอาศัยของนักศึกษาควรส่งเสริมให้เอกชนสร้างหอพักหรือที่พัทอาศัยบริเวณรอบ ๆ สถาบันการศึกษา ร้อยละ 20.5 ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ปภากร สุวรรณธาดา⁶ ที่ศึกษาความต้องการที่พัทอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ที่นักศึกษามีความต้องการให้ทางมหาวิทยาลัยสร้างหอพักให้เพียงพอต่อความต้องการของนักศึกษา และสอดคล้องกับแนวความคิดของ Mueller⁷ ที่กล่าวว่า หอพักเป็นส่วนประกอบทางกายภาพของสถาบันอุดมศึกษา หอพักมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นที่พัทอาศัยเพื่อส่งเสริมการศึกษา พัฒนาคูคิด และ วัลลภา⁸ กล่าวว่า หอพักเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมากเพราะเป็นส่วนหนึ่งขององค์กรในมหาวิทยาลัย ที่จะเป็นที่ฝึกฝนทักษะทางสังคมได้อย่างดีที่สุด

⁶ ปภากร สุวรรณธาดา, "การศึกษาค้นคว้าความต้องการที่พัทอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538, หน้า 220.

⁷ Mueller, Kate Hevener, *Student Personnel Work in Higher Education*, (Boston : Houghton Mifflin Company, 1961), p. 94-102.

⁸ วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา, *งานบุคลากรนิสิตนักศึกษา* (ภาควิชาอุดมศึกษา คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 3-4.

ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุปในการศึกษาคั้งนี้ พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่มีความต้องการที่พักอาศัยให้เช่า โดยต้องการให้สถาบันการศึกษาจัดสร้างหอพักให้เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษาซึ่งแน่นอนว่านักศึกษาจะได้ที่พักอาศัยที่มีราคาเช่าถูก มีความปลอดภัย และมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานศึกษา และเป็นการฝึกการมีชีวิตร่วมกันหรือสัมผัสความเป็นอยู่ในมหาวิทยาลัย แต่การจัดสร้างหอพักของสถาบันการศึกษามีข้อจำกัดในด้านงบประมาณทำให้ไม่สามารถจัดสร้างหอพักให้รองรับความต้องการของนักศึกษาได้ทั้งหมด ผู้วิจัยใครที่จะเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาด้านที่พักอาศัยของนักศึกษา ดังนี้

1. สถาบันการศึกษาร่วมมือกับภาคเอกชนจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับนักศึกษาเช่าโดยเฉพาะ

2. สถาบันการศึกษาร่วมมือกับภาคเอกชนจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับนักศึกษา โดยให้นักศึกษาเช่าบางส่วนของอาคาร เช่น อาจทำข้อตกลงเช่าเหมาทั้งชั้นของอาคาร โดยนักศึกษาจะได้รับสิทธิพิเศษในการเช่า เช่น ราคาเช่าถูกกว่าราคาปกติ โดยภาครัฐบาลอาจให้ความช่วยเหลือ ในด้านมาตรการทางด้านภาษี หรือการจัดตั้งกองทุนที่พักอาศัยสำหรับช่วยเหลือนักศึกษาโดยเฉพาะ

สำหรับข้อเสนอในข้อที่ 1. และข้อที่ 2. ที่สถาบันการศึกษาร่วมมือกับภาคเอกชนจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับนักศึกษานั้น สถาบันการศึกษาต้องจัดหาผู้ประกอบการภาคเอกชนที่มีความพร้อมในการลงทุน มีที่ดิน และงบประมาณเพียงพอสำหรับดำเนินการจัดสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายในส่วนของการก่อสร้างอาคารมีหน่วยงานของรัฐบาลช่วยสนับสนุน ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งให้บริการสินเชื่อสำหรับก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยให้เช่า โดยสถาบันการศึกษารับผิดชอบในการจัดหานักศึกษาเช่าพักอาศัยในอาคารดังกล่าวตามระเบียบหรือข้อกำหนดของทางสถาบัน

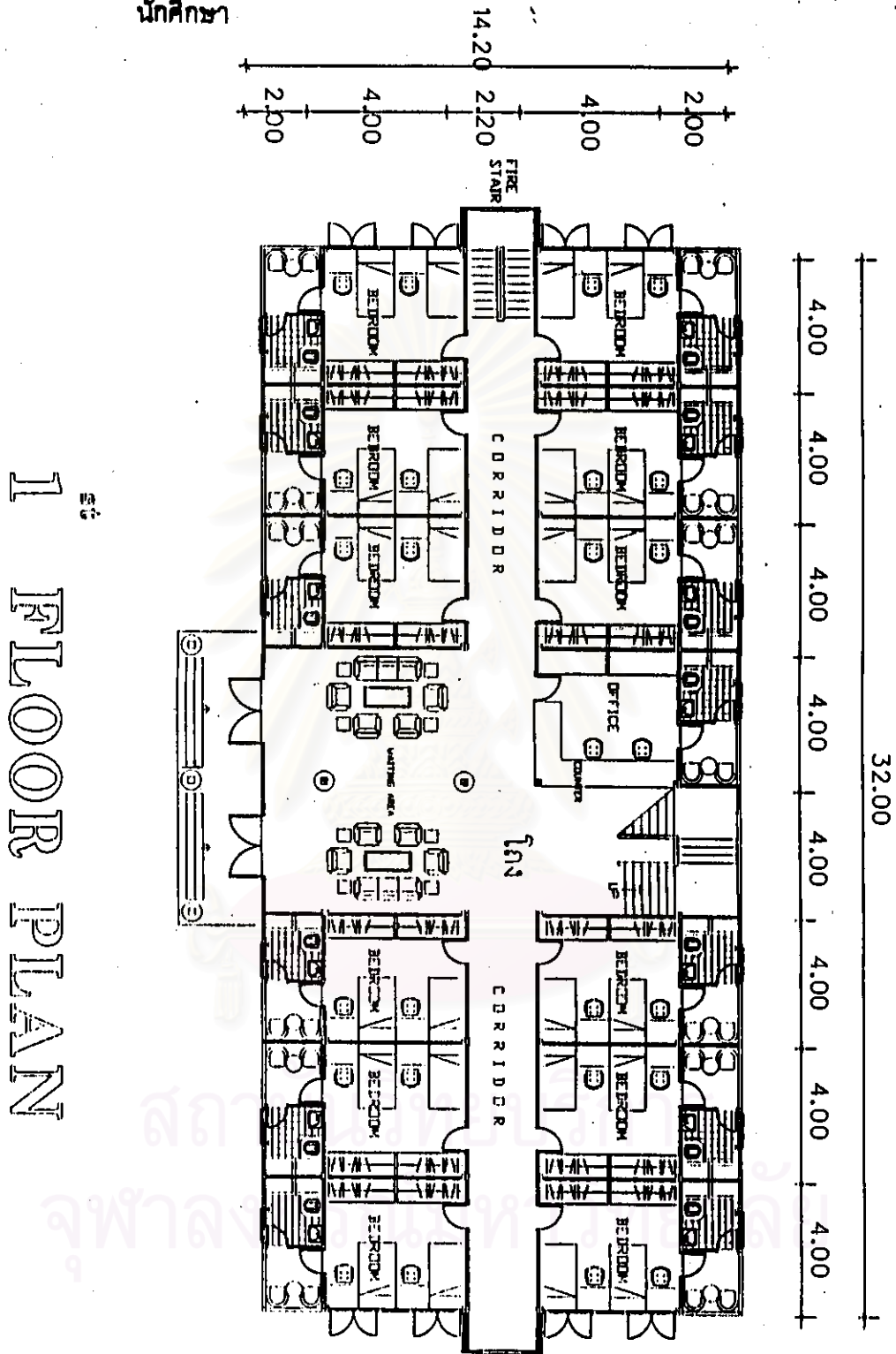
ข้อเสนอแนะในการดำเนินโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับนักศึกษา

1.) ราคาและทำเลที่ตั้งโครงการ ในส่วนของราคาและทำเลที่ตั้ง โครงการสำหรับอาคารพักอาศัยให้เช่าของนักศึกษานั้น ควรจะต้องเหมาะสมกับเงินค่าใช้จ่ายที่นักศึกษาได้รับต่อเดือน ซึ่งห้องพักปัจจุบันที่นักศึกษาเช่าพักอาศัยอยู่ ราคาเช่าเฉลี่ย 2,445 บาทต่อเดือน คิดเป็นประมาณหนึ่งในสามของรายรับของนักศึกษา และหากใช้เกณฑ์ในการวัดความสามารถในการใช้จ่ายเงินสำหรับเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินร้อยละ 25 ของรายรับ ดังนั้น ราคาเช่าห้องพักที่เหมาะสมสำหรับนักศึกษา ไม่ควรเกิน 2,000 บาทต่อห้อง ซึ่งนักศึกษสามารถรับภาระได้โดยอาศัยอยู่ร่วมกัน 2 คนต่อห้อง สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการควรอยู่ใกล้กับสถาบันการศึกษา นักศึกษาสามารถเดินทางโดยวิธีการเดิน ใช้รถจักรยาน หรือรถเมล์ประจำทางได้สะดวก โดยใช้ระยะเวลาในการเดินทางไม่เกินครึ่งชั่วโมง

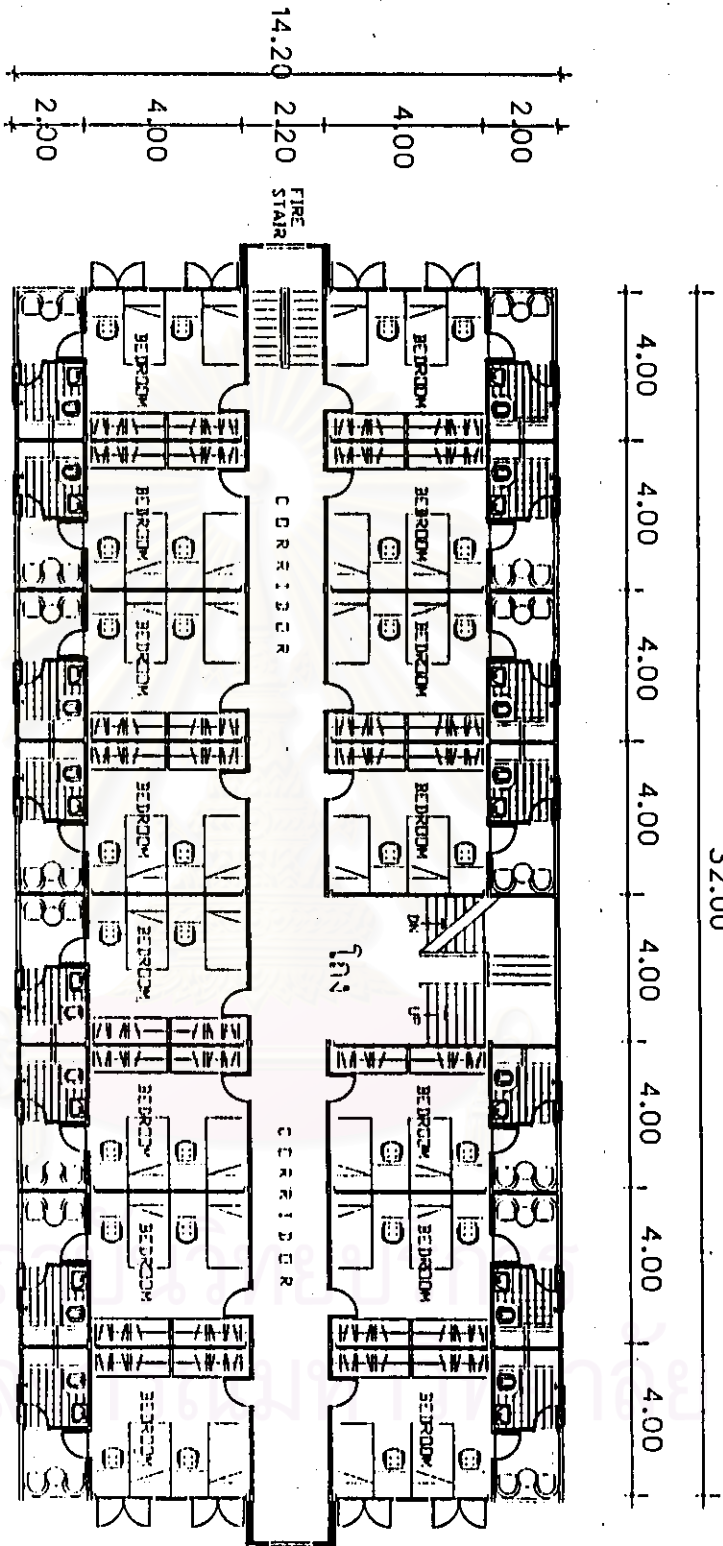
2.) รูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของห้องพักอาศัย ในการจัดสร้างอาคารพักอาศัยให้นักศึกษานั้นควรมีเนื้อที่ 16.00 ตารางเมตรขึ้นไป ความกว้างของห้องพักไม่ต่ำกว่า 3.0 เมตร ซึ่งมีความเหมาะสมสำหรับการที่ให้นักศึกษาพักอาศัย 2 คนต่อห้อง และควรจัดสร้างส่วนระเบียงของห้องพักสำหรับให้นักศึกษาได้ใช้เป็นที่ตากเสื้อผ้าหรือพักผ่อน สำหรับเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักอย่างน้อยควรประกอบด้วย โทรทัศน์ ที่นอน และโต๊ะเขียนหนังสือ ห้องพักอาศัยให้เช่าสำหรับนักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการให้มีห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักเพื่อความสะดวกและเป็นส่วนตัวในการพักอาศัย แต่ที่อยู่อาศัยประเภทหอพักส่วนใหญ่จัดสร้างห้องน้ำรวมสำหรับให้นักศึกษาใช้ร่วมกันซึ่งเป็นการฝึกการอยู่ร่วมกัน (Mass Living) แต่อย่างไรก็ตามการจัดรูปแบบทางกายภาพ การกำหนดพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ คงต้องให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเหมาะสมที่สุดสำหรับการพักอาศัยของนักศึกษาซึ่งผู้วิจัยใคร่ขอเสนอแนะรูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของห้องพักอาศัยที่มีความเหมาะสมสำหรับนักศึกษาตามแผนภูมิที่ 5.3

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงรูปแบบและองค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยที่เหมาะสมกับนักศึกษา



1 FLOOR PLAN



2nd 4th FLOOR PLAN

3). กฎดูแลจัดการ การบริหารโครงการอาคารที่นักศึกษาเช่าพัก ทั้งสถาบัน การศึกษาและผู้ประกอบการควรที่จะให้ความสำคัญในการดูแล บริหารอาคาร โดยเฉพาะในเรื่องความปลอดภัยในการอยู่อาศัยของนักศึกษาคอยกำกับดูแลการอยู่อาศัยร่วมกันของ นักศึกษาอย่างเป็นระบบรวมทั้งให้ความรู้ความเข้าใจในการอยู่อาศัยร่วมกันเพื่อปลูกฝังค่านิยม ที่ดี โดยอาจให้ตัวแทนจากฝ่ายนักศึกษามีส่วนร่วมในการช่วยบริหารดูแลด้วย

ผู้วิจัยใครขอเสนอแนะรูปแบบ การบริหารโครงการสำหรับที่พักอาศัยให้เช่าของ นักศึกษา โดยควรจัดในรูปแบบของศูนย์การศึกษาและอาศัย (Living-Learning Center) ซึ่งคำนึง ถึงสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาการศึกษา ต้องเสริมสร้างประสบการณ์ในการใช้ชีวิต ร่วมกับผู้อื่นเพื่อเป็นการฝึกและเตรียมให้นักศึกษาได้อยู่อาศัยในสภาพที่พักอาศัยที่สะอาด ถูก ฤกษ์ลักษณะ เป็นระเบียบ อยู่ในสังคมที่ดี มีน้ำใจช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และเห็นประโยชน์ของ ส่วนรวมมากกว่าส่วนตัว

ลักษณะของศูนย์ศึกษาอาศัย (Living-Learning Center) ควรมีลักษณะดังนี้

3.1) มีบุคลากรเจ้าหน้าที่ หรืออาจารย์ประจำอยู่ในศูนย์การศึกษาและอาศัย เพื่อให้บริการให้คำปรึกษาแนะแนว อาจจะทำให้มีตลอดทั้งวัน หรือเฉพาะในช่วงเวลา 18.00 - 21.00 น. ซึ่งเป็นเวลาหลังเลิกเรียนของนักศึกษา

3.2) จัดสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่ส่งเสริมพัฒนาการของนักศึกษา เช่น จัดให้มี ห้องรับแขก ห้องประชุมสัมมนากลุ่มย่อย ห้องสมุด ห้องอ่านหนังสือ ห้องคอมพิวเตอร์ ห้องออกกำลังกาย ห้องสหนาการที่ใช้เล่นกีฬาในร่ม ห้องดนตรี ห้องฉายภาพยนตร์ หรือห้อง จัดกิจกรรมทางวัฒนธรรมและทางวิชาการอื่น ๆ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านค้าจำหน่ายเครื่องดื่ม ของว่าง ของใช้ประจำวัน เช่น เครื่องเขียน สมุด แปร่งสีพื้น

3.3) มีกิจกรรมที่พัฒนานักศึกษาในด้านต่าง ๆ เช่น การพัฒนาด้านบุคลิกภาพ ด้านวิชาการ ด้านลักษณะนิสัย กิริยามารยาท การสร้างสัมพันธ์ภาพกับผู้อื่น เรียนรู้การใช้ชีวิต อยู่ร่วมกับผู้อื่น การสร้างความเชื่อมั่น และการพัฒนาในด้านต่าง ๆ การจัดกิจกรรมต่าง ๆ นี้ ควรมีคณะกรรมการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วยอาจารย์ นักศึกษาที่อาศัยอยู่ในศูนย์การศึกษา และอาศัย บุคลากรเจ้าหน้าที่ และนักแนะแนว กิจกรรมต่าง ๆ อาจใช้เวลาในช่วง 20.00 - 21.00 น. หรือวันเสาร์-อาทิตย์ เพื่อพัฒนานักศึกษาในด้านต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่ศึกษาอยู่ใน สถาบันการศึกษาแห่งนั้น

3.4) ประสานงานกับฝ่ายวิชาการและฝ่ายกิจกรรมเพื่อร่วมกันจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเป้าหมายในการพัฒนานักศึกษาด้านต่าง ๆ เช่น จัดการสอนซ่อมเสริม หรือจัดการสอนในวิชาที่นักศึกษาสนใจที่จะเรียนรู้นอกเหนือจากหลักสูตรที่กำหนดในสถาบันการศึกษา เช่น การสอนทำอาหารและขนม การฝึกทักษะในด้านดนตรี กีฬา ฯลฯ และส่งเสริมสนับสนุนให้จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้นักศึกษาได้แสดงออก แสดงความสามารถพิเศษต่าง ๆ

3.5) มีการประเมินผลการจัดกิจกรรม และโครงการต่าง ๆ ที่จัดขึ้นว่ามีผลต่อการพัฒนาของนักศึกษาในด้านต่าง ๆ เพียงใด ควรมีการศึกษาวิจัยเปรียบเทียบพัฒนาการของผู้ที่อยู่ในศูนย์การศึกษากับผู้ที่มีได้อยู่

การดำเนินการของศูนย์การศึกษาและอาศัยนี้ต้องอาศัยผู้มีความรู้หลายๆ ด้านรวมทั้งด้านการเงินที่ต้องใช้ลงทุนในการดำเนินการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เป็นอย่างมาก โดยนักศึกษาจะต้องเป็นผู้ลงทุนเพื่อซื้อบริการต่าง ๆ อันส่งผลที่ดีต่อตัวนักศึกษาเอง และผู้บริหารของสถาบันการศึกษา หรือผู้ประกอบการในภาคเอกชนต้องตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการจัดศูนย์การศึกษาและอาศัยนี้และพร้อมที่จะสนับสนุนให้มีการลงทุนเพื่อประโยชน์ในการพัฒนานักศึกษา

ข้อดีสำหรับโครงการจัดสร้างที่พักอาศัยให้เขา โดยสถาบันการศึกษาร่วมมือกับภาคเอกชน ดังนี้

1). ด้านสถาบันการศึกษา

- สามารถจัดหาที่พักอาศัยเพื่อรองรับความต้องการของนักศึกษาได้อย่างเต็มที่ และสามารถควบคุมดูแลได้

2). ด้านผู้ประกอบการ

- เป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีต่อสังคม โดยจะส่งผลให้ธุรกิจได้รับความน่าเชื่อถือในอนาคตต่อไป

- มีความเสี่ยงต่ำ มีความแน่นอนในอัตราผลตอบแทนการลงทุน

- ลดปัญหาในการบริหารงาน เนื่องจากมีสถาบันการศึกษาช่วยควบคุมดูแล

3). ด้านนักศึกษา

- ได้ที่พักอาศัยให้เช่าราคาถูก มีความปลอดภัย ได้เรียนรู้ มีพัฒนาการในด้านต่าง ๆ และได้อยู่ร่วมกันเป็นการฝึกการใช้ชีวิตร่วมกันหรือสัมผัสความเป็นอยู่คล้ายกับอยู่หอพักในมหาวิทยาลัย

4). ด้านสถาบันการเงินที่ให้ความสนับสนุน

- มีความเสี่ยงต่ำในการให้สินเชื่อ มีความแน่นอนในการได้รับชำระหนี้คืน มีหลักประกันเงินกู้ที่แน่นอนมีความน่าเชื่อถือ

ข้อเสียสำหรับโครงการจัดสร้างที่พักอาศัยให้เช่า โดยสถาบันการศึกษาร่วมมือกับภาคเอกชน ดังนี้

1). ด้านสถาบันการศึกษา

- การหาผู้ประกอบการที่มีความพร้อมในการลงทุน และมีที่ดินผืนใหญ่ในปัจจุบันค่อนข้างลำบากอาจต้องใช้ผู้ประกอบการในการลงทุนร่วมหุ้นกันหลายฝ่ายซึ่งอาจมีปัญหาขัดแย้งกันได้

2). ด้านผู้ประกอบการ

- ได้รับอัตราผลตอบแทนต่อการลงทุนต่ำ มีระยะเวลาในการคืนทุนนานกว่าการลงทุนในกิจการประเภทอื่น

3. การดำเนินการจัดรูปแบบที่อยู่อาศัยให้เช่าของนักศึกษา ทั้งในส่วนของสถาบันการศึกษาเองหรือในส่วนของผู้ประกอบการภาคเอกชนควรจัดในลักษณะของ Coeducational housing ซึ่งเป็นหอพักแบบสหเพศ มีทั้งนักศึกษาชายและนักศึกษานหญิงในหอพักเดียวกัน นักศึกษาได้ทำกิจกรรมร่วมกัน ใช้โรงอาหาร ห้องสมุด และบริเวณต่าง ๆ ร่วมกัน แต่จะไม่พักอาศัยอยู่รวมห้องเดียวกันนักศึกษาจะได้เรียนรู้และฝึกการใช้ชีวิตร่วมกันเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการอยู่ในสังคมต่อไป โดยต้องมีการควบคุมและดูแลอย่างใกล้ชิด

4. การจัดรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของที่พักอาศัยให้เช่าของนักศึกษาควรมี Frunction เสริมโดยต้องจัดให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตประจำวันของนักศึกษา (Life Style) เช่น การจัดให้มีตู้จำหน่ายเครื่องดื่มอัตโนมัติให้บริการ ซึ่งนักศึกษาสามารถใช้บริการได้ตลอด

ในช่วงที่นักศึกษาใกล้สอบดูหนังสือก็ก็สามารถลงมือซื้อเครื่องดีมจากตู้จำหน่ายเครื่องดีมอัตโนมัตินี้ได้ และควรจัดให้มีร้านอาหาร ร้านจำหน่ายของใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น กล้วย แปรงสีฟัน เครื่องเขียน ฯลฯ

4. การจัดนักศึกษาเข้าพักอาศัยในห้องพัก ควรจัดตามจำนวนของเลขที่ เช่น 1 หรือ 3 โดยหลีกเลี่ยงการจัดตามจำนวนของเลขคู่ เพื่อป้องกันนักศึกษาจับคู่กัน

5. สถาบันการศึกษา ควรมีการขึ้นทะเบียนที่อยู่อาศัยให้เช่าของภาคเอกชน ที่นักศึกษาไปเช่าพักอาศัยอยู่หรือที่พักอาศัยให้เช่าของภาคเอกชนโดยรอบสถาบันการศึกษา โดยขอความร่วมมือกับเจ้าของอาคาร สถาบันฯ อาจจัดหน่วยงานที่คอยให้ข้อมูลและคำปรึกษาในการหาที่พักอาศัยแก่นักศึกษารวมทั้งยังสามารถตรวจสอบได้ว่าการดำเนินการด้านที่พักอาศัยของภาคเอกชนเหล่านั้นมีความเหมาะสมแก่การพักอาศัยของนักศึกษาหรือไม่ เพื่อให้สามารถดูแลนักศึกษาให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมได้

6. หากสถาบันศึกษาร่วมมือกับภาคเอกชนในการจัดสร้างที่พักอาศัยให้เช่าแก่นักศึกษา อาจได้รับข้อลดหย่อนในด้านการเสียภาษีของกิจการได้ ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดค่าใช้จ่ายหรือลดต้นทุนในการดำเนินโครงการได้ส่วนหนึ่ง

7. ผู้ประกอบการภาคเอกชนที่ดำเนินการจัดสร้างที่พักอาศัยให้นักศึกษาเช่าพัก รูปแบบการบริหารงาน การจัดทำบัญชีอาจช่วยให้เสียภาษีอย่างถูกต้องและประหยัดที่สุดได้ เช่น ในกรณีการแยกใบเสร็จรับเงินของค่าเช่าห้องพักออกเป็น 2 ส่วน คือ ในส่วนของรายได้จากค่าเช่าห้องพัก และส่วนของรายได้จากค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งการประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยให้เช่า นั้น ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่ถ้การให้เช่านั้นมีการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์หรือมีบริการ อย่างอื่น เช่น การรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาด การดูแลรักษาต้นไม้ ฯลฯ เช่นนี้ต้องแยกเสียภาษีมูลค่าเพิ่มต่างหาก โดยผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มแบบ 7% ต้องเรียกเก็บหรือบวกภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภาษีขาย) 7% ของรายรับค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ หรือค่าบริการจากผู้เช่า แล้วนำภาษีซื้อในรอบเดือนนั้น (ถ้ามี) มาคำนวณ หากผลการคำนวณปรากฏว่า ภาษีขายมากกว่าภาษีซื้อก็ชำระภาษีจากส่วนต่างนั้น แต่ถ้าภาษีซื้อมากกว่าภาษีขายก็ขอคืนภาษีหรือนำไปชำระเป็นค่าภาษีในเดือนต่อไป

8. ข้อเสนอแนะจากการทำวิจัย พบว่า การ Sampling ประชากรกลุ่มเป้าหมาย นั้น ไม่ได้จำแนกจำนวนของนักศึกษาผู้เป็นประชากรเป้าหมายตามชั้นปีของนักศึกษา ทำให้ตัวแทนที่ได้จากการทำวิจัยส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาชั้นปีที่ 3 ถึง 35.9% ดังนั้น ผู้ที่จะทำวิจัยควรคำนึงถึงการจำแนกประชากรตามชั้นปีด้วย

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในอนาคต

เพื่อเป็นแนวทางในการทำวิจัยในอนาคต หัวข้อที่ผู้วิจัยใครจะนำเสนอ ดังนี้

1. การศึกษารูปแบบการจัดการ การบริหารและจัดทำโครงการสำหรับอาคารที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับนักศึกษาเพื่อหาความเหมาะสมของการลงทุน

2. การศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจ และความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหอพักให้เช่าของสถาบัน และที่พักรออาศัยให้เช่าของภาคเอกชน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย