

บทสรุปอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันในด้านที่อยู่อาศัยของอาจารย์ที่ทำการสอนอยู่ในระดับมัธยมศึกษาของโรงเรียนรัฐบาลและเอกชน ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต และเสนอแนวทางในการส่งเสริมสวัสดิการที่อยู่อาศัยของอาจารย์ที่ทำการสอนอยู่ในโรงเรียนดังกล่าว

สำหรับกลุ่มตัวอย่างได้แก่คุณครู-อาจารย์ที่สอนอยู่ในระดับมัธยมศึกษาของโรงเรียนรัฐบาลสังกัดกองการมัธยมศึกษา กรมสามัญศึกษา และโรงเรียนเอกชนที่สังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน กระทรวงศึกษาธิการ พื้นที่ศึกษาคือโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครโดยได้กำหนดพื้นที่เขตชั้นใน 14 เขต<sup>50</sup> โดยศึกษาจากครู อาจารย์ ที่ทำการสอนในโรงเรียนมัธยมศึกษาของรัฐและเอกชน จำนวน 90 โรงเรียน ซึ่งมีจำนวนครู อาจารย์ ทั้งหมดจำนวน 6,786 คน การเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาได้ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างตามสัดส่วน ได้กลุ่มตัวอย่างของประชากรที่ศึกษาจำนวน 314 คน โดยสภาพของพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร พื้นที่จะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น แต่มีระบบโครงข่ายถนนเส้นทางคมนาคมที่สามารถเชื่อมโยงกับเขตชั้นกลาง และบริเวณปริมณฑลรอบนอก ของ กรุงเทพมหานคร ได้โดยสะดวก ราคาที่ดินจึงแพงมาก การก่อสร้างอาคารต่างๆ รวมทั้งการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และความต้องการที่แท้จริง

เพื่อให้งานวิจัยฉบับนี้สามารถอ่านได้ง่าย และมีความสมบูรณ์ในตัวเอง การนำเสนอการสรุปผลงานวิจัยจึงแบ่งเป็น 4 ประเด็นใหญ่ให้เชื่อมโยงกัน เพื่อตอบคำถามวัตถุประสงค์และผลจากการวิจัยที่เกิดขึ้นจริงว่าเป็นไปตามสมมติฐานหรือไม่ โดยในแต่ละส่วนจะสรุปและอภิปรายผลให้เห็นลักษณะสำคัญ และได้มีการนำแนวคิด ทฤษฎีด้านที่อยู่อาศัยมาเปรียบเทียบ อ้างอิงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ให้ชัดเจนขึ้น ดังต่อไปนี้

**วัตถุประสงค์ ข้อที่ 1 : เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันในด้านที่อยู่อาศัยของอาจารย์ที่ทำการสอนอยู่ในระดับมัธยมศึกษาของโรงเรียนรัฐบาลและเอกชน ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร แบ่งเป็น 4 ส่วนดังนี้**

<sup>50</sup> กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร "หลักเกณฑ์ในการแบ่งโซนเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร" หน้า 3 พ.ศ. 2537 (คัด  
สำเนา)

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของกลุ่มประชากรที่ทำการวิจัย

**ลักษณะประชากร:** อาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครที่ตอบแบบสอบถามเป็น หญิงมากกว่าชาย ร้อยละ 79.30 > 20.70 ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 35-39 ปี รองลงไปมีอายุระหว่าง 30-34 ปี ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี นับถือศาสนาพุทธ โดยเป็นผู้ที่สมรสแล้วร้อยละ 44.30 ในจำนวนผู้ที่สมรสแล้วนี้ร้อยละ 39.80 จะมีบุตร 1-2 คน ส่วนอีกร้อยละ 57.00 ยังไม่มีบุตร ส่วนผู้ที่ยังเป็นโสด ประมาณ 3 ใน 10 ของผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมดมีภาระต้องเลี้ยงดูพ่อ แม่ ที่ ญาติ พี่ น้อง

**ลักษณะสังคมและเศรษฐกิจ:** นอกจากการประกอบอาชีพประจำโดยเป็นอาจารย์สอนในโรงเรียนมัธยมศึกษาแล้ว อาจารย์ร้อยละ 41.08 ของจำนวนทั้งหมด จะเป็นผู้ที่มีอาชีพเสริมด้วย เป็นที่น่าสังเกตว่าร้อยละของผู้ที่สมรสแล้ว (44.30) กับผู้ที่มีอาชีพเสริม จะใกล้เคียงกันอาจมองได้ว่าการสมรสและมีบุตรทำให้ภาระทางการเงินของครอบครัวเพิ่มขึ้นจึงต้องหาอาชีพเสริมเพื่อก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น

ทางด้านรายได้ พบว่า อาจารย์ส่วนใหญ่เกือบครึ่งหนึ่งของทั้งหมด (48.70%) จะมี รายได้ต่อเดือน 11,000 บาทขึ้นไป แต่เมื่อเปรียบเทียบรายได้ ของผู้ที่มีรายได้ในช่วงต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ลงมาแล้วพบว่าสัดส่วนของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา ของรัฐและของเอกชน จะแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญในทางสถิติ โดยสัดส่วนของผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ของอาจารย์โรงเรียนมัธยมของเอกชน จะมากกว่าอาจารย์โรงเรียนมัธยมของรัฐ แต่ในระดับของช่วงรายได้มากกว่า 9,000 บาทต่อเดือน แล้วสัดส่วนจะไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

เมื่อพิจารณาถึงรายได้รวมของครอบครัว และเงินออมพบว่านอกจากรายได้ประจำจากเงินเดือน และรายได้พิเศษจากอาชีพเสริมแล้ว (ซึ่งประมาณร้อยละ 47 มีรายได้พิเศษต่ำกว่า 7,000 บาทต่อเดือน และประมาณร้อยละ 33 ของผู้มีอาชีพเสริมมีรายได้สูงกว่า 11,000 บาทต่อเดือน) รายได้รวมของครอบครัว ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 45) จะมีรายได้รวมของครอบครัวอยู่ในช่วง 10,000-25,000 บาทต่อเดือน รองลงไป (ประมาณร้อยละ 22) จะมีรายได้รวมอยู่ในช่วง 25,000-40,000 บาท โดยอาจารย์ประมาณร้อยละ 60 ของทั้งหมดจะเป็นผู้ที่มีเงินเก็บออมในแต่ละเดือน ในจำพวกผู้ที่มีเงินเก็บออมสะสมนี้ส่วนใหญ่จะมีเงินเก็บออมในช่วง 2,000-5,000 บาทต่อเดือน

ลักษณะของการประกอบอาชีพ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ (ประมาณ 57%) ได้ทำการสอนมาในโรงเรียนปัจจุบันเป็นเวลา 1-10 ปี รองลงไป (ประมาณ 31%) ได้ทำการสอนมาในโรงเรียนปัจจุบันเป็นเวลา 10-20 ปี ร้อยละ 74.50 ของจำนวนทั้งหมดที่ตอบ แบบสอบถามไม่คิดจะเปลี่ยนอาชีพ ร้อยละ 25.50 ที่คิดจะเปลี่ยนอาชีพส่วนใหญ่แล้วจะเปลี่ยนไปประกอบธุรกิจส่วนตัว ส่วนสาเหตุที่เลือกสถานที่ทำงานในปัจจุบัน อาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาของรัฐ ตอบว่า

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสถานที่ทำงานปัจจุบันมากที่สุด คือการสอบบรรจุได้ รองลงไปได้แก่ ความสะดวกในการเดินทาง ในขณะที่อาจารย์โรงเรียนมัธยมของเอกชน ตอบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสถานที่ทำงานมากที่สุด คือ ความมีชื่อเสียงของโรงเรียน รองลงไป คือ ใกล้ที่พักอาศัย ทำให้เดินทางสะดวก

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัย

**ภูมิฐานะเดิมและการย้ายที่อยู่อาศัย:** จากการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 38.53 มีภูมิฐานะเดิมอยู่ต่างจังหวัด รองลงไปร้อยละ 24.52 มีภูมิฐานะเดิมอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน และผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 74.50 ของทั้งหมดเป็นผู้ที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาก่อน

**ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน:** จากการศึกษา พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มากที่สุดร้อยละ 41.40 รูปแบบของที่อยู่อาศัยมากที่สุด จะเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 46.20 รองลงไป ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 20.70 หอพักร้อยละ 9.90 อาคารพาณิชย์ร้อยละ 8 และคอนโดมิเนียมร้อยละ 7.3

กว่าร้อยละ 70 ของบ้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จะอยู่ในแปลงที่ดินขนาด 1-50 ตารางวา รองลงไปร้อยละ 21.34 เป็นบ้านอยู่ในแปลงที่ดินขนาด 51-100 ตารางวา

ส่วนลักษณะของการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน พบว่า ร้อยละ 39.5 เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง ร้อยละ 27 เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย ร้อยละ 21 อาศัยอยู่กับ บิดา มารดา ในส่วนของผู้เช่าที่อยู่อาศัยได้ทำการทดสอบความแตกต่างของสัดส่วนผู้เช่าต่อจำนวนทั้งหมดระหว่างอาจารย์โรงเรียนมัธยมของรัฐและเอกชน พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้เช่าที่เป็นอาจารย์โรงเรียนมัธยมของเอกชนจะมีสัดส่วนมากกว่าผู้เช่าที่เป็นอาจารย์โรงเรียนมัธยมของรัฐ

เมื่อพิจารณาลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย กับแนวความคิดของ Maslow ในด้านที่อยู่อาศัย พบว่า การที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย หรืออาศัยอยู่กับบิดา มารดา เป็นการแสดงความมีสถานะทางสังคม และการได้รับความยกย่องนับถือ ในขณะที่บางส่วนเป็นส่วนน้อยซึ่งเป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย อยู่ในขั้นตอนของความต้องการที่ต่ำลงไป คือ ต้องการ สวัสดิภาพความมั่นคงปลอดภัย

สำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน พบว่า อาจารย์ส่วนใหญ่ที่ต้องรับภาระในการผ่อนชำระบ้านมีจำนวนร้อยละ 40.34 ของอาจารย์ทั้งหมด โดยผ่อนชำระอยู่ในช่วง 1-5,000 บาทต่อเดือนมากที่สุดที่ร้อยละ 20.97 ส่วนอาจารย์ที่ต้องรับภาระค่าเช่าบ้านมีจำนวนร้อยละ 27.00 ของอาจารย์ทั้งหมด โดยจ่ายค่าเช่าต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,001-3,000 บาทต่อเดือน มีมากที่สุดที่ร้อยละ 37.80

เมื่อถามถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน พบว่า ร้อยละ 40 จะอยู่อาศัยมาในที่อยู่ปัจจุบันมาเป็นเวลามากกว่า 10 ปี รองลงไป ร้อยละ 32.80 อยู่อาศัยในที่อยู่ปัจจุบันมาเป็นเวลา 1-5 ปี

### **ส่วนที่ 3 ข้อมูลการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังสถานที่ทำงาน**

ในจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ร้อยละ 37.3 เป็นผู้ที่ต้องเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังสถานที่ทำงานในระยะทางระหว่าง 1-10 กิโลเมตร ร้อยละ 28.0 เป็นผู้ที่ต้องเดินทางไปทำงานในระยะทางระหว่าง 11-20 กิโลเมตร และร้อยละ 27.4 เป็นผู้ที่ต้องเดินทางไปทำงานในระยะทางมากกว่า 20 กิโลเมตร โดยยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่ (40%) จะเป็นรถประจำทาง รองลงไป (36.2%) เป็นรถยนต์ส่วนตัว ช่วงเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานตอนเช้า จะใช้เวลาออกจากบ้านระหว่างช่วง 5.30-6.00 น. มากที่สุด รองลงไปจะออกจากบ้านระหว่าง 6.00-6.30 น. เวลาที่ใช้ไปในการเดินทางตอนเช้าจะอยู่ระหว่าง 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมงมากที่สุด การเดินทางกลับบ้านตอนเย็นจะออกจากโรงเรียนสถานที่ทำงาน ระหว่างเวลา 16.30-17.00 น. มากที่สุด รองลงไปได้แก่ เวลาช่วง 17.00-17.30 น. โดยเวลาที่ใช้ไปในการเดินทางกลับบ้านตอนเย็นจะมากกว่าเวลาเดินทางมาโรงเรียนตอนเช้า คือ ใช้เวลาช่วง 30 นาที ถึง 2 ชั่วโมง มีผู้ตอบแบบสอบถามประมาณ 2 ใน 10 ที่ต้องใช้เวลาและรับส่งสมาชิกในครอบครัวระหว่างการเดินทาง ซึ่งเวลาที่ใช้ไปในการแวะรับส่งจะอยู่ในช่วง 10-30 นาที มากที่สุด ส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อเดือนระหว่างบ้านและโรงเรียนของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด โดยเฉลี่ยจะอยู่ในช่วง 500-1,000 บาท ต่อเดือน จากตารางที่ 5.47 พบว่าอาจารย์ที่เดินทางในระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับโรงเรียนที่สอน ประมาณ 1-10 กิโลเมตร จะมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับ 11,000 บาทขึ้นไป และเป็นรายได้ระดับเดียวกับผู้ที่ต้องเดินทางมากกว่า 10 กิโลเมตรเป็นส่วนใหญ่เช่นกันจากข้อมูลในอดีตพิจารณาได้ว่าการเขยิบเข้ามาอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานมากขึ้น แต่ในภาพรวมแล้วอาจารย์ที่ต้องเดินทางมากกว่า 10 กิโลเมตรขึ้นไป ( 11-20 กิโลเมตรและมากกว่า 20กิโลเมตร ) มีจำนวนความถี่รวมกันเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดก็คือกลุ่มอาจารย์ที่มีรายได้มากกว่า 9,000 บาทขึ้นไป

John. F. Kain (Rarold Carter 1962 : 1975) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงาน ในระยะทางที่ใกล้กว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำ จะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

#### ส่วนที่ 4 ปัญหาที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามประมาณเกือบครึ่งหนึ่ง ร้อยละ 45.90 ตอบว่ามีปัญหาในการอยู่อาศัย ในขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหนึ่ง ร้อยละ 54.10 ตอบว่าไม่มีปัญหาในการอยู่อาศัย ซึ่งสัดส่วนของผู้มีปัญหาในการอยู่อาศัยกับผู้ไม่มีปัญหาในการอยู่อาศัย ใกล้เคียงกันโดยผู้ที่ตอบว่ามีปัญหาในการอยู่อาศัย จะให้น้ำหนักความสำคัญของความไม่สะดวกในการเดินทางเป็นอันดับแรก รองลงไปได้แก่ ความไม่พอใจในคุณภาพ ประโยชน์ใช้สอยของที่อยู่อาศัย ความไม่พอใจในความปลอดภัยของที่อยู่อาศัย ส่วนผู้ที่ตอบว่าไม่มีปัญหาในการอยู่อาศัย จะให้เหตุผลเพราะมีความสะดวกในการเดินทางที่อยู่แล้วเป็นอันดับแรก ในเรื่องของปัญหาที่อยู่อาศัยที่จะส่งผลให้มีการย้ายที่อยู่อาศัย จะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องใน 2 แห่ง คือ ปัจจัยหลัก และปัจจัยดึงดูด

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ พบว่า มีตัวแปรบางตัว ที่ทำให้เกิดปัจจัยหลัก เช่น ในเรื่องค่าใช้จ่ายในการเดินทางกับปัญหาการอยู่อาศัย (จากตารางที่ 5.48) และมีตัวแปรบางตัวที่ทำให้เกิดปัจจัยดึงดูด เช่น ในเรื่องการย้ายที่อยู่อาศัยในอดีตกับระยะเวลาที่สอน จากตารางที่ 5.25 พบว่า อาจารย์ส่วนใหญ่ที่เคยย้ายที่อยู่อาศัยจะมีอายุงานหรือทำการสอนที่โรงเรียนแห่งนั้นมานานเป็นเวลา 1 - 10 ปี ที่ร้อยละ 43.31 ของจำนวนอาจารย์ทั้งหมด ในลำดับต่อมา คือ สอนมานาน 11 - 20 ปี และ 21 - 30 ปี ที่ร้อยละ 23.89 และ 6.05 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าอาจารย์ส่วนใหญ่ค่อนข้างสอน ณ. โรงเรียนแห่งนั้นมานานมากและมีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่โดยขยับเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น โดยพิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในของกรุงเทพฯ จากภูมิลำเนาที่อยู่อาศัยก่อนย้ายจนมาถึงปัจจุบันจะเพิ่มขึ้นตามลำดับ

นอกจากความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรข้างต้นแล้ว มีปัญหาบางประการที่ทำให้เกิดปัจจัยหลัก และปัจจัยดึงดูด ในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย เช่น ไกลจากย่านการค้าและแหล่งธุรกิจ ได้ใกล้ชิดพ่อ แม่ ญาติ พี่ น้อง หรือกลุ่มเพื่อนบ้าน สภาพการจราจรติดขัด เป็นต้น

#### ส่วนที่ 5 การจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย

การจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยในโรงเรียน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 84.39 ตอบว่าไม่มีการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยในโรงเรียน ส่วนอีกร้อยละ 15.61 ตอบว่ามีการจัดสวัสดิการภายในโรงเรียน ประเภทของสวัสดิการที่จัด คือ บ้านพักร้อยละ 65.31 ห้องพักร้อยละ 34.69 แต่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 96.82 ไม่มีสิทธิ์เข้าพักในที่อยู่อาศัยสวัสดิการดังกล่าว

ส่วนการจัดสวัสดิการโดยทั่วไป มีผู้ใช้สวัสดิการร้อยละ 12.42 โดยอาจารย์ของรัฐจะใช้โครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการกรมสามัญศึกษางบประมาณปี 2540 ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์มากที่สุดร้อยละ 65.22 และอาจารย์ของเอกชนจะใช้เงินกู้เคหะสงเคราะห์ (ธนาคารกรุงไทย) มากที่สุดร้อยละ 66.67 จากจำนวนผู้ใช้สวัสดิการทั้งหมด



สำหรับผู้ที่ใช้สวัสดิการได้มีความคิดเห็นที่มีต่อการจัดสวัสดิการ คือการคัดเลือกผู้เข้าอยู่ ผู้ได้รับสวัสดิการ มีเงื่อนไขมาก (18.75%) ดอกเบี้ยเงินกู้สวัสดิการสูงเกินไป (17.19%) ขั้นตอนในการขอผู้ใช้เวลาานยุ่งยาก (15.62%) และให้วงเงินกู้น้อย (15.62%)

**วัตถุประสงค์ ข้อที่ 2. เพื่อศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของอาจารย์ที่ทำการสอนอยู่ในระดับมัธยมศึกษาของโรงเรียนดังกล่าว**

เมื่อศึกษาถึงลงไปถึงการย้ายที่อยู่อาศัย โดยศึกษาจาก (1) ภูมิลำเนาเดิม (2) ที่อยู่อาศัยก่อนที่จะย้ายมาที่อยู่ปัจจุบัน (3) ที่อยู่อาศัยปัจจุบันและ (4) ที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะอยู่ในอนาคต พบว่า ที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม มีอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร จะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นโดยตลอด คือ ในเขตชั้นในจากภูมิลำเนาเดิมร้อยละ 24.52 มาเป็นที่อยู่อาศัยก่อนที่จะย้ายมาที่อยู่ปัจจุบัน ร้อยละ 29.3 เปลี่ยนแปลงมาเป็นที่อยู่ปัจจุบันในเขตชั้นในร้อยละ 41.4 และในอนาคตจะเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อยเป็นร้อยละ 41.80

ผลการศึกษาในเรื่องภูมิลำเนาเดิมและการย้ายที่อยู่อาศัยได้ทราบถึงสาเหตุของการเลือกสถานที่ทำงานในปัจจุบัน มีปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการเลือกสถานที่ทำงาน คือ ความสะดวกในการเดินทาง ใกล้ที่พักอาศัย(จากตารางที่ 5.18) และผลการศึกษาข้อมูลการย้ายที่อยู่อาศัยในเรื่องภูมิลำเนาเดิมของผู้ตอบแบบสอบถามและเขตบริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัยก่อนจะย้ายมาเขตปัจจุบัน (ตารางที่ 5.22 และ 5.24) ที่พบว่า อาจารย์ที่ทำการสอนมีแนวโน้มของการย้ายมาอยู่ในเขตชั้นใน นอกจากนี้แล้วในการศึกษายังได้ค้นหาสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 5.28) พบว่า อาจารย์ที่ทำการสอนในโรงเรียนมัธยมศึกษาของรัฐ จะมีเหตุผลในการย้ายที่อยู่อาศัย คือ ต้องย้ายตามคู่สมรสมากที่สุด เหตุผลของความไม่สะดวกในการเดินทาง เป็นเหตุผลที่มีน้ำหนักรองลงไป ในขณะที่อาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาของเอกชน จะให้น้ำหนักของเหตุผลในเรื่องความสะดวก ในการเดินทางมากเป็นอันดับแรก

สาเหตุที่มีความแตกต่างกันระหว่างอาจารย์ในโรงเรียนของรัฐ และเอกชนน่าจะมาจากอาจารย์โรงเรียนของรัฐ ไม่มีสิทธิที่จะเลือกโรงเรียนที่จะสอน (ขึ้นอยู่กับที่ได้รับบรรจุตำแหน่ง) ได้เท่ากับอาจารย์โรงเรียนเอกชน แต่อาจารย์โรงเรียนของรัฐสามารถที่จะขอย้ายโรงเรียนที่จะสอนได้ ในขณะที่อาจารย์โรงเรียนเอกชนไม่มีสิทธิ์ทำเช่นนั้น

อาจารย์ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ทั้งโรงเรียนรัฐบาลและเอกชน ต่างให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับแรก ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมของโครงการรวมทั้งชุมชนและความปลอดภัยเป็นอันดับที่สอง ปัจจัยทางด้านความสะดวกในการคมนาคมใกล้ย่านการค้าแหล่งธุรกิจ และความใกล้ชิดพ่อแม่ ญาติพี่น้องและกลุ่มเพื่อนบ้าน เป็นอันดับที่สาม และสี่ ดังกล่าว ซึ่งผลที่ได้นี้จะสอดคล้องกับแนวคิดของ Hirsch (1975:53-54) ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาปัจจัย ดังนี้

1) ความสะดวกสบายของการเข้าถึง

2) คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติบริเวณสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น

3) ลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านร่วมกับทำเลที่ตั้ง

ผู้ที่อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่ตั้งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณที่จะจ่าย

Harold Cater 1975:271) กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกจะอยู่บริเวณใดของเมือง ได้แก่

1) สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ และกลุ่มทางสังคม

2) สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

**วัตถุประสงค์ ข้อที่ 3 เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของอาจารย์ที่ทำการสอนอยู่ในระดับมัธยมศึกษาของโรงเรียนดังกล่าว**

**ส่วนที่ 1 ความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร** พบว่าอาจารย์ร้อยละ 60.2 ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ส่วนอีกร้อยละ 39.8 ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่

**ส่วนที่ 2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่**

อาจารย์โรงเรียนมัธยมของรัฐให้ค่าของคะแนนเฉลี่ยความต้องการตามลำดับ คือ

1) คุณภาพ รูปแบบ และประโยชน์ ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (3.11)

2) ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก (2.64)

3) ความสะดวกในการเดินทาง (2.42)

4) สภาพแวดล้อมและความปลอดภัยของที่อยู่อาศัย (2.22)

ในขณะที่อาจารย์โรงเรียนมัธยมเอกชนให้ค่าคะแนนเฉลี่ยความต้องการตามลำดับ คือ

1) ความสะดวกในการเดินทาง (3.43)

2) คุณภาพ รูปแบบ และประโยชน์ ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (1.95)

3) ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก (1.91)

นอกจากลักษณะและเหตุผลของความต้องการข้างต้นแล้วเมื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่เป็นข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถามกับความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่าอาจารย์ที่มีอายุอยู่ในช่วง 35-39 ปีจากกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มอายุอื่นๆ แต่ถ้าพิจารณาในภาพรวม อาจารย์ที่อยู่ในช่วงอายุที่มีความต้องการบ้านตามทฤษฎีของ Bernard J. Winger และ Ralph R. Fransca จะอยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25-44 ปี ซึ่ง

ในช่วงนี้รวมกันมีร้อยละ 82.01 ของจำนวนผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่และสอดคล้องกันพบว่า อาจารย์ส่วนใหญ่ที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่เป็นกลุ่มอาจารย์ที่สมรสแล้วและคู่สมรสมีรายได้ เป็นร้อยละ 22.29 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด แสดงให้เห็นถึงกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นและ โอกาสความเป็นไปได้ที่จะมีบ้านในอนาคต จากตารางที่ 5.73 พบว่าอาจารย์ส่วนใหญ่ที่ต้องการ จะย้ายที่อยู่อาศัยใหม่จะมีเงินออมของครอบครัวอยู่ในช่วง 1-5,000 บาท เป็นร้อยละ 23.88 ของ จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด และแสดงให้เห็นว่าอาจารย์ที่ต้องการย้ายที่อยู่และมีระดับเงิน ออมมากกว่า 5,000 บาทขึ้นไป จะมีเพียงร้อยละ 13.69 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดซึ่ง น้อยมาก ส่วนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่และไม่มีเงินออมเลยจะอยู่ที่ร้อยละ 22.61

### **ส่วนที่ 3 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ**

ผู้ที่ตอบแบบสอบถามต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยวร้อยละ 62.96 ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 16.93 คอนโดมีเนียมร้อยละ 13.23 โดยต้องการซื้อจากเอกชนร้อยละ 48.68 สร้างเองร้อยละ 28.08 ที่เหลือเป็นการซื้อจากการเคหะ การเช่าเช่า และคาดว่าจะย้ายที่อยู่อาศัย ใหม่ ในช่วง 6-10 ปีข้างหน้าร้อยละ 33.33 ในช่วง 2-5 ปีข้างหน้าร้อยละ 32.81

เมื่อศึกษาพฤติกรรมกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย ที่ประกอบด้วยขบวนการ 5 ขั้นตอน คือ (1) รับรู้ ปัญหา (2) ค้นคว้าหาข้อมูล (3) ประเมินผลทางเลือก (4) การตัดสินใจ และ (5) พฤติกรรมภาย หลังการซื้อ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ที่ต้องการที่อยู่อาศัย กำลังอยู่ในขั้นตอนของ ขบวนการตอนที่ (1) ถึง (3) เท่านั้น คือ รับรู้ปัญหา ค้นคว้าข้อมูล และประเมินผลทางเลือกใน ความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่มีความชัดเจนที่ทำให้เกิดการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยมากนัก

จากรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากในอนาคต 3 อันดับแรก คือ บ้าน เดี่ยว ทาวน์เฮาส์ จากตารางที่ 6.1 6.2 และ 6.3 พิจารณาได้ว่าทำเลที่ตั้งที่ต้องการมากที่สุด คือ ที่ อยู่อาศัยในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครทั้ง 3 รูปแบบ ที่ร้อยละ 23.30 6.25 และ 10.25 ของ จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือก 3 รูปแบบดังกล่าว

โดยผู้ที่ต้องการบ้านเดี่ยว ร้อยละ 34.66 ต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 41-60 ตารางวา ขนาดที่ ดิน 81-100 ตารางวา เป็นอันดับสอง คือ ร้อยละ 9.09 และอันดับสาม คือ ขนาด 61-80 ตารางวา ร้อยละ 7.95 รวมบ้านเดี่ยว 3 ขนาดดังกล่าวเป็นร้อยละ 51.7 ของจำนวนผู้เลือกรูปแบบที่อาศัย ทั้ง 3 ประเภท (จากตาราง 5.81 บ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮาส์และคอนโดมีเนียม)

ราคาของผู้ต้องการบ้านเดี่ยวเลือกเป็นอันดับแรกคือระดับราคา 500,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 29.55 ราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 9.09 และราคา 2,500,001-3,000,000 บาท ร้อยละ 6.82 เมื่อรวม 3 ระดับแล้วเป็นร้อยละ 45.46 ของจำนวนผู้ที่เลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งสาม ประเภท สรุปได้ว่ากลุ่มราคาของบ้านเดี่ยวที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการจะอยู่ในราคาไม่ เกิน 3 ล้านบาท



ทาวนเฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ที่ต้องการคือ 20-40 ตารางวา ร้อยละ 10.23 ต่ำกว่า 20 ตารางวา ร้อยละ 6.82 และ 41-60 ตารางวา ร้อยละ 0.57 สรุปคือขนาดพื้นที่ทาวนเฮ้าส์ที่ต้องการจะไม่เกิน 60 ตารางวา รวม 3 ขนาดพื้นที่ได้ร้อยละ 17.62 ของจำนวนผู้เลือกรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งสามประเภท

ระดับราคาของทาวนเฮ้าส์ ที่ต้องการคือ 500,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 11.36 ตามมาด้วยราคา ต่ำกว่า 500,000 บาท ร้อยละ 2.84 ราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 1.14 และ 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 0.57 สรุปคือผู้ที่ต้องการทาวนเฮ้าส์จะมีความต้องการในระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท

คอนโดมิเนียม ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ อันดับหนึ่งคือต่ำกว่า 20 ตารางวา ร้อยละ 11.37 และเป็นขนาดที่ต้องการเพียงขนาดเดียว ระดับราคาที่ต้องการคือคอนโดมิเนียมมากที่สุด คือ ต่ำกว่า 5,000,000 บาท ถึง 1,000,000 บาท ที่ร้อยละ 13.64

จากตารางที่ 6.4 พบว่าผู้ที่อยู่บ้านเดี่ยวในปัจจุบันต้องการที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยวในอนาคตมากที่สุดร้อยละ 32.81 ลำดับที่สองคือ คอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 4.77 และทาวนเฮ้าส์ ร้อยละ 4.24

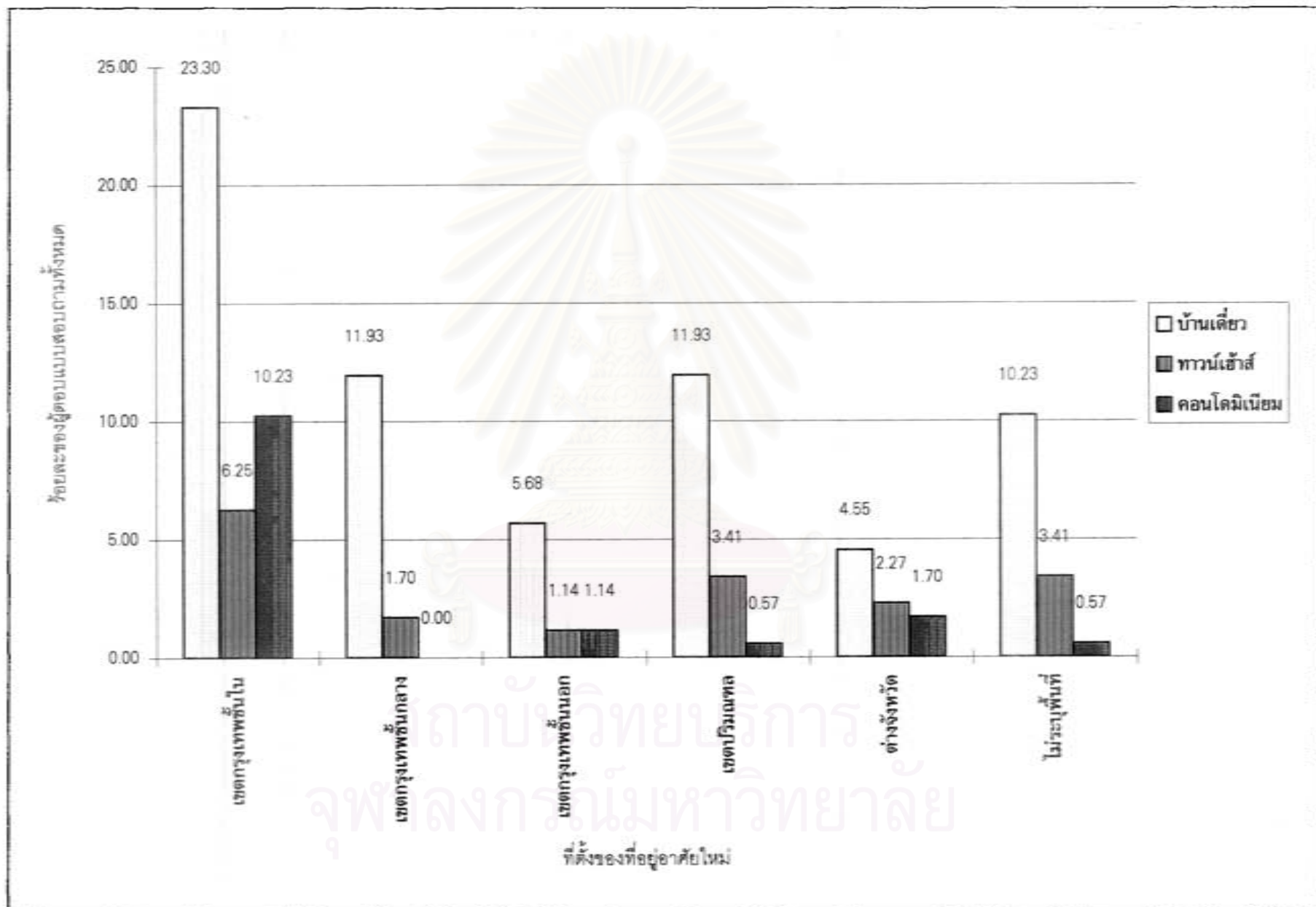
ผู้ที่อยู่ทาวนเฮ้าส์ในปัจจุบันต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวในอนาคตมากที่สุดร้อยละ 12.70 ลำดับสองคือทาวนเฮ้าส์ร้อยละ 5.30 และคอนโดมิเนียมกับบ้านแฝดคิดเป็นร้อยละ 1.06

ผู้ที่อยู่หอพักในปัจจุบันต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวในอนาคตมากที่สุดร้อยละ 4.24 ลำดับสองคือคอนโดมิเนียมร้อยละ 3.17 และทาวนเฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 2.65

ผู้ที่อยู่คอนโดมิเนียมในปัจจุบันต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวในอนาคตมากที่สุดร้อยละ 3.71 ลำดับที่สองคือทาวนเฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 2.12 และคอนโดมิเนียมคิดเป็นร้อยละ 1.59 ตารางที่ 6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่	รูปแบบของที่อยู่อาศัย					
	บ้านเดี่ยว		ทาวนเฮ้าส์		คอนโดมิเนียม	
	จำนวน	ร้อยละ (n=176)	จำนวน	ร้อยละ (n=176)	จำนวน	ร้อยละ (n=176)
เขตกรุงเทพมหานครใน	41	23.30	11	6.25	18	10.23
เขตกรุงเทพมหานครกลาง	21	11.93	3	1.70	0	0.00
เขตกรุงเทพมหานครนอก	10	5.68	2	1.14	2	1.14
เขตปริมณฑล	21	11.93	6	3.41	1	0.57
ต่างจังหวัด	8	4.55	4	2.27	3	1.70
ไม่ระบุพื้นที่	18	10.23	6	3.41	1	0.57

แผนภูมิที่ 6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัย กับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ



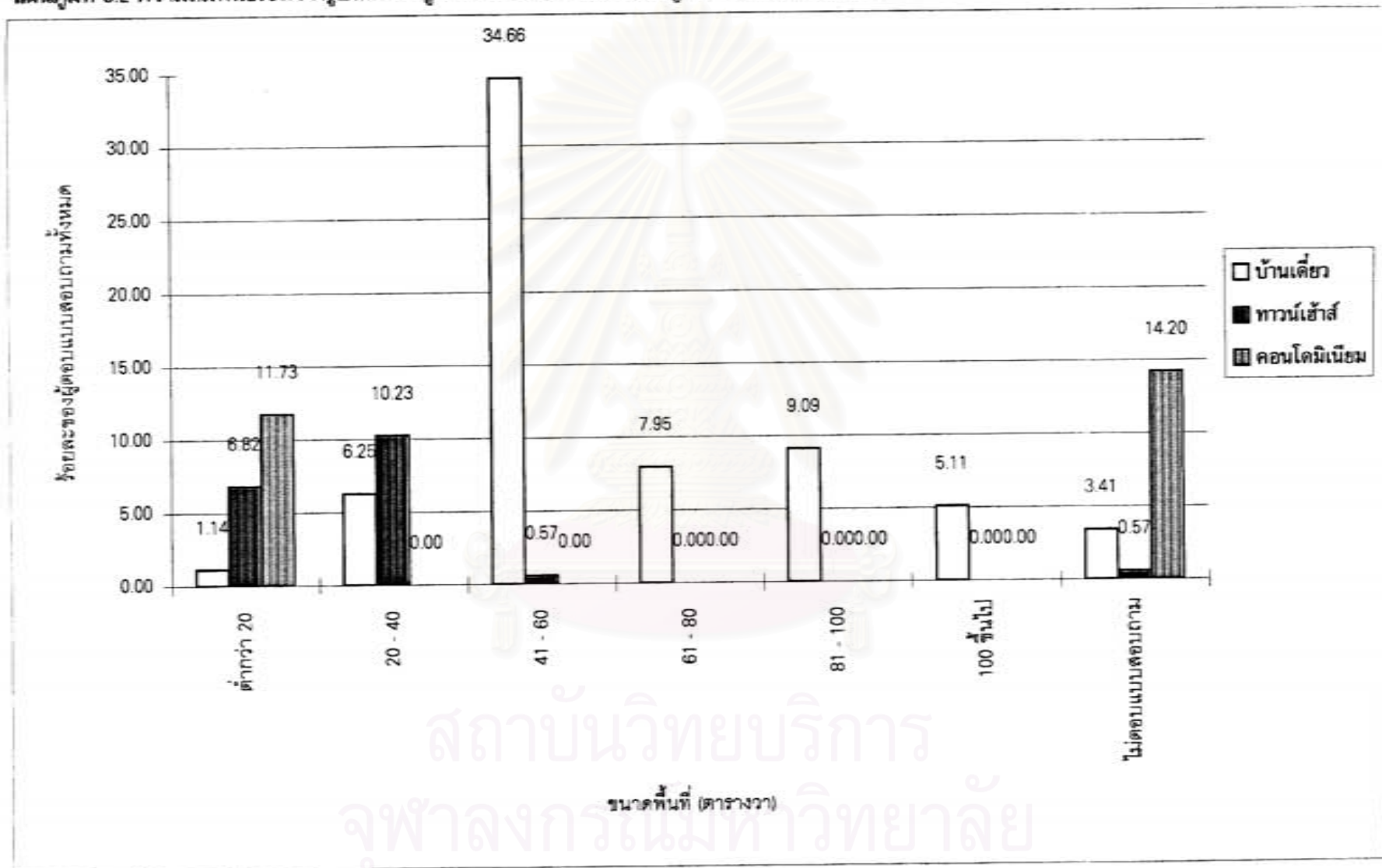
ตารางที่ 6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัย กับขนาดของพื้นที่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ

ขนาดพื้นที่	รูปแบบของที่อยู่อาศัย					
	บ้านเดี่ยว		ทาวน์เฮ้าส์		คอนโดมิเนียม	
	จำนวน	ร้อยละ (n=176)	จำนวน	ร้อยละ (n=176)	จำนวน	ร้อยละ (n=176)
ต่ำกว่า 20 ตารางวา	2	1.14	12	6.82	20	11.73
20 - 40 ตารางวา	11	6.25	18	10.23	0	0.00
41 - 60 ตารางวา	61	34.66	1	0.57	0	0.00
61 - 80 ตารางวา	14	7.95	0	0.00	0	0.00
81 - 100 ตารางวา	16	9.09	0	0.00	0	0.00
100 ตารางวาขึ้นไป	9	5.11	0	0.00	0	0.00
ไม่ตอบแบบสอบถาม	6	3.41	1	0.57	5	14.20

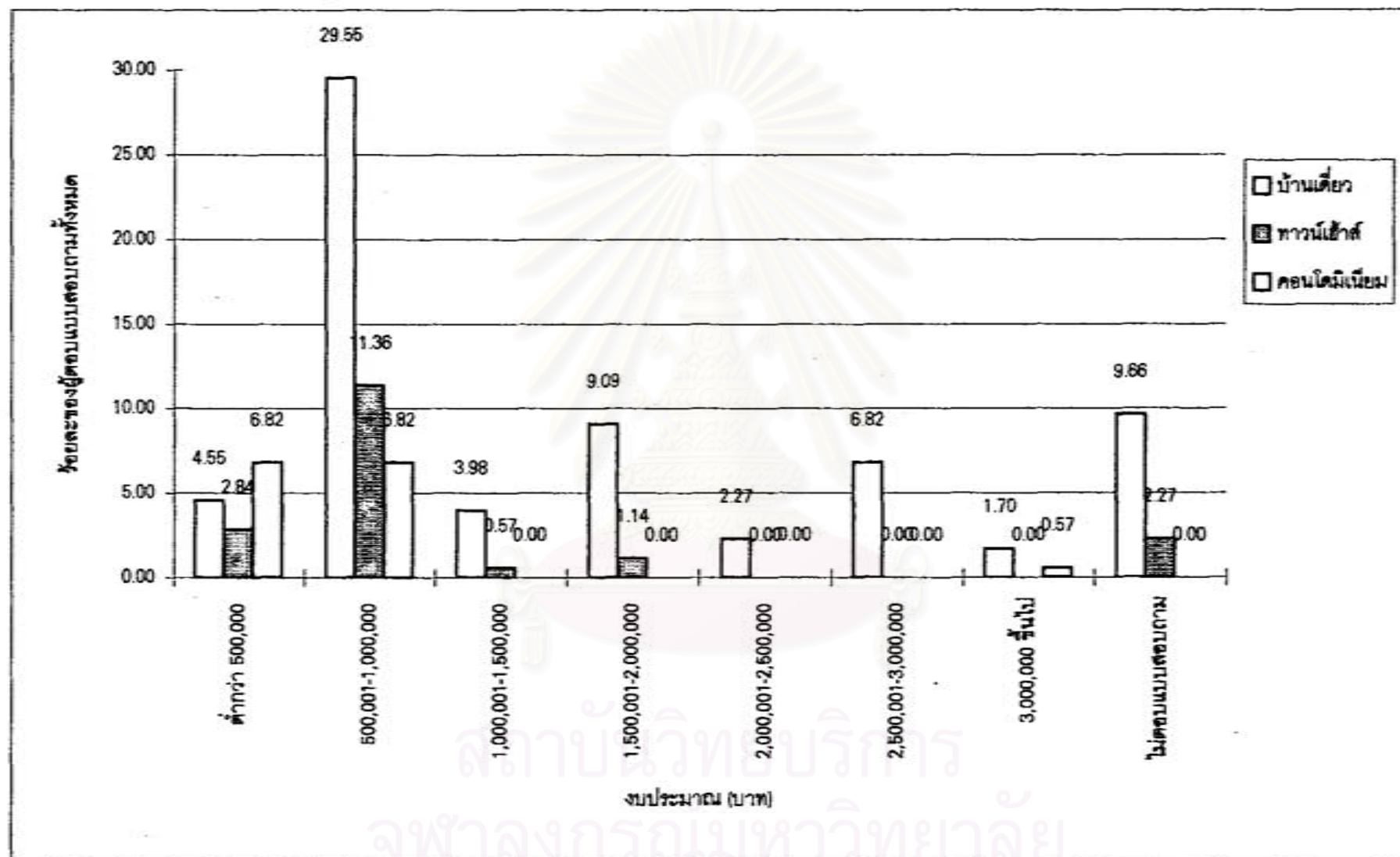
ตารางที่ 6.3 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัย กับงบประมาณสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

งบประมาณ	รูปแบบของที่อยู่อาศัย					
	บ้านเดี่ยว		ทาวน์เฮ้าส์		คอนโดมิเนียม	
	จำนวน	ร้อยละ (n=176)	จำนวน	ร้อยละ (n=176)	จำนวน	ร้อยละ (n=176)
ต่ำกว่า 500,000 บาท	8	4.55	5	2.84	12	6.82
500,001-1,000,000 บาท	52	29.55	20	11.36	12	6.82
1,000,001-1,500,000 บาท	7	3.98	1	0.57	0	0.00
1,500,001-2,000,000 บาท	16	9.09	2	1.14	0	0.00
2,000,001-2,500,000 บาท	4	2.27	0	0.00	0	0.00
2,500,001-3,000,000 บาท	12	6.82	0	0.00	0	0.00
3,000,000 บาทขึ้นไป	3	1.70	0	0.00	1	0.57
ไม่ตอบแบบสอบถาม	17	9.66	4	2.27	0	0.00

แผนภูมิที่ 6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัย กับขนาดของพื้นที่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ



แผนภูมิที่ 6.3 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัย กับงบประมาณสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด





ตารางที่ 6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ

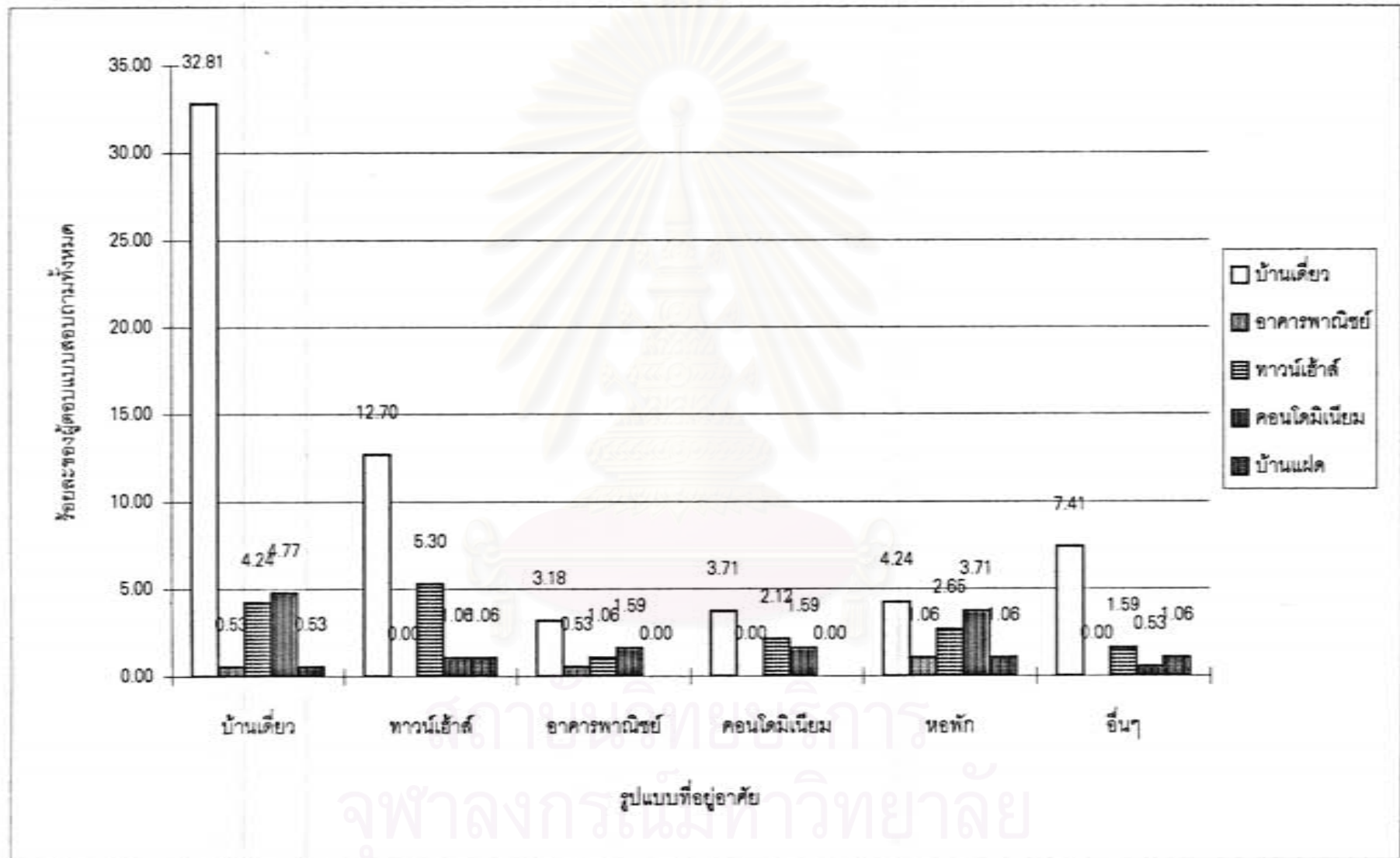
รูปแบบที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน	รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ									
	บ้านเดี่ยว		อาคารพาณิชย์		ทาวน์เฮ้าส์		คอนโดมิเนียม		บ้านแฝด	
	จำนวน	ร้อยละ (n=189)	จำนวน	ร้อยละ (n=189)	จำนวน	ร้อยละ (n=189)	จำนวน	ร้อยละ (n=189)	จำนวน	ร้อยละ (n=189)
บ้านเดี่ยว	62	32.81	1	0.53	8	4.24	9	4.77	1	0.53
ทาวน์เฮ้าส์	24	12.70	0	0.00	10	5.30	2	1.06	2	1.06
อาคารพาณิชย์	6	3.18	1	0.53	2	1.06	3	1.59	0	0.00
คอนโดมิเนียม	7	3.71	0	0.00	4	2.12	3	1.59	0	0.00
หอพัก	8	4.24	2	1.06	5	2.65	7	3.71	2	1.06
อื่นๆ	14	7.41	0	0.00	3	1.59	1	0.53	2	1.06

จากตารางที่ 6.5 พบว่าการย้ายที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาต่างๆตั้งแต่อดีตจนมาถึงปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ยังต้องการที่จะอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ตามลำดับแสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างพยายามที่จะแก้ปัญหาเรื่องความไม่สะดวกในการเดินทาง หรือเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

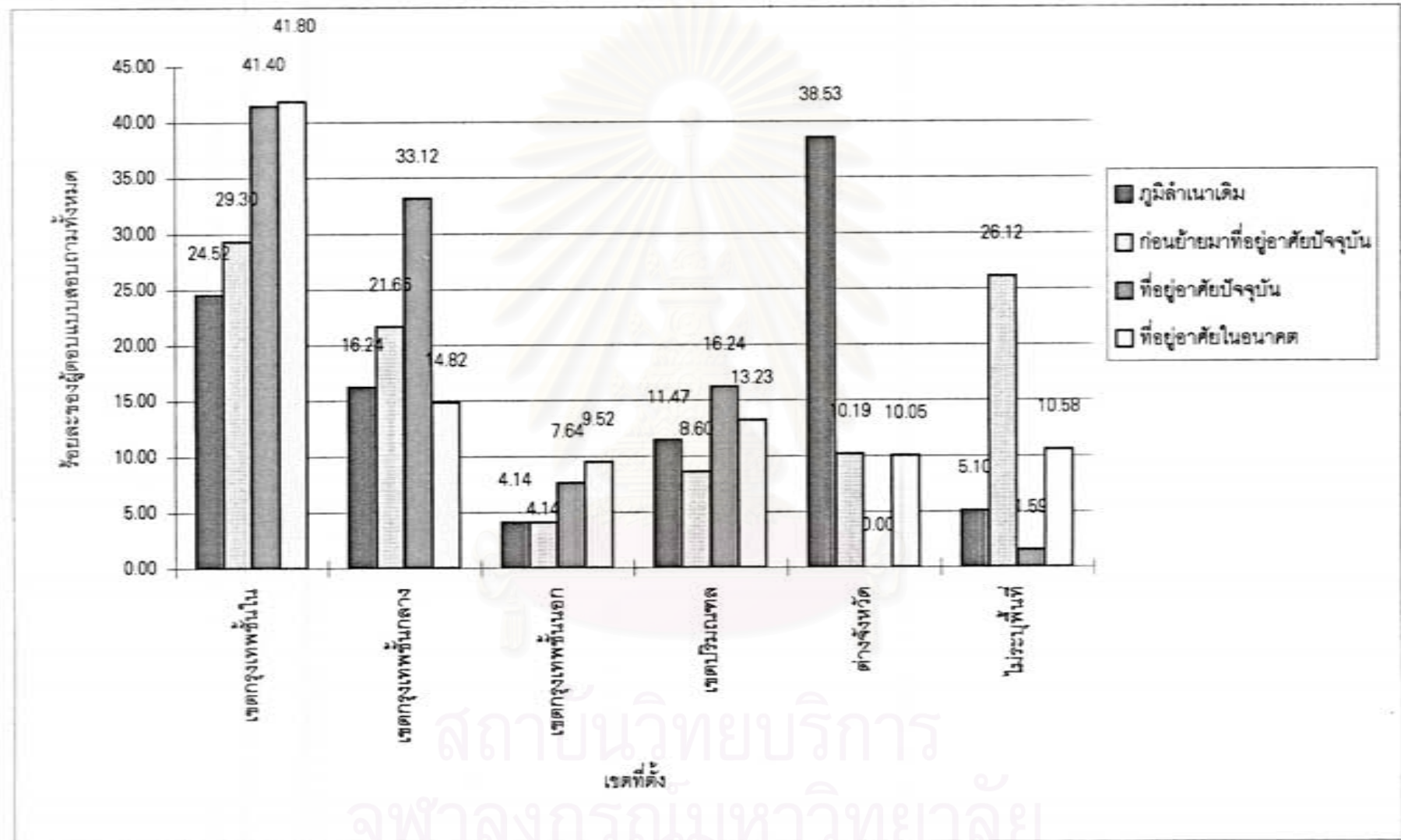
ตารางที่ 6.5 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งของที่อยู่อาศัย กับการย้ายที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาต่างๆของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

เขตที่ตั้ง	การย้ายที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาต่างๆ							
	ภูมิลำเนาเดิม		ก่อนย้ายมาที่อยู่อาศัยปัจจุบัน		ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน		ที่อยู่อาศัยในอนาคต	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตกรุงเทพมหานครใน	77	24.52	92	29.30	130	41.40	79	41.80
เขตกรุงเทพมหานครกลาง	51	16.24	68	21.65	104	33.12	28	14.82
เขตกรุงเทพมหานครนอก	13	4.14	13	4.14	24	7.64	18	9.52
เขตปริมณฑล	36	11.47	27	8.60	51	16.24	25	13.23
ต่างจังหวัด	121	38.53	32	10.19	0	0.00	19	10.05
ไม่ระบุพื้นที่	16	5.10	82	26.12	5	1.59	20	10.58

แผนภูมิที่ 6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ



แผนภูมิที่ 6.6 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่ตั้งของที่อยู่อาศัย กับการย้ายที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาต่างๆของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด



#### ส่วนที่ 4 การพิจารณาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ในเรื่องความใกล้ไกลระหว่างที่อยู่อาศัยกับโรงเรียนที่สอน

จากตารางที่ 5.88 และ 5.89 พบว่า อาจารย์ส่วนใหญ่ทั้งรัฐและเอกชนจะพิจารณาทำเลที่ตั้งในเรื่องความใกล้ไกลระหว่างที่อยู่อาศัยกับโรงเรียนที่สอนที่ร้อยละ 55.41 ในกลุ่มนี้จะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้บริเวณโรงเรียนที่สอนที่ร้อยละ 50.57 ส่วนที่เหลือต้องการเลือกทำเลใดก็ตามและอาจจะย้ายมาสอน ณ โรงเรียนที่ใกล้ที่อยู่อาศัยใหม่โดยคิดเป็นร้อยละ 49.43 สำหรับผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดที่ต้องการที่อยู่อาศัยแต่ไม่พิจารณาเรื่องความใกล้ไกลระหว่างที่อยู่อาศัยกับโรงเรียนที่สอนจะคิดเป็นร้อยละ 44.5

บริเวณที่ตั้งของที่อยู่อาศัยใหม่ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการ จากตารางที่ 5.90 พบว่าอาจารย์ที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการที่จะพักอาศัยในบริเวณเขตกรุงเทพมหานครชั้นในที่ร้อยละ 41.8 ลำดับรองลงมาต้องการที่จะพักบริเวณเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางที่ร้อยละ 14.82 และเขตปริมณฑลที่ร้อยละ 13.23 ต้องการย้ายไปอยู่ต่างจังหวัดร้อยละ 10.25 และกรุงเทพมหานครชั้นนอกที่ร้อยละ 9.52 เป็นลำดับสุดท้าย

#### ส่วนที่ 5 งบประมาณในการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามกว่าครึ่งหนึ่ง (52.66%) ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ในช่วงงบประมาณ 500,000-1,000,000 บาท รองลงไปร้อยละ 12.42 ต้องการซื้อที่อยู่ใหม่ในช่วงงบประมาณ 1,500,001-2,000,000 บาท และร้อยละ 8.28 ต้องการซื้อที่อยู่ใหม่ในช่วงงบประมาณ 2,500,001-3,000,000 บาท สำหรับผู้ที่เช่าร้อยละ 50 ต้องการเช่าอยู่ในงบประมาณเดือนละ 1,000-2,000 บาท รองลงไปร้อยละ 27.78 และ 16.67 ต้องการเช่าในงบประมาณเดือนละ 2,001-3,000 บาท และ 3,001-4,000 บาท ตามลำดับ

และจากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้รวมต่อเดือนกับรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการพบว่า จากตารางที่ 5.84 พบว่าอาจารย์ส่วนใหญ่ที่มีระดับรายได้ต่อเดือนมากกว่า 11,000 บาทขึ้นไป จะต้องการรูปแบบบ้านที่เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุดที่ร้อยละ 42.86 รูปแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์จะเป็นที่ต้องการในลำดับรองลงมา ส่วนอาคารพาณิชย์จะเป็นที่ต้องการของอาจารย์น้อยที่สุด แต่อาจารย์ที่มีรายได้ต่ำกว่า 7,000 บาทต่อเดือนจะต้องการอาคารพาณิชย์มากกว่าระดับรายได้อื่นๆ

จากตาราง 5.35 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้รวมต่อเดือนกับอัตราค่าผ่อนชำระต่อเดือน พบว่า อาจารย์ที่สอนในโรงเรียนมัธยมศึกษาของรัฐ ที่มีรายได้รวมต่อเดือนอยู่ในช่วง 7,000-22,000 เป็นผู้ผ่อนชำระที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุด โดยมีอัตราค่าผ่อนชำระต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,000 บาทลงมา แต่ในจำนวนนี้กว่าครึ่งหนึ่งจะผ่อนชำระน้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน

จากตารางที่ 5.36 การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้รวมต่อเดือน กับอัตราค่าเช่าต่อเดือน พบว่าอัตราค่าเช่าต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 2,001-3,000 บาท รองลงไปอยู่ในช่วง 3,001-4,000 บาท และ 1,000-2,000 บาท โดยอาจารย์ผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้รวมอยู่ในช่วง 12,001-22,000 บาทต่อเดือน รองลงไปมีรายได้รวมอยู่ในช่วง 7,000-12,000 บาท และต่ำกว่า 7,000 บาทต่อเดือนตามลำดับ

ในการเตรียมงบประมาณเพื่อหาที่อยู่อาศัยใหม่ ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 38.54 จะใช้เงินออมในการซื้อหาที่อยู่อาศัย รองลงไปร้อยละ 32.08 จะกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือธนาคาร ร้อยละ 15.36 จะกู้ยืมสวัสดิการ และร้อยละ 12.40 ใช้แหล่งเงินจากพ่อแม่หรือญาติ

**วัตถุประสงค์ข้อที่ 4 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการส่งเสริมสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของอาจารย์ที่ทำการสอนอยู่ในระดับมัธยมศึกษาของโรงเรียนรัฐบาลและเอกชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร**

ในการส่งเสริมสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยผู้วิจัยได้ให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกแนวทางในการส่งเสริมที่อยู่อาศัยสำหรับอาจารย์ ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 27.40 มีความเห็นว่า กระทรวงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยในลักษณะร่วมกับธนาคารให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ระยะยาว และให้กู้ยืมในวงเงินที่เพิ่มขึ้น ส่วนอีกร้อยละ 23.20 ควรสร้างอาคารสูงให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ร้อยละ 17.22 และร้อยละ 16.9 มีความเห็นว่าควรร่วมมือกับการเคหะสร้างที่พักราคาถูกให้ผ่อนส่งระยะยาวและจัดหาที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับ

**ข้อเสนอแนะแนวทางในการส่งเสริมสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา**

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้พบว่าควรมีการส่งเสริมสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาเพื่อให้ตรงกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของอาจารย์กลุ่มดังกล่าวโดยมีแนวทางต่อไปนี้

1) ควรจะจัดให้มีแนวทางการพัฒนารูปแบบสวัสดิการในลักษณะอาคารสูงให้กลุ่มอาจารย์เช่าเป็นบ้านพักระหว่างวันทำงาน(ที่ถูกเลือกเป็นลำดับสอง) หรือพักอาศัยที่ควรจะมีเพิ่มขึ้นน่าจะเป็นสวัสดิการประเภทอพาร์ทเมนท์หรือสวัสดิการแฟลตให้เช่า ขนาดพื้นที่ประมาณ 21-30 ตารางเมตร ราคาเช่าที่เป็นไปได้น่าจะเป็นระดับ 2,001 - 3,000 บาทโดยพิจารณาจากค่าเช่าที่อาจารย์เคยเช่าอยู่ในปัจจุบัน (ตารางที่ 5.34) ระยะเวลาเช่าควรพิจารณาตามการทำงาน จำนวนสมาชิกที่นำมาอยู่ด้วยอาจจะมีประมาณ 3-4 คน



นอกจากนี้ควรมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือก ผู้ที่สมควรได้รับการสงเคราะห์ในเรื่องที่อยู่อาศัย ตามลำดับความสำคัญค่าคะแนน เช่น เป็นผู้เดินทางไปทำงานลำบากเกินควร เป็นผู้ที่ไม่มียานพาหนะของตนเอง เป็นผู้ถูกไล่ออกจากบ้าน และเป็นผู้มีความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ เป็นต้น

ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวคิด 2 ประการที่ควรนำมาพิจารณาด้วย คือ แนวคิดในเรื่องของวงจรชีวิต และแนวคิดในเรื่องชั้นบันไดของที่อยู่อาศัย กล่าวคือ คนจะต้องการที่อยู่อาศัยตามช่วงอายุของชีวิต ครูอาจารย์ที่อยู่ในวัยทำงาน ต้องมีครอบครัว มีลูกหลานที่ต้องรับผิดชอบ ดังนั้น จึงควรจัดเตรียมพื้นที่ให้สอยที่อยู่อาศัยสำหรับสมาชิกในครอบครัวของอาจารย์เหล่านั้นด้วย ส่วนในแนวความคิดเรื่องชั้นบันไดของที่อยู่อาศัย ควรพัฒนาที่อยู่อาศัยตามกำลังซื้อของอาจารย์ คือ บางคนอาจต้องการที่อยู่อาศัยโดยเป็นบ้านหลังแรก แต่มีบางคนอาจต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นบ้านหลังที่สอง ที่ใช้อยู่ในวันทำงาน

2) โรงเรียนสถานศึกษาต้นสังกัดของอาจารย์มัธยมศึกษา ควรจะได้มีการสำรวจข้อมูลที่อยู่อาศัยของอาจารย์ในโรงเรียนในแง่มุมต่างๆ ทุกๆ ปี เช่น จำนวนอาจารย์ที่ต้องใช้เวลาเดินทางมาทำงาน ยาวนานเกินกว่า 1 ชั่วโมงครึ่ง หรือต้องเดินทางจากบ้านมาโรงเรียนเป็นระยะทางเกินกว่า 30 กิโลเมตร ความต้องการที่พักอาศัยชั่วคราวในวันทำงานหรือต้องการหอพักในวันทำงาน ความต้องการเงินกู้สวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

เมื่อได้สำรวจข้อมูลที่อยู่อาศัยของอาจารย์ในโรงเรียนแล้ว แต่ละโรงเรียนควรจะได้มีการสรุปประมวลผลเพื่อออกมาตมการในการช่วยเหลือเรื่องที่พักอาศัยแก่อาจารย์ผู้ประสบปัญหาที่อยู่อาศัย เช่น มาตรการในเรื่องการจัดให้เช่าอยู่อาศัยในบ้านพัก หรือหอพักของทางโรงเรียน แต่ถ้าในบางเรื่องที่เกิดกำลังความสามารถที่โรงเรียนจะจัดให้ได้ ก็ควรจะเสนอแนะความเห็นไปยังหน่วยราชการ กระทรวง กรม กอง หรือสถาบันของเอกชนที่จะสนับสนุนในเรื่องที่อยู่อาศัยของครูอาจารย์ได้

3) โรงเรียนมัธยมในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ควรจะได้จัดระบบเวลาการเรียนการสอนให้มีเวลาเข้าเรียน เวลาเลิกเรียน ที่เหมาะสมเพื่อลดปัญหาช่วงระยะเวลาการเดินทางที่ยาวนานเกินไปจากบ้านมาโรงเรียน หรือจากโรงเรียนกลับบ้าน

4) ผู้ที่จะเข้ามาพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา อาจเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนก็ได้ แต่ต้องพัฒนาภายใต้เงื่อนไขของความต้องการที่แท้จริงของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา ไม่ใช่พัฒนาเพื่อผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจแต่เพียงอย่างเดียว เช่น ถ้าจะมีการจัดสร้างอาหารที่เมนูสำหรับอาจารย์โรงเรียนมัธยม จะต้องมีการปรับรูปแบบ จัดแบ่งพื้นที่ตามความจำเป็น และประโยชน์ใช้สอย แบ่งเป็นห้องพักสำหรับคนโสด ห้องพักสำหรับคนที่มิ

ครอบครัว 2-3 คน ห้องพักสำหรับครอบครัวขนาด 4-5 คน และต้องคำนึงถึงความเป็นกลุ่มสังคม คือ ให้เฉพาะผู้มีอาชีพเป็นอาจารย์เท่านั้น ได้เข้าพักในอาคารดังกล่าว

5) ควรจะได้มีการวางนโยบายในการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้เป็นส่วนหนึ่งของการจัดประโยชน์ตอบแทนให้กับครูอาจารย์ นอกเหนือจากเงินเดือน แต่ทั้งนี้นโยบายดังกล่าวต้องเป็นไปตามความจำเป็นและความต้องการที่แท้จริงเท่านั้นไม่ใช่ในนโยบายในลักษณะของการจัดหาเงินทุนให้เห็นเงินกู้ หรือให้เงินค่าเช่าบ้าน แต่ควรเน้นนโยบายที่มีมาตรการในทางปฏิบัติอย่างรัดกุม เช่น การจัดให้เข้าอยู่บ้านพักหอพักของทางโรงเรียน สำหรับอาจารย์ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยต้องการที่พักพิงอย่างแท้จริง

### ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะหลายประการด้วยกัน คือ

1) ควรจะได้มีการศึกษาวิจัยในขั้นต่อไป ถึงผลกระทบของปัจจัยแต่ละตัว เช่น ผลกระทบของการจรรยา, ราคาที่ดิน ฯลฯ ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร เพราะข้อมูลจากการศึกษาเรื่องความต้องการ ทัศนคติ เป็นข้อมูลที่แปรผันได้ง่าย คือ จะคงที่ภายใต้ช่วงสภาวะหนึ่ง แต่เมื่อเงื่อนไข ปัจจัยต่างๆ เปลี่ยนแปลงไป ความต้องการทัศนคติจะเปลี่ยนแปลงไป ในการศึกษาเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษาในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ก็เช่นเดียวกัน ผลการศึกษาได้บ่งบอกภายใต้ช่วงเวลาและเงื่อนไขของสถานการณ์ปัจจุบัน ที่ทำการศึกษา ในอนาคตถ้ามีปัจจัยอื่นๆ มากกระทบ เช่น มีการใช้รถไฟฟ้า มีการปรับเปลี่ยนระบบการขนส่งมวลชน เส้นทางคมนาคม ความต้องการที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไป

2) ควรจะมีการวิจัยขั้นต่อไปในลักษณะศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการจัดสวัสดิการอาคารเช่าให้สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพครูในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยมีการวิเคราะห์ในแง่มุมที่ละเอียดขึ้นทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ทัศนคติและความพึงพอใจ รวมทั้งเลือกกลุ่มเป้าหมายที่มีอายุในช่วง 25-44 ปีที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยและกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ในเขตพื้นที่อื่นๆ โดยนำมาเปรียบเทียบเพื่อจะได้เห็นภาพรวมที่ชัดเจนเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบวิชาชีพครูต่อไปและข้อมูลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ควรจะนำไปประกอบเป็นข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นในการศึกษาขั้นต่อไป