

การศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากร
ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต

นาย ขจรศักดิ์ เจ้ากรมทอง



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974 - 331 -825 - 9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A COMPARATIVE STUDY ON STAFF HOUSING NEEDS
AT THAMMASAT UNIVERSITY RANGSIT CENTER
AND BANGKOK UNIVERSITY RANGSIT CAMPUS

Mr. Kajohnsak Chaokromthong

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

Department of Housing Development

Graduate School

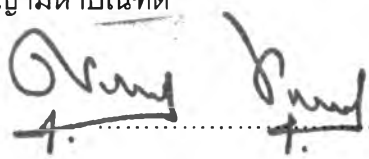
Chulalongkorn University

Academic Year 1998

ISBN 974 - 331 - 825 - 9

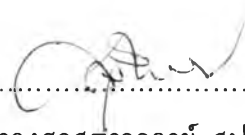
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต
โดย นายชจรศักดิ์ เจ้ากรมทอง
ภาควิชา เคนการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

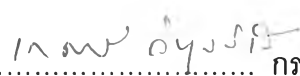
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของ การศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชุติววงศ์)

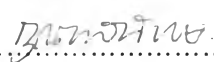
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ เกศินี วิฑูรชาติ)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ฐานิศวรร เจริณพงศ์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ กุณฑลทิพย์ พานิชักดิ์)

นายชวรงค์ดี เจ้ากรมทอง : การศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต (A COMPARATIVE STUDY ON STAFF HOUSING NEEDS AT THAMMASAT UNIVERSITY RANGSIT CENTER AND BANGKOK UNIVERSITY RANGSIT CAMPUS)

อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ สุปรินา นีร์ญาโร , 86 หน้า ISBN 974 - 331 - 825 -9

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต โดยการศึกษาถึงสภาพสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันรวมทั้งปัญหาที่เกิดขึ้น ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมรวมทั้งปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย และเพื่อเสนอแนะเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรทั้งสองแห่ง

ผลการศึกษาพบว่าลักษณะเศรษฐกิจสังคม ของกลุ่มตัวอย่างจากทั้งสองมหาวิทยาลัยคล้ายคลึงกันโดยมีอายุโดยเฉลี่ย 26 - 45 ปี มีสถานภาพโสดเป็นส่วนใหญ่ มีระดับการศึกษาสูงในระดับระดับปริญญาตรี โท และเอก โดยในกลุ่มอาจารย์จะมีระดับการศึกษาสูงกว่ากลุ่มอื่นคือมีการศึกษาระดับปริญญาโทและเอกมากกว่า ปัจจัยที่แตกต่างกันระหว่างสองมหาวิทยาลัยได้แก่ ระดับเรื่องรายได้ โดยกลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยกรุงเทพมีแนวโน้มที่มีรายได้สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ในเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่ากลุ่มตัวอย่างจากทั้งสองมหาวิทยาลัยจะมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่ โดยพักอาศัยรวมกันกับครอบครัวในลักษณะที่เป็นครอบครัวขยาย มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น น้ำประปา การเก็บขยะ น้ำท่วม ปัญหาที่กลุ่มตัวอย่างทั้งสองให้ความสำคัญเหมือนกันได้แก่ ปัญหาในการเดินทางมาทำงาน แม้ว่าจะไม่เป็นปัญหาขั้นร้ายแรงและปัญหาเกิดกับกลุ่มตัวอย่างระดับเจ้าหน้าที่ต้องใช้รถประจำทางมาทำงานเป็นสำคัญ

ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยหลังปี 2542 โดยทั้งสองกลุ่มตัวอย่างต้องการที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานเหมือนกัน แต่มีระดับราคาที่ต้องการแตกต่างกัน โดยกลุ่มตัวอย่างจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีงบประมาณในการซื้ออยู่ที่ 500,000 - 1,000,000 บาท และมหาวิทยาลัยกรุงเทพมีงบประมาณในการซื้อสูงกว่าอยู่ถึง 1,000,000 - 2,000,000 บาท ซึ่งกลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มมีความต้องการรูปแบบที่พักอาศัยเป็นบ้านเดี่ยว มีบริเวณโดยรอบ โดยต้องการซื้อกับโครงการและเช่าซื้อโดยการผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน ด้านความต้องการด้านสวัสดิการของที่อยู่อาศัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งมีความต้องการสวัสดิการในรูปของคอกเบี้ยในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงิน และที่อยู่อาศัยต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน นอกจากนี้ต้องอยู่ในทำเลที่ดี การสัญจร การเดินทางสะดวกและมีสภาพแวดล้อมที่ดี

ผลศึกษานำมาสู่ข้อเสนอแนะที่ว่า ในการจัดรูปแบบของที่อยู่อาศัยให้แก่บุคลากรของรัฐและเอกชนในมหาวิทยาลัย ควรจัดในรูปแบบของการให้สวัสดิการที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่ควรให้ความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ระยะเวลาเดินทางมายังที่ทำงาน ส่วนในเรื่องรูปแบบของอาคาร และการเป็นโครงการของรัฐหรือเอกชน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญรองลงมา

ภาควิชา เอกการ
สาขาวิชา 1.คณ.ด.ร.
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C8 35525 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: A COMPARATIVE STUDY ON STAFF HOUSING NEEDS AT THAMMASAT UNIVERSITY
RANGSIT CENTER AND BANGKOK UNIVERSITY RANGSIT CAMPUS.

THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO , 86 PP. ISBN 974-331-825-9.

The aim of this research is to compare the residential needs of the staff at Thammasat University, Rangsit Center and Bangkok University, Rangsit Campus. The study focuses on social, economic and residential conditions at the present as well as other relevant problems. It also deals with housing and environmental needs and other factors which affect these needs. The research is an attempt to identify a guideline for housing development to respond to the needs of the staff of both universities.

According to the study, the economic and social conditions of the sampling groups in both universities are similar. Their ages range between 26 and 45. Most of them are single. Their educational levels range from bachelor's, master's, to doctorate degrees. Among these sampling groups, the lecturers have had higher education than the others. They all obtained a master's degree or doctorate. However, there is a difference in revenue rates between the staff of Thammasat University and Bangkok University. The study indicates that the staff of Bangkok University earn more than those of Thammasat University.

In terms of the present accommodation, the study showed that most of the sampling groups have their original dwellings in Bangkok and suburban areas. They live in an extended family, usually with their parents. All of them suffer from public utility problems such as water supply, waste disposal and flood. Both groups considered commuting their major problem although it is not the most critical problem and mainly occurs for those who use public transportation.

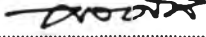
The study found that both groups plan to buy houses near their workplace after 1999. But each group differs in their ability to afford a new home. The sampling group from Thammasat University set their budget for a house between 500,000 and 1,000,000 baht whereas those from Bangkok University were 1,000,000-2,000,000 baht. Both groups want a detached house with a compound. They tend to purchase their houses from a real estate agent and take a loan from a financial institution. They demand that the universities provide them with housing welfare in terms of low interest rate loans. Both groups prefer housing projects which are close to their office, in a good location with a favorable environment, and convenient for transport.

According to the study, it is suggested that the universities should provide their staff with housing welfare. The primary factor in developing a housing project is the distance from accommodation to workplace. The style of housing and whether it is a government or private project should be secondary factors.

ภาควิชา.....เศรษฐศาสตร์.....

สาขาวิชา.....เศรษฐศาสตร์.....

ปีการศึกษา.....2541.....

ลายมือชื่อนิติกร..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

การวิจัยครั้งนี้ได้สำเร็จลุล่วงด้วยดี ด้วยความเอื้อเฟื้อจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
รองศาสตราจารย์สุปรีชา นิรัญโร ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ดร.บัณฑิต จุลาสัย ผู้ช่วยศาสตราจารย์
ดร.ฐานิศวร์ เจริญพงศ์ อาจารย์กฤษณทศทิพย์ พานิชภักดิ์ และอาจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ที่กรุณาให้คำ
แนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆของการวิจัย

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์เกศินี วิฑูรชาติ อาจารย์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
เจ้าหน้าที่ จากกองแผนงานตลอดจน เจ้าหน้าที่สำนักสวัสดิการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเจ้าหน้าที่
สำนักงานการวิจัยและประเมินผลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ที่ได้ให้ความกรุณาเรื่องข้อมูลในการศึกษา

สุดท้ายขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครูบาอาจารย์ที่ได้ให้กำลังใจตลอดเวลาในการทำ
วิจัยครั้งนี้



ชจรศักดิ์ เจ้ากรมทอง

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
1.ความสำคัญของสาขาที่อยู่อาศัยในเขตเมือง.....	6
2.ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง.....	6
3.แนวความคิดด้านต่างๆในความต้องการที่อยู่อาศัย.....	7
3.1 แนวคิดเกี่ยวกับแหล่งงาน.....	9
3.2 แนวคิดด้านรายได้.....	9
3.3 แนวคิดด้านความต้องการที่อยู่อาศัย.....	10
3.4 บทบาทด้านครอบครัวต่อความต้องการที่อยู่อาศัย.....	10
3.5 แนวความคิดลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ.....	11
3.5 แนวคิดด้านสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย.....	11
เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	15
1. ขอบเขตในการศึกษา.....	15
2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	15
3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	17
4. การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	18
5. การวิเคราะห์ข้อมูล.....	18

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	20
1. ผลการศึกษา	
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	21
ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	32
ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	41
2. ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรที่สำคัญ.....	73
2.1 ผลการศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรที่สำคัญ	
ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต	
และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต.....	55
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและเสนอแนะ.....	59
ผลการวิจัย.....	60
1. ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม.....	60
2. ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	62
3. ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	65
4. ผลของการศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรที่สำคัญ.....	66
5. ข้อค้นพบในงานวิจัย.....	67
6. ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงาน.....	69
7. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	69
รายการอ้างอิง.....	74
ภาคผนวก.....	75
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	78
ประวัติผู้วิจัย.....	86

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวน ของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 เปอร์เซนต์ โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ ± 5 เปอร์เซนต์.....	17
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนแบบสอบถามที่จะทำการสอบถามในแต่ละหน่วยงาน.....	18
ตารางที่ 4.1	เพศ.....	22
ตารางที่ 4.2	อายุ.....	23
ตารางที่ 4.3	สถานภาพการสมรส.....	23
ตารางที่ 4.4	ระดับการศึกษา.....	24
ตารางที่ 4.5	ภูมิลำเนาเดิม.....	24
ตารางที่ 4.6	งานในปัจจุบัน.....	25
ตารางที่ 4.7	อายุการทำงาน.....	26
ตารางที่ 4.8	สถานภาพการทำงาน.....	26
ตารางที่ 4.9	รายได้ส่วนบุคคลต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถาม	27
ตารางที่ 4.10	สถานภาพภายในครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	28
ตารางที่ 4.11	จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	28
ตารางที่ 4.12	อาชีพของคุณสมรส.....	29
ตารางที่ 4.13	ตำแหน่งงานของคุณสมรส.....	29
ตารางที่ 4.14	รายได้ครอบครัวโดยต่อเดือน.....	30
ตารางที่ 4.15	รายจ่ายค่าน้ำต่อเดือน.....	31
ตารางที่ 4.16	ประเภทภรรยา.....	32
ตารางที่ 4.17	สถาบันการเงินที่ผ่อนส่งหนี้.....	32
ตารางที่ 4.18	ลักษณะของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	33
ตารางที่ 4.19	จำนวนปีที่อาศัยในที่พักอาศัยปัจจุบัน.....	34
ตารางที่ 4.20	สถานภาพการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	34
ตารางที่ 4.21	การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	35
ตารางที่ 4.22	สัดส่วนร้อยละของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนทั้งหมด.....	36
ตารางที่ 4.23	ค่าสถิติของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อเดือน.....	36

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.24 ปัญหาของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	37
ตารางที่ 4.25 ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับที่ทำงาน.....	38
ตารางที่ 4.26 ระยะเวลาที่ใช้ระหว่างที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับที่ทำงาน.....	39
ตารางที่ 4.27 พาหนะในการเดินทางระหว่างที่อยู่ปัจจุบันกับที่ทำงาน.....	40
ตารางที่ 4.28 การเปรียบเทียบระยะเวลาเดินทางไป - กลับระหว่างที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับที่ทำงาน.....	40
ตารางที่ 4.29 ปัญหาในการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับการเดินทาง.....	41
ตารางที่ 4.30 ความต้องการสวัสดิการด้านการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน.....	42
ตารางที่ 4.31 ความต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต.....	43
ตารางที่ 4.32 ผลของการย้ายที่ทำงานที่มีผลต่อการตัดสินใจเรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่.....	43
ตารางที่ 4.33 วัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่.....	44
ตารางที่ 4.34 ลำดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆในที่อยู่อาศัย.....	45
ตารางที่ 4.35 การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่	45
ตารางที่ 4.36 ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ต้องการ.....	46
ตารางที่ 4.37 วิธีการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่.....	46
ตารางที่ 4.38 งบประมาณที่คาดว่าจะใช้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	49
ตารางที่ 4.39 ที่มาของเงินที่คาดว่าจะใช้ในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	49
ตารางที่ 4.40 การวางแผนการชำระเงินในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	48
ตารางที่ 4.41 ผู้มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่.....	49
ตารางที่ 4.42 ระยะเวลาที่พร้อมจะมีที่อยู่อาศัยใหม่.....	49
ตารางที่ 4.43 แหล่งข้อมูลที่ได้เพื่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย.....	50
ตารางที่ 4.44 ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ.....	50
ตารางที่ 4.45 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ของบุคลากรมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.....	50
ตารางที่ 4.46 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ของบุคลากรมหาวิทยาลัยกรุงเทพ.....	57
ตารางที่ 4.47 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ของบุคลากรมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.....	57
ตารางที่ 4.48 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ของบุคลากรมหาวิทยาลัยกรุงเทพ.....	58

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5.1	ตารางสรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาปัจจัยทางสังคมเศรษฐกิจ ของกลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิต.....	71
ตารางที่ 5.2	ตารางสรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ของกลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิต.....	72
ตารางที่ 5.3	ตารางสรุปเปรียบเทียบผลการศึกษาที่อยู่อาศัยในอนาคต ของกลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิต.....	73