

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานภาพและปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของอาจารย์และข้าราชการสาย ข. ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข. ในการศึกษาวิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ โดยการเก็บข้อมูลจากเอกสารต่างๆ นอกจากนี้ยังได้ทำการเก็บข้อมูลจากแหล่งปฐมภูมิ โดยการใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัย กลุ่มประชากรที่ทำการสำรวจได้แก่ อาจารย์และข้าราชการสาย ข จำนวน 362 คน นอกจากนี้ยังได้สัมภาษณ์ผู้บริหารของจุฬาฯ ผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติและผู้บริหารของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับความคิดเห็นและแนวทางการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้กับอาจารย์และข้าราชการสาย ข ลักษณะของการสัมภาษณ์เป็นการถาม-ตอบโดยไม่มีแบบในการสัมภาษณ์ ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

6.1 สรุป อภิปรายผลการวิจัย

จากกลุ่มตัวอย่างอาจารย์และข้าราชการสาย ข. ทั้งหมดจำนวน 362 คน พบว่ากลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัย 321 คน (88.7%) และกลุ่มที่พักอาศัยในหอพักจุฬาฯ 41 คน (11.3%) ขั้นตอนการศึกษาเพื่อหาคำตอบตามวัตถุประสงค์จึงทำการคัดเลือกเฉพาะกลุ่มที่มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความจำเป็นด้านที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มที่มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ภายใน 5 ปี มีจำนวน 187 คน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 362 คน ดังนั้นการสรุปผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข จึงทำการสรุปเฉพาะกลุ่มที่มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ภายใน 5 ปี ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 187 คน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่น่าจะมีความต้องการเร่งด่วนในเรื่องที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจกลุ่มอาจารย์และข้าราชการสาย ข. ที่มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่จำนวน 187 คนนั้น พบว่าแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัยจำนวน 162 คน (86.6%) และกลุ่มที่อยู่ในหอพักจุฬาฯ จำนวน 25 คน (13.4%) ในกลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัยมีจำนวน 103 คนหรือร้อยละ 63.6 ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย กล่าวคือเป็นกลุ่ม

ผู้เช่า ผู้เช่าระยะยาวและผู้อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการศึกษาวิจัยเรื่องโครงการเร่งด่วนสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของสภาคณาจารย์จุฬาฯ (2528) ซึ่งพบว่าร้อยละ 64.48 ของบุคลากรอาศัยผู้อื่นอยู่ กลุ่มที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัยส่วนที่เหลืออีก 59 คนหรือร้อยละ 36.4 มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและเป็นผู้เช่าซื้อ

กลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัยมีปัญหาที่อยู่อาศัยหลายด้าน ได้แก่ ปัญหาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไกล ทำให้การเดินทางไปทำงานไม่สะดวก ซึ่งสอดคล้องกับคำตอบเกี่ยวกับการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับจุฬาฯ พบว่าที่อยู่อาศัยของบุคลากรมีระยะทางมากกว่า 20 กิโลเมตรขึ้นไป มีจำนวนถึง 1 ใน 3 ส่วนปัญหารองลงมาคือ ตัวอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม พื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

กลุ่มบุคลากรที่พักอยู่ในหอพักจุฬาฯ จำนวน 25 คน ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในหอพักวิทยานิเวศน์ 17 คน (68.0%) และพักอยู่ในหอพักจุฬานิเวศน์ 8 คน (32.0%) นอกจากพักอาศัยในหอพักจุฬาฯ แล้ว ยังมีที่อยู่อาศัยอื่นๆ อีก จำนวน 18 คน (72.0%) ส่วนผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยอื่นจำนวน 7 คน (28.0%) โดยที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของพ่อแม่ มีจำนวนกว่าครึ่ง รองลงมาคือของตนเองและญาติ ทั้งนี้จะอยู่อาศัยในวันเสาร์-อาทิตย์ มีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือ ไม่นั่นนอน แสดงว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่จะพักอาศัยในวันทำงาน คือวันจันทร์-ศุกร์ เพื่อความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันเขตเมืองกรุงเทพฯ มีปัญหาการจราจรติดขัดและควบคุมเวลาในการเดินทางไม่ได้ กลุ่มที่พักอยู่ในหอพักจุฬาฯ มีความเห็นว่าค่าเช่าค่อนข้างสูง นอกจากนี้การพักในหอพักจุฬาฯ จะมีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน กล่าวคือหอพักจุฬานิเวศน์ให้พักอาศัยเป็นเวลา 3 ปี ส่วนหอพักวิทยานิเวศน์ให้พักอาศัยเป็นเวลา 2 ปี เมื่อครบกำหนดคดียุติให้พิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมเป็นรายๆ ไป

สาเหตุที่อาจารย์และข้าราชการต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย คือ ต้องการความสะดวกในการเดินทางมีลำดับสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงแหล่งที่อยู่อาศัยของฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2531) ที่กล่าวว่า แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย สาเหตุหนึ่งเกิดจากความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ และสอดคล้องกับผลจากการศึกษาวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาฯ เมื่อมีรถไฟฟ้ามหานครของธรรมาภิบาล โอภาสสัมพันธ์ (2540) ซึ่งพบว่าบุคลากรที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้ามหานครและคาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ด้วยเหตุผลอันดับ 1 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง สาเหตุรองลงมาคือ ต้องการพื้นที่ที่กว้างขวางขึ้น

6.2 บุคลากรที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยควรจะให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษารูปได้ว่ากลุ่มบุคลากรที่มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่จำนวน 187 คน มหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือในด้านที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาจาก อายุ อายุราชการ สถานภาพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือนและปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งเป็น 3 กลุ่มคือ

1. กลุ่มผู้ที่ไม่มียุทธศาสตร์ในที่อยู่อาศัย นับว่าเป็นปัญหาสำคัญที่สุดสำหรับบุคลากรของมหาวิทยาลัย บุคลากรกลุ่มนี้ที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัย ได้แก่ กลุ่มผู้เช่า ผู้เช่าระยะยาว และผู้อาศัยมีจำนวน 103 คน (55.0%) สามารถจำแนกเป็น 2 กลุ่มคือ

1.1 กลุ่มที่มีอายุ 41 ปีขึ้นไป มีอายุราชการ 16 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด และมีรายได้รวมของครอบครัวมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน กลุ่มนี้มีจำนวน 21 คน (20.4%)

1.2 กลุ่มที่มีอายุไม่เกิน 40 ปี มีอายุราชการไม่เกิน 5 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด และมีรายได้รวมของครอบครัวไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน กลุ่มนี้มีจำนวน 82 คน (79.6%)

ทั้งนี้เป้าหมายของการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยควรส่งเสริมให้บุคลากรมีที่อยู่อาศัยของตนเองในระยะยาว โดยที่อยู่อาศัยดังกล่าวไม่ห่างไกลจากมหาวิทยาลัยจนเกินไป สามารถเดินทางมาทำงานสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย การสนับสนุนให้บุคลากรมีที่อยู่อาศัยของตนเองจะเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงานให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บุคลากรทั้ง 2 กลุ่มนอกจากไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย คือ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไกล ทำให้การเดินทางไปทำงานไม่สะดวก ทั้งนี้กลุ่มที่มหาวิทยาลัยควรจะให้ความช่วยเหลือมากที่สุด คือ กลุ่มที่มีอายุ 41 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่ควรจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ประกอบกับมีอายุราชการมากพอสมควร หากต้องกู้เงินเพื่อการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย อาจจะมีปัญหาระยะเวลาการกู้ไม่พอ เนื่องจากผู้กู้จะต้องผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนกับสถาบันการเงินเป็นเวลาประมาณ 15-20 ปี ส่วนกลุ่มที่มีอายุไม่เกิน 40 ปี เป็นกลุ่มที่อยู่ในช่วงของการสร้างครอบครัว ควรจะมีการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความมั่นคงของครอบครัว ซึ่งมหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือเป็นลำดับที่ 2 มหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือบุคลากรทั้ง 2 กลุ่มเป็นกรณีเร่งด่วนตามลำดับ เนื่องจากยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประกอบกับมีปัญหาในการเดินทางมาทำงานไม่สะดวก ซึ่งมีผลต่อประสิทธิภาพการทำงาน

นอกจากนี้ ในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ กลุ่มผู้ที่ไม่มียุทธศาสตร์ในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยช่วยจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ซื้อผ่อน จากการวิเคราะห์พบว่าการลงทุนเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยจะต้องใช้งบประมาณในการดำเนินการสูง อย่างไรก็ตามการ

ลงทุนพัฒนาโครงการสามารถทำได้หลายวิธี ได้แก่ มหาวิทยาลัยลงทุนเอง ซึ่งอาจจะมีปัญหาข้อจำกัดด้านงบประมาณหรือ มหาวิทยาลัยเปิดให้เอกชนลงทุน โดยเช่าที่ดินของมหาวิทยาลัยภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยผู้ลงทุนต้องให้ผลประโยชน์แก่มหาวิทยาลัยในรูปของเงินรายได้ ซึ่งการดำเนินการในวิธีนี้จะเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน

2 กลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว มีจำนวน 59 คน (31.6%) อยู่ในช่วงอายุ 41 ปีขึ้นไป อายุราชการ 21 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส โดยเฉลี่ยมีรายได้รวมของครอบครัวมากกว่า 35,000 บาทต่อเดือน มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับกลุ่มแรก คือ ที่อยู่อาศัยไกลจากมหาวิทยาลัย ทำให้การเดินทางไปทำงานไม่สะดวก นอกจากนั้นคือ ตัวอาคารชำรุดทรุดโทรมพื้นที่ไม่เพียงพอ กลุ่มนี้แม้ว่าจะมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ยังมีปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจต้องการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางมาทำงานสะดวกขึ้นหรือการขยายขยายที่อยู่อาศัยให้กว้างขวางขึ้น เนื่องจากสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามหากมหาวิทยาลัยให้ความช่วยเหลือแก่บุคลากรกลุ่มนี้ ก็จะทำให้บุคลากรมีกำลังใจในการทุ่มเทความสามารถให้กับการปฏิบัติงานมากขึ้น ซึ่งจะนำไปสู่การเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานในที่สุด

นอกจากนี้ ในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ กลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่เอง โดยให้จุฬาฯ ช่วยเหลือด้านอื่น ทั้งนี้สิ่งที่ต้องการให้ช่วยเหลือคือจัดหาแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ จากการวิเคราะห์พบว่าปัจจุบันมหาวิทยาลัยได้จัดสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์แบ่งเป็น 2 แหล่งคือ สวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ จากการศึกษาพบว่า ในแต่ละปีมีจำนวนเงินที่ขอกู้จะมากกว่าวงงบประมาณที่ได้รับจึงทำให้มีผู้ไม่ได้รับเงินกู้ เนื่องจากงบประมาณมีจำกัด นอกจากนี้ยังสามารถกู้ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่ธนาคารให้บุคคลทั่วไปกู้ แต่ยังคงสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยจะเป็นตัวกลางในการประสานงานการกู้เงินในการอนุมัติเงินกู้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคารซึ่งอาจจะมีทั้งผู้ได้รับเงินกู้และผู้ไม่ได้รับเงินกู้

3. กลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักจุฬาฯ มีจำนวน 25 คน (13.4%) อยู่ในช่วงอายุ 31-40 ปี มีอายุราชการ 3-5 ปี ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด โดยมีรายได้รวมของครอบครัวมากกว่า 35,000 บาทต่อเดือน มีความเห็นว่าราคาเช่าห้องพักของจุฬาฯ ค่อนข้างสูง ซึ่งกลุ่มนี้มหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือเช่นเดียวกัน แม้ปัจจุบันยังมีที่พักอาศัยในมหาวิทยาลัย ทำให้ไม่มีปัญหาด้านการเดินทาง แต่อย่างไรก็ตามในอนาคตกลุ่มนี้จะต้องย้ายออกจากหอพัก เนื่องจากตามกฎระเบียบสามารถพักอาศัยได้ในระยะเวลาที่กำหนดไว้ กล่าวคือ หอพักจุฬานิวสค์นี้ให้พักอาศัยเป็นเวลา 3 ปี เมื่อครบสัญญาให้พิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมเป็นรายๆ ไป และต่อได้อีกครั้งละ 1 ปี รวมกันแล้วไม่เกิน 5 ปี (ประกาศจุฬาฯ เรื่องเกณฑ์การใช้และอัตราค่าบำรุงหอพักจุฬานิวสค์,

2535) ส่วนหอพักวิทยนิเวศน์ ให้พักอาศัยได้ครั้งละไม่เกิน 2 ปี หากมีความจำเป็นให้ต่อได้อีก 2 ปี แต่ทั้งนี้รวมเวลาการพักแล้วไม่เกิน 6 ปี (ประกาศจุฬาฯ เรื่องการดำเนินงานเกี่ยวกับหอพักเพื่อพัฒนาวิชาการ, 2536) จึงจำเป็นที่มหาวิทยาลัยจะต้องจัดเตรียมที่พักอาศัยให้กับบุคคลกลุ่มนี้ เนื่องจากส่วนใหญ่ยังอยู่ในวัยหนุ่มสาว ซึ่งจะเป็นกำลังที่สำคัญในอนาคต การรักษามูลค่าของกลุ่มนี้ไว้ส่วนหนึ่งเกิดจากการวางแผนให้บุคลากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระยะยาว เพื่อเป็นการสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน และยกระดับคุณภาพชีวิต

นอกจากนี้ในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ กลุ่มผู้ที่พักอาศัยในหอพักจุฬาฯ ส่วนใหญ่ต้องการให้จุฬาฯ จัดที่อยู่อาศัยใหม่ให้โดยการจัดสร้างหอพักในจุฬาฯ ให้เช่า ในความเป็นจริงมหาวิทยาลัยตั้งอยู่ในใจกลางเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินค่อนข้างสูง หากจะพิจารณาในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย จำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ผลประโยชน์ต่อมหาวิทยาลัย และผลกระทบด้านอื่น ๆ อย่างละเอียดก่อนดำเนินการ

6.3 ข้อเสนอแนะนโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข

ผลจากการวิจัยพบว่า อาจารย์และข้าราชการต้องการความช่วยเหลือในด้านที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ซึ่งในการพิจารณากำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยควรพิจารณาแนวทางช่วยเหลือให้ตรงกับปัญหาและความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่ม โดยสามารถดำเนินการได้ 4 แนวทางคือ

1. นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้ซื้อผ่อน

นโยบายนี้จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้ที่ไม่มียกยสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและส่วนใหญ่ต้องการให้มหาวิทยาลัยช่วยเหลือดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยใหม่ให้ซื้อผ่อน ซึ่งกลุ่มนี้มีจำนวน 55.0% เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรแล้วจะมีความต้องการประมาณ 1,066 คน โดยสามารถพิจารณาได้ 4 แนวทางคือ

1.1 โครงการเสนอแนะที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติให้แก่อาจารย์และข้าราชการ โดยมหาวิทยาลัยเป็นผู้ประสานงานในการจัดหาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่การเคหะฯ เปิดขายอยู่แล้ว โดยมีเงื่อนไขพิเศษหรือมีส่วนลดพิเศษ โครงการนี้สามารถดำเนินการได้ทันที เหมาะสำหรับผู้ที่ไม่มียกยสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและมีรายได้รวมไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน เพราะโครงการของการเคหะแห่งชาติราคาจะไม่สูงมากนัก ซึ่งเหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

โครงการดังกล่าวสอดคล้องกับความคิดเห็นของนายสรวุฒิ ดังภาพ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด การเคหะแห่งชาติที่ได้เสนอว่าความเป็นไปได้ในการประสานงานร่วมกับการเคหะฯ คือ การนำโครงการต่างๆ ที่การเคหะฯ เปิดขายอยู่แล้ว นำมาเสนอให้แก่อาจารย์และข้าราชการจุฬาฯ

โดยเลือกโครงการที่สามารถเดินทางมาทำงานสะดวก ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่เหมาะสมกับอาจารย์และข้าราชการจุฬาฯ แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

1.1.1 โครงการประเภทเช่าได้แก่ โครงการบ้านพระราม 4 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลาเช่า 30 ปี

1.1.2 โครงการประเภทเช่าซื้อ ได้แก่ โครงการบ้านประชานิเวศน์ 1 โครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 3 และโครงการเคหะชุมชนธนบุรี 2 ทั้ง 3 โครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยเช่นเดียวกัน

ทั้งนี้โครงการประเภทเช่าซื้ออาจจะมีส่วนลดพิเศษในกรณีที่ชำระเงินค่างวดเป็นเงินสด โดยอาจจะให้จุฬาฯ ตัดจ่ายเงินค่างวดมาให้ก่อน ส่วนเงินในงวดโอนกรรมสิทธิ์ก็สามารถกู้ได้จากธนาคารของรัฐในอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย เป็นต้น

ตัวอย่างโครงการที่เคยดำเนินการคือ ในปี 2527 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ประสานงานกับการเคหะฯ ในการซื้อบ้านในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องจำนวน 200 หน่วย เพื่อย้ายบุคลากรของมหาวิทยาลัยออกจากที่พักอาศัยในบริเวณ โรงน้ำปลา และศาลเจ้าเป้งกงชั้นซึ่งเป็นชุมชนแออัดในเขตการศึกษาของจุฬาฯ

1.2 โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยร่วมมือกันระหว่างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การเคหะแห่งชาติ และเอกชน โครงการนี้เป็นโครงการระยะยาวที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มผู้ที่ไม่มีความพร้อมในที่อยู่อาศัยและมีรายได้รวมไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน เพราะโครงการของการเคหะแห่งชาติราคาจะไม่สูงมากนัก ซึ่งเหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

แนวทางในการดำเนินการคือ บริษัทเอกชนเป็นผู้จัดหาที่ดิน เงินทุนการก่อสร้าง การจัดทำโครงการรวมทั้งการจัดโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เช่าซื้อ ส่วนการเคหะแห่งชาติรับผิดชอบออกแบบโครงการและควบคุมการก่อสร้าง สำหรับมหาวิทยาลัยเป็นผู้จัดหาผู้ซื้อที่เป็นอาจารย์และข้าราชการของมหาวิทยาลัย

ตัวอย่างโครงการที่เคยดำเนินการคือ ในปี 2537 โครงการเคหะชุมชนคลองหลวง ระยะ 1 เป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกได้มาตรฐานเป็นอาคารชุด 990 หน่วย ให้เป็นสวัสดิการแก่ข้าราชการลูกจ้างของกองทัพอากาศเข้าซื้อบนพื้นที่กิโลเมตรที่ 46 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี โครงการนี้เป็นโครงการร่วมมือกันระหว่างการเคหะแห่งชาติ กองทัพอากาศและเอกชนคือบริษัท แม่จันทร์ฟาร์ม จำกัด ปัจจุบันโครงการนี้ได้บรรจุผู้เช่าซื้อเข้าอยู่อาศัยเรียบร้อยแล้วตั้งแต่ปี 2539

1.3 โครงการเสนอแนะที่อยู่อาศัยของเอกชนให้แก่อาจารย์และข้าราชการ โดยมหาวิทยาลัยดำเนินการสรรหาบริษัทเอกชนที่มีความมั่นคง เพื่อมาเสนอขายโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายอยู่แล้ว โดยมีเงื่อนไขพิเศษหรือมีส่วนลดพิเศษ โครงการนี้สามารถดำเนินการได้ทันที เหมาะสำหรับกลุ่มผู้ที่ไม่มียศหรือมีรายได้รวมมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน เพราะโครงการของเอกชนราคาจะสูงกว่าโครงการของการเคหะแห่งชาติ

มหาวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการคัดเลือกโครงการที่เหมาะสมตลอดจนเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ให้สามารถรองรับความต้องการที่แท้จริงของอาจารย์และข้าราชการ ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของ รศ.ประเสริฐ ศิลป์พัฒน์ รองอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างโครงการที่เคยดำเนินการคือ ในปี 2530 มหาวิทยาลัยได้ประสานงานกับภาคเอกชน ในการมาเสนอขายโครงการในราคาพิเศษ ซึ่งมหาวิทยาลัยได้คัดเลือกไว้รวม 2 บริษัทคือ บริษัท ธารารมณ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ โครงการธารารมณ บางกะปิ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบริษัท ชวนชื่น จำกัด ได้แก่ โครงการชวนชื่น พุทธมณฑล เป็นโครงการบ้านเดี่ยวเช่นเดียวกัน ทั้ง 2 โครงการมีบุคลากรของมหาวิทยาลัยซื้อพอสมควร

1.4 โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยเอกชน การให้เอกชนเข้ามาลงทุนดำเนินการธุรกิจที่อยู่อาศัย โดยให้เช่าที่ดินของมหาวิทยาลัย โครงการนี้เหมาะสำหรับกลุ่มผู้ที่ไม่มียศหรือมีรายได้รวมมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน เพราะโครงการของเอกชนราคาจะสูงกว่าโครงการของการเคหะแห่งชาติ

แนวทางในการดำเนินการคือการให้เอกชนเช่าที่ดินในเขตจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น บริเวณสามย่าน พัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยผู้ลงทุนต้องให้ผลประโยชน์สูงสุดแก่มหาวิทยาลัยในรูปของเงินรายได้ ทั้งนี้อาคารที่ก่อสร้างขึ้นทั้งหมดจะเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยโดยที่มหาวิทยาลัยให้ผู้ลงทุนแสวงหาผลประโยชน์ทางธุรกิจได้ภายในกำหนดระยะเวลา ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของ รศ.ประเสริฐ ศิลป์พัฒน์ รองอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างโครงการที่เคยดำเนินการคือ ในปี 2537 มหาวิทยาลัยได้ประสานงานกับภาคเอกชน ในการเข้ามาพัฒนาโครงการในพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาฯ คือ โครงการ ซี.ยู. ไฮเทคสแควร์ ซึ่งบริหารโครงการโดยบริษัท สยามเทคโน ซิตี้ จำกัด เป็นโครงการที่ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 1 อาคาร ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้หยุดดำเนินการไป เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย

2. นโยบายด้านสวัสดิการเงินกู้ที่อยู่อาศัย

นโยบายนี้จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ยังประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและมีความต้องการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายมากขึ้น สวัสดิการที่ต้องการให้มหาวิทยาลัยช่วยเหลือคือ การจัดหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ กลุ่มนี้มีจำนวน 31.6% เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรแล้วจะมีความต้องการประมาณ 611 คน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทางคือ

2.1 โครงการสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นสวัสดิการที่จัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือข้าราชการและลูกจ้างประจำที่มีความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยให้มีที่อยู่อาศัยอันเหมาะสมเป็นของตนเอง โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำ (ระเบียบจุฬาฯ ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์, 2540)

2.2 โครงการจัดหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยมหาวิทยาลัยเป็นผู้ประสานงานกับธนาคารของรัฐ เช่น ธนาคารกรุงไทย ซึ่งเน้นการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่หน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ โครงการนี้เหมาะสำหรับกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้วแต่มีปัญหาในการเดินทางมาทำงานไม่สะดวก นอกจากนั้นคือ ต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น ซึ่งเมื่อขายบ้านหลังปัจจุบันไปแล้วก็สามารถนำเงินที่ได้มาวางคานบ้านหลังใหม่ ซึ่งเงินในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ก็สามารถกู้จากธนาคารได้

ปัจจุบันจุฬาฯ มีโครงการสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์ให้บริการแก่บุคลากร แต่มีข้อจำกัดเรื่องงบประมาณที่ได้รับในแต่ละปี ซึ่งส่วนใหญ่จะน้อยกว่าจำนวนวงเงินที่ขอกู้ทั้งหมด จึงทำให้บุคลากรบางส่วนไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้ ทั้งนี้ในการจัดหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ สามารถดำเนินการโดยประสานงานกับธนาคารของรัฐอื่นๆ นอกเหนือจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งปัจจุบันได้ให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคลากรในมหาวิทยาลัยอยู่แล้ว โดยการประสานงานกับธนาคารกรุงไทยในการนำเงินไปฝากไว้เป็นกองทุน (Funding) อย่างน้อยเท่ากับวงเงินกู้รวม ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้คิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์หรือฝากประจำบวกร้อยละ 2.25 ต่อปี ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ของราชการคือ $.75\% + 2.25\%$ ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คือ 3.00% ซึ่งแนวทางดังกล่าวสอดคล้องกับความคิดเห็นของคุณศรีประภา พริ้งพงษ์ ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันธนาคารได้ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่หน่วยงานของรัฐและรัฐวิสาหกิจ เช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

3. นโยบายด้านสวัสดิการที่พักอาศัยให้เช่า

นโยบายนี้จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักจุฬาฯ และส่วนใหญ่ต้องการให้มหาวิทยาลัยช่วยเหลือดำเนินการด้านที่พักอาศัยให้เช่า ซึ่งกลุ่มนี้มีจำนวน 13.4% เมื่อ

เทียบกับจำนวนประชากรแล้วจะมีความต้องการประมาณ 259 คน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทางคือ

3.1 โครงการปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวง ซึ่งอยู่ในเขตจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย ประกอบด้วยตึกแถว 2 1/2 - 3 1/2 ชั้น จำนวน 1,155 คูหา โดยมหาวิทยาลัยมีรายได้จากค่าเช่าตึกแถวมาเป็นเวลา 30 กว่าปีแล้ว ปัจจุบันตึกแถวเหล่านี้ถึงกำหนดสิ้นสุดสัญญาเช่ากับทางมหาวิทยาลัยแล้ว จึงมีแนวคิดในการปรับปรุงให้เป็นที่พักอาศัยสำหรับเช่า นโยบายนี้เหมาะสำหรับกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักจุฬาฯ ซึ่งในอนาคตบุคลากรกลุ่มนี้จะต้องย้ายออกจากหอพักจุฬาฯ เนื่องจากครบกำหนดการพักอาศัยตามกฎระเบียบของมหาวิทยาลัย และหากยังไม่พร้อมที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก็อาจจะต้องพักอาศัยในหอพักบริเวณสวนหลวงก่อน

แนวทางในการดำเนินการคือ การปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวง ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ติดกับพื้นที่การศึกษาของมหาวิทยาลัย ทั้งนี้มหาวิทยาลัยมีโครงการที่จะรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทเป็นอาคารขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์กรรม แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบันทำให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีปัญหา ส่งผลให้การพัฒนาโครงการตามแผนแม่บทชะงักงัน ปัจจุบันโครงสร้างของอาคารดังกล่าวยังอยู่ในสภาพดี สามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวก่อนการดำเนินการโครงการพัฒนาตามแผนแม่บท เพื่อจัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับอาจารย์และข้าราชการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) มีนโยบายในการพัฒนามหาวิทยาลัยหลายด้าน โดยมีบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ ได้แก่ การขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการศึกษา วิจัยและบริการวิชาการออกไปนอกเขตปทุมวันเพิ่มขึ้น และปรับปรุงการใช้ ที่ดินเขตพาณิชย์ให้ส่งเสริมและมีความกลมกลืนกับกิจกรรมวิชาการในเขตการศึกษา โดยมุ่งการพัฒนาในภาพรวมให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองที่แท้จริง (กองแผนงาน ฝ่าย วางแผนและพัฒนา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539) และสอดคล้องกับผลจากการศึกษาวิจัยเรื่องการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวันของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยของภาคีสันต์ บุญทรธิก (2542) ซึ่งพบว่าการดำเนินโครงการดังกล่าวช่วยแก้ปัญหาที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ ส่งเสริมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกว่าปัจจุบันที่ใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และยังส่งเสริมภาพลักษณ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในการใช้พื้นที่ในเขตจัดการผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกิจกรรมทางการศึกษาของมหาวิทยาลัย

แนวทางการลงทุนแบ่งเป็น 2 แนวทางคือ

- 1) มหาวิทยาลัยลงทุนเอง เพราะใช้เงินลงทุนไม่สูง
- 2) ให้เอกชนรับไปดำเนินการ โดยทางมหาวิทยาลัยกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ

3.2 โครงการจัดสร้างหอพักในจุฬาฯ ปัจจุบันมหาวิทยาลัยได้จัดสร้างหอพักวิทยานิเวศน์ขึ้น เพื่อให้อาจารย์และนักวิจัยที่ทำผลงานทางวิชาการเข้าพัก ซึ่งอัตราความต้องการเข้าอยู่หอพักมีเพิ่มมากขึ้นทุกปี หากมหาวิทยาลัยมีนโยบายที่จะส่งเสริมบรรยากาศวิชาการและกิจกรรมวิจัยของมหาวิทยาลัยตามแนวคิดมหาวิทยาลัยวิจัย ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมุ่งส่งเสริมงานวิจัยเพื่อพัฒนาทางด้านวิชาการในทุกระดับทั้งกลุ่มอาจารย์และนิสิตบัณฑิตศึกษา จะทำให้กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยในบริเวณมหาวิทยาลัยทั้งการค้นคว้า วิจัย การทดลอง ทดสอบในห้องปฏิบัติ ซึ่งต้องใช้อาคารสถานที่ในพื้นที่การศึกษา ฉะนั้นโอกาสที่จะเกิดความต้องการด้านที่พักอาศัยในจุฬาฯ จะมีมากขึ้น อันเกิดจากกิจกรรมวิจัยต่าง ๆ เหล่านี้ (คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543) มหาวิทยาลัยน่าจะจัดสร้างหอพักเพิ่มจากปัจจุบันที่มีห้องพักสำหรับอาจารย์ 350 คนอีกประมาณ 150 คน ซึ่งสอดคล้องกับผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (2543)

แนวทางการลงทุนแบ่งเป็น 2 แนวทางคือ

- 1) มหาวิทยาลัยเป็นผู้ลงทุน ซึ่งโอกาสเป็นไปได้น้อย เนื่องจากข้อจำกัดด้านงบประมาณ
- 2) เอกชนเป็นผู้ลงทุน โดยมหาวิทยาลัยกำหนดสิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมเป็นการแลกเปลี่ยนภายในกำหนดระยะเวลา

4 นโยบายจัดบริการรถรับส่ง

จากการวิจัยพบว่า อาจารย์และข้าราชการส่วนใหญ่ประสบปัญหาการเดินทางมาทำงาน เนื่องจากที่อยู่อาศัยไกล ส่วนใหญ่มีระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับจุฬาฯ มากกว่า 20 กิโลเมตรขึ้นไป และระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงจุฬาฯ ไป-กลับประมาณ 1-2 ชั่วโมง เพื่อบรรเทาปัญหาดังกล่าวมหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือโดยการจัดระบบรถร่วมโดยสาร (Car pool) ได้แก่ รถตู้หรือรถบัสเพื่อเป็นสวัสดิการรับส่งบุคลากรตามจุดต่าง ๆ ที่กำหนดไว้

6.4 สรุปการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับอาจารย์และข้าราชการสาย ข จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การพิจารณากำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยควรพิจารณาแนวทางช่วยเหลือให้ตรงกับปัญหาและความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่ม โดยสามารถดำเนินการได้ 4 แนวทางคือ

1. นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้ซื้อผ่อน นโยบายนี้จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้ที่ไม่มีความมั่งคั่งในที่อยู่อาศัยและต้องการให้มหาวิทยาลัยช่วยเหลือดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยใหม่ให้ซื้อผ่อน โดยสามารถพิจารณาได้ 4 แนวทางคือ

1.1 โครงการเสนอแนะที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติให้แก่อาจารย์และข้าราชการ

1.2 โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยร่วมมือกันระหว่างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การเคหะแห่งชาติและเอกชน

1.3 โครงการเสนอแนะที่อยู่อาศัยของเอกชนให้แก่อาจารย์และข้าราชการ

1.4 โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยเอกชน

2. นโยบายด้านสวัสดิการเงินกู้ที่อยู่อาศัย นโยบายนี้จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ยังประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและมีความต้องการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายมากขึ้น สวัสดิการที่ต้องการให้มหาวิทยาลัยช่วยเหลือ คือ การจัดหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทางคือ

2.1 โครงการสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 โครงการจัดหาเงินกู้อัตราดอกเบี้ย

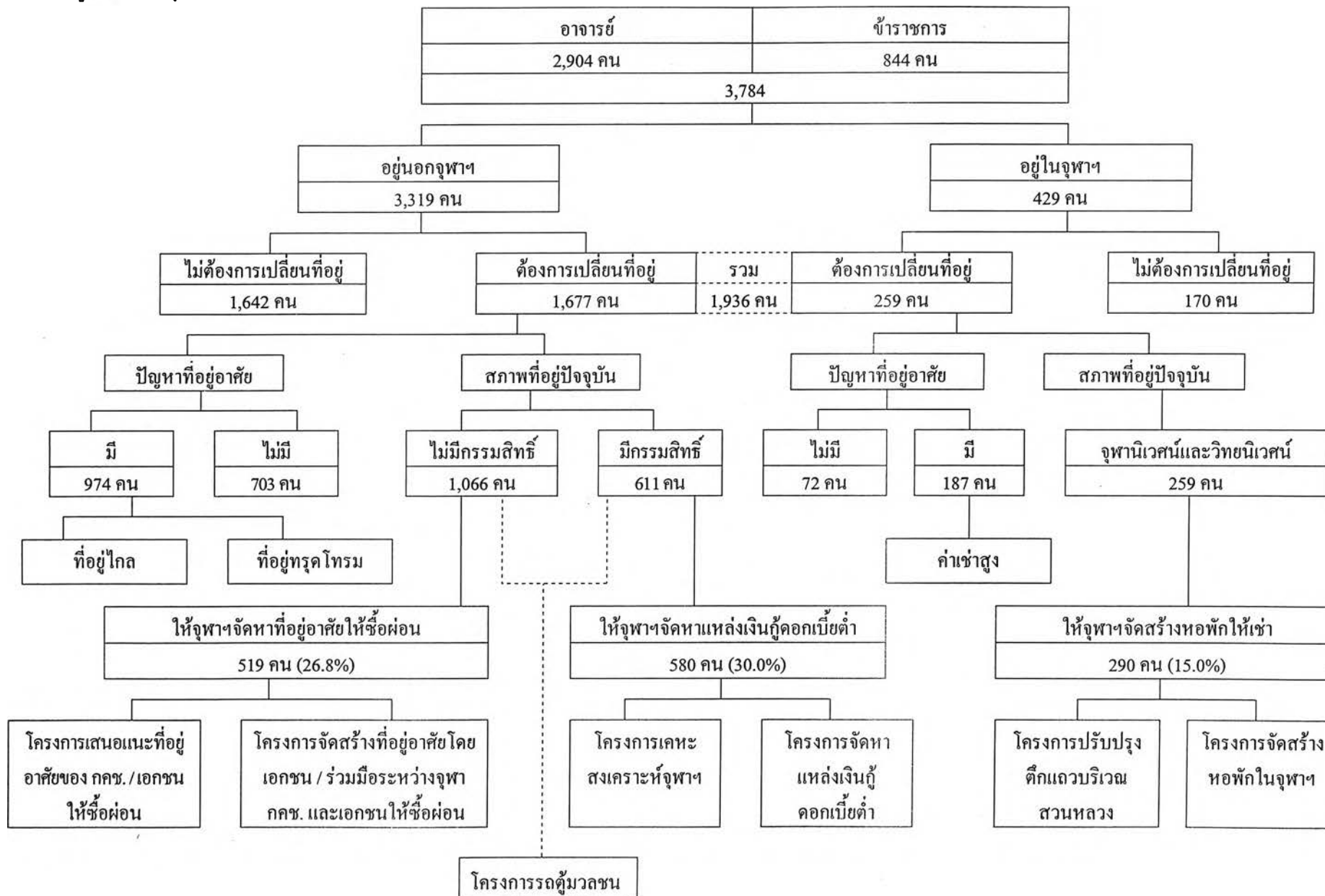
3. นโยบายด้านสวัสดิการที่พักอาศัยให้เช่า นโยบายนี้จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักจุฬาฯ และส่วนใหญ่ต้องการให้มหาวิทยาลัยช่วยเหลือดำเนินการด้านที่พักอาศัยให้เช่า โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทางคือ

3.1 โครงการปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวง

3.2 โครงการจัดสร้างหอพักในจุฬาฯ

4. นโยบายจัดบริการรถรับส่ง โดยการจัดระบบรถร่วมโดยสาร(Car pool) ได้แก่ รถตู้หรือรถบัสเพื่อเป็นสวัสดิการรับส่งบุคลากรตามจุดต่างๆ ที่กำหนดไว้ (ดูแผนภูมิที่ 6.1)

แผนภูมิที่ 6.1 สรุปผลการวิจัย



6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยในอนาคต

1. ปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดสวัสดิการด้านเคหะสงเคราะห์ สำหรับอาจารย์และข้าราชการ ได้แก่ หอพักจุฬานิเวศน์ หอพักวิทยนิเวศน์และเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ มาเป็นเวลานานกว่า 30 ปีแล้ว จึงน่าจะทำการวิจัยเพื่อประเมินผลสวัสดิการเคหะสงเคราะห์ต่างๆ เหล่านี้ เพื่อศึกษาถึงความพึงพอใจต่อโครงการสวัสดิการด้านเคหะสงเคราะห์ และเพื่อประเมินประสิทธิผลของโครงการสวัสดิการด้านเคหะสงเคราะห์ เพื่อที่จะเป็นข้อมูลในการปรับปรุงหรือเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการสวัสดิการด้านเคหะสงเคราะห์ในอนาคต

2. แนวคิดมหาวิทยาลัยนอกระบบราชการ เป็นแนวคิดที่กำลังอยู่ในขั้นดำเนินการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างบุคลากรที่เปลี่ยนแปลงจากข้าราชการหรือลูกจ้างไปสู่พนักงานมหาวิทยาลัย นอกจากนั้นเป้าหมายของมหาวิทยาลัยในการพัฒนาระบบการเรียนการสอนและโครงสร้างหลักสูตร เช่น แนวคิดมหาวิทยาลัยวิจัยจะส่งผลกระทบต่อความต้องการด้านที่พักอาศัยในจุฬามากขึ้น อันเกิดจากกิจกรรมวิจัยต่างๆเหล่านี้ จึงน่าจะทำการวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานมหาวิทยาลัย เพื่อเป็นแนวทางหรือเป็นข้อมูลพื้นฐานในการจัดสวัสดิการที่พักอาศัยในอนาคต