

นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับ ข้าราชการ สาย ค. และ ลูกจ้าง ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสมชัย ธีระงามไพศาล



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2542

ISBN 974-334-532-9

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A HOUSING POLICY FOR STAFF AND EMPLOYEES OF CHULALONGKORN UNIVERSITY



Mr. Somchai Teerangam-paisal

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 1999

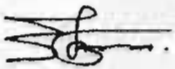
ISBN 974-334-532-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์ นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้าง ของจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย
โดย นายสมชัย ชีระงามไพศาล
ภาควิชา เลขการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

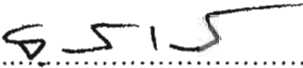

.....รักษาราชการแทนคณบดี
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ฐานิสวรรค์ เจริญพงศ์)


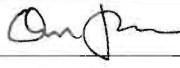

.....กรรมการ
(นางเพชร ภูริวัฒน์)

สมชัย ธีระงามไพศาล : นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับ ข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้าง ของ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (A Housing Policy for Staff and Employees of Chulalongkorn
University) อ. ที่ปรึกษา : รศ.ดร. บัณฑิต จุลาสัย 78 หน้า. ISBN 974-334-532-9

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย
สำหรับข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อเป็นการสร้างขวัญกำลังใจ และ
เป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต อันจะนำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงาน การศึกษาใช้วิธีรวบรวมข้อมูล
สถิติ และการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ด้วยวิธีสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ ตามสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่าง
และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าร้อยละ วิเคราะห์ประเด็นสำคัญโดยวิธี Crosstabulation

ผลจากการวิจัย พบว่า ข้าราชการสาย ค. และ ลูกจ้าง เป็นผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
ร้อยละ 53.6 เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และยังมีปัญหาที่อยู่อาศัยอยู่ถึง ร้อยละ 45.9 พบว่ามีผู้
ที่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยและเลือกวิธีการเช่า ร้อยละ 10.3 ผู้ที่ไม่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย มักมี
ปัญหาด้านการเดินทาง สภาพที่อยู่อาศัยทรุดโทรม หรือค่าผ่อนชำระเช่าซื้อสูง สำหรับผู้ที่ไม่
มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และมีปัญหาที่อยู่อาศัยร้อยละ 96.5 ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ
69.7 ต้องการเช่าซื้อ ร้อยละ 22.4 ต้องการเช่า และที่เหลือต้องการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเอง

นอกจากนี้ ยังพบว่า ข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง ส่วนใหญ่ ทั้งที่มีหรือไม่มีกรรมสิทธิ์
ในที่อยู่อาศัย และมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ โดยการเช่าซื้อ เช่า หรือปลูกสร้างเอง รวมถึงผู้
ที่ต้องการกู้ยืมเงินซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิมนั้น ไม่มีความสัมพันธ์และสอดคล้อง กับอายุ และรายได้ ได้
แต่ มีความต้องการที่อยู่อาศัยราคาสูงกว่าความสามารถในการผ่อนชำระ เป็นต้น ดังนั้น มหาวิทยาลัย
ควรพิจารณาแนวทางช่วยเหลือ ข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง ในด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการเช่าซื้อ เช่า
ปลูกสร้างเอง หรือเงินกู้ซ่อมแซม โดยพิจารณาจากอายุ อายุราชการที่เหลือ ระดับรายได้ และรายได้
ครอบครัว และจากการวิจัยครั้งนี้ยังพบว่า ข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง ส่วนใหญ่ มีปัญหาในการ
เดินทางมาทำงาน ดังนั้น ในการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยจึงควรพิจารณาทำเลที่ตั้งของ
ที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบการพิจารณา วิธีให้ความช่วยเหลือ โดยอาจกำหนดเป็นลักษณะของเขตพื้นที่
(Zoning) เป็นต้น

ภาควิชา _____ เคหการ _____ ลายมือชื่อนิสิต 
สาขาวิชา _____ เคหการ _____ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ปีการศึกษา _____ 2542 _____ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม _____

3971935125 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: HOUSING POLICY / CHULALONGKORN UNIVERSITY / STAFF / EMPLOYEE

SOMCHAI TEERANGAM-PAISAL : A HOUSING POLICY FOR STAFF AND EMPLOYEES OF CHULALONGKORN UNIVERSITY. THESIS ADVISER : ASSO. PROF. BUNDIT CHULASAI, PH. D. , 78 pp. ISBN 974-334-532-9

The objective of this research is to suggest guidelines for setting up a housing policy for Chulalongkorn University's staff and employees. The policy is aimed at supporting their morale and improving their quality of life, which should lead to greater working efficiency. In the study, questionnaire were completed by a sample group randomly selected but reflecting in its composition the actual proportions of the categories of employees proportion. The information was then analyzed by the use of percentage and cross tabulation methods.

The findings show that the sample group can be divided into two subgroups. The first one does not own houses and accounts for 53.6% 96.5% of this group would like to move to a new house, 69.7% of them prefer leasing while 22.4% prefer renting and the rest would like to build houses themselves. The second subgroup, accounting for 45.9% of the sample, owns houses but has housing problems, 10.3% of this group would like to move and prefer renting. The rest, who do not want to move, often have problems to do which commuting, deteriorating housing conditions, and high installments.

The needs of those who would like to get a house by means of leasing, renting or building or would like to get a loan for renovation, do not correspond to their age and income. For example, the price of a house may exceed their installment payment ability. Therefore, to provide housing welfare, the university should consider their age, working period remaining until retirement, salary, and family income. Since most of them have problems in commuting, the university should also consider the location of their houses. The zoning method, for instance, may be used in selecting the proper kind of aid.

ภาควิชา _____ เหนการ _____ ลายมือชื่อนิติ _____ 

สาขาวิชา _____ เหนการ _____ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา _____ 

ปีการศึกษา _____ 2542 _____ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม _____ -

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สามารรถสำเร็จลงได้ หากขาดความกรุณาอย่างดียิ่งจากบุคคลซึ่งมีพระคุณหลายท่าน ดังต่อไปนี้

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย หัวหน้าภาควิชาเคหการ และอาจารย์ที่ปรึกษา เป็นผู้ที่ได้ให้คำแนะนำและดูแลเอาใจใส่อย่างดียิ่ง ในการจัดทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จ

ท่านประธานและคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้เกียรติและเสียสละเวลาอันมีค่า เป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

บุคลากรฝ่ายสวัสดิการทุกท่าน ที่เอื้อเฟื้อข้อมูล และช่วยเหลือในทุกๆด้าน รวมทั้ง บุคลากรสาย ค. และ ลูกจ้างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

และขอกราบขอบพระคุณ พ่อ แม่ ที่ให้กำเนิด และสั่งสอนให้ลูกเป็นคนดีเสมอมา ครู-อาจารย์ทุกท่านที่มอบความรู้คิดค้น ฟังและน้องๆ ที่ให้กำลังใจเสมอมา และท้ายสุด ภรรยาที่แสนดี ผู้ซึ่งคอยช่วยเหลือทุกๆด้าน ให้กำลังใจ เคี้ยวเช็ญอย่างเสมอต้น-ปลาย

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เกิดประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ผู้วิจัยขอขอบความดีในครั้งนี้แก่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันอันทรงคุณค่าควรแก่การเทิดทูน

นายสมชัย วีระงามไพศาล

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 คำสำคัญ.....	2
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	3
1.5 นิยามคำศัพท์ที่สำคัญ	3
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย	3
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	12
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเงินเคหการ.....	13
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับสวัสดิการ.....	13
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่ทำงานกับที่อยู่อาศัย.....	14
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	14
2.6 ผังแม่บทและแนวทางในการพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	20
2.7 นโยบายที่อยู่อาศัยของผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	21
2.8 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้พักในหอพักจุฬานิวาส.....	24
2.9 โครงการสวัสดิการเคหะสงเคราะห์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.....	25
2.10 สวัสดิการของหน่วยงานต่างๆ.....	27

บทที่ 3 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1	ความเป็นมาของมหาวิทยาลัย.....	29
3.2	การบริหารงานของมหาวิทยาลัย.....	30
3.3	บุคลากรมหาวิทยาลัย.....	30
3.4	แผนพัฒนามหาวิทยาลัย.....	30
3.5	นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย.....	31
3.6	ที่ดินจัดสรรของมหาวิทยาลัย.....	34

บทที่ 4 สถานภาพ ปัญหา และความต้องการที่อยู่อาศัย

4.1	การวิเคราะห์ข้อมูลจากข้อมูลสถิติ.....	35
4.2	การวิเคราะห์ข้อมูลจากการวิจัย.....	35
4.3	การวิเคราะห์แนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย.....	51

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1	สรุปผลจากการวิจัย	57
5.2	ข้อเสนอแนะนโยบายที่อยู่อาศัย	61
5.3	ข้อค้นพบจากการวิจัย.....	62
5.4	ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในครั้งต่อไป	64

รายการอ้างอิง65

ภาคผนวก 67

ประวัติผู้วิจัย 78

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	จำนวนตัวอย่างโดยใช้หลักเกณฑ์การสุ่มตัวอย่างของ Herbert & Raymond....	5
ตารางที่ 1.2	รายละเอียดการแจกแบบสอบถาม.....	7
ตารางที่ 3.1	สถิติจำนวนบุคลากรมหาวิทยาลัย.....	31
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวนและเพศ ของบุคลากรทั้งหมด.....	35
ตารางที่ 4.2	แสดงอายุ ของบุคลากรทั้งหมด.....	36
ตารางที่ 4.3	แสดงอายุราชการ ของบุคลากรทั้งหมด.....	36
ตารางที่ 4.4	แสดงสถานภาพการสมรส ของบุคลากรทั้งหมด.....	37
ตารางที่ 4.5	แสดงรายได้ ของบุคลากรทั้งหมด.....	38
ตารางที่ 4.6	แสดงรายได้ครอบครัว ของบุคลากรทั้งหมด.....	38
ตารางที่ 4.7	แสดงเงินออมครอบครัว ของบุคลากรทั้งหมด.....	39
ตารางที่ 4.8	สถานภาพการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ของบุคลากรทั้งหมด.....	41
ตารางที่ 4.9	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย.....	41
ตารางที่ 4.10	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย.....	42
ตารางที่ 4.11	ปัญหาที่อยู่อาศัย ของบุคลากรทั้งหมด.....	42
ตารางที่ 4.12	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย ที่เป็นกลุ่มผู้มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย.....	43
ตารางที่ 4.13	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย ที่เป็นกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย.....	43
ตารางที่ 4.14	ความต้องการที่อยู่อาศัย ของบุคลากรที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งหมด.....	43
ตารางที่ 4.15	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาและ ต้องการที่อยู่อาศัย ที่เป็นกลุ่มผู้มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย.....	44
ตารางที่ 4.16	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาและ ต้องการที่อยู่อาศัย ที่เป็นกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย.....	44
ตารางที่ 4.17	รูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์,มีปัญหาที่อยู่อาศัย และต้องการที่อยู่อาศัยใหม่.....	46
ตารางที่ 4.18	ปัญหาที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์,มีปัญหาที่อยู่อาศัยและ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่(กลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์)	46
ตารางที่ 4.19	ปัญหาที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์,มีปัญหาที่อยู่อาศัยและ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่(กลุ่มเช่าซื้อ)	47

ตารางที่ 4.20 รูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและ
 ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่..... 48

ตารางที่ 4.21 ปัญหาที่อยู่อาศัย ของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและ
 ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย.....49



สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 5.1 สถานภาพ ปัญหาและความต้องการที่อยู่อาศัย.....	40
แผนภูมิที่ 5.2 สรุปลักษณะ ปัญหาและความต้องการที่อยู่อาศัย.....	45
แผนภูมิที่ 5.3 แนวทางในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย.....	50
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงผลจากการวิจัย	60



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยที่สำคัญ 1 ในปัจจัย 4 ของมนุษย์ทุกคน ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า ปัญหาที่อยู่อาศัยก็นับเป็นปัญหาที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งเช่นกัน ปัญหาการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ถือเป็นปัญหาที่หน่วยงานที่รับผิดชอบพยายามหาทางแก้ไขเสมอมา เนื่องจากความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ถือเป็นความต้องการพื้นฐานของคนเราทุกคน ไม่ว่าจะด้วยเหตุผล ทางด้านสังคมหรือทางด้านเศรษฐกิจ(ประสงค์ เอี้ยวอนันต์ :2534) อย่างไรก็ตาม การที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยได้นั้น จะต้องเกิดขึ้นจากปัจจัย 3 ด้านประกอบกัน ซึ่ง ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัย ความพร้อมหรือความเต็มใจที่จะชำระ และสิ่งที่สำคัญที่สุดคือ ความสามารถในการชำระ ซึ่งจะเห็นได้ว่าปัจจัยสุดท้ายเป็นปัจจัยทางการเงิน ดังนั้น ปัญหาที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จึงมักจะเกิดขึ้น กับผู้มีรายได้น้อยแทบทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นภาคเอกชน หรือภาครัฐบาล ทั้งนี้ บุคลากรจำนวนมากของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยก็ประสบปัญหานี้เช่นกัน เนื่องจาก ที่อยู่อาศัย มีความสำคัญที่สุดต่อข้าราชการและครอบครัว เพราะข้าราชการจะพักอยู่บ้านพักข้าราชการ หรือเช่าบ้านตามสิทธิ์ของข้าราชการตลอดไปไม่ได้ (เชาวน์ ธีระกุล)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นมหาวิทยาลัยชั้นนำของประเทศ มีหน่วยงาน 18 คณะ 22 สถาบัน และหน่วยงานอื่น ๆ อีกมาก บุคลากรของมหาวิทยาลัย ประกอบด้วยข้าราชการสาย ก ,ข, ค และลูกจ้าง มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,217 คน ในจำนวนนี้ เป็นข้าราชการสาย ค. จำนวน1,295 คน และ ลูกจ้าง จำนวน 2,174 คน รวมทั้ง 2 กลุ่ม มีจำนวน 3,469 คน โดยมีหน้าที่แตกต่างกันไป เช่น เจ้าหน้าที่ธุรการ ลูกจ้าง คนขับรถ ขาม นักการภารโรง เป็นต้น (งานบริหารงานบุคคล กองการเจ้าหน้าที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) และหากเปรียบเทียบสัดส่วน ข้าราชการสาย ค.และ ลูกจ้าง กับจำนวนบุคลากรทั้งหมดแล้ว จะมีสัดส่วนถึง 48% ซึ่งถือได้ว่าเป็นกลุ่มที่มากที่สุด และอาจกล่าวได้ว่าเป็นกลุ่มที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย มากที่สุดก็ว่าได้ เนื่องจากเป็นกลุ่มบุคลากรที่มีสถานภาพทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมด้อยกว่าบุคลากรกลุ่มอื่นๆ

ณ สภาพปัจจุบัน บุคลากร ข้าราชการสาย ค.และ ลูกจ้าง จำนวนหนึ่งประสบปัญหาที่อยู่อาศัย หลายๆด้าน ทั้งที่เป็นปัญหาโดยตรง เช่น ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ที่พักอาศัยทรุดโทรม แออัดคับแคบ ๗ หรือเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ปัญหาการเดินทาง ปัญหาค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย ๗ บุคลากรบางส่วน ยังต้องพักอาศัยอย่างแออัดอยู่กับผู้อื่น พักหอพักมหาวิทยาลัย หรือเช่าที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสม กับการพักอาศัย อันเนื่องมาจากสภาพปัญหาในด้านต่างๆ บุคลากรบางส่วนพยายามหาที่อยู่อาศัยมาตลอด แต่ติดขัดที่ราคาแพงเกินกว่าจะสามารถผ่อนชำระได้ (ความต้องการที่อยู่อาศัยผู้พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส : 2541) ซึ่งนับได้ว่าบุคลากรกลุ่มนี้ ได้รับความเดือดร้อนในด้านที่พักอาศัยเป็นอย่างมากทีเดียว และแสดงให้เห็นว่ายังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่อีกมาก ซึ่งหากมหาวิทยาลัยให้ความสนใจ และจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้ ก็จะเป็นการสร้างขวัญกำลังใจและมีจิตใจที่จะมุ่งมั่นทำงาน (สมบุญ : 2521)

อย่างไรก็ตาม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ตระหนักถึงปัญหาต่างๆข้างต้นเป็นอย่างมาก รวมทั้งได้พยายามหาแนวทางช่วยเหลือมาโดยตลอด แต่ยังคงขาดนโยบายที่อยู่อาศัยอย่างเป็นรูปร่าง ด้วยเหตุนี้ การวิจัยในครั้งนี้ได้ ศึกษาสภาพปัจจุบัน ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อเสนอแนะแนวทาง ในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย และช่วยเหลือด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยรวมทั้ง เป็นการสร้างขวัญ กำลังใจ ประสิทธิภาพในการทำงาน และยกระดับคุณภาพชีวิตของ ข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนด นโยบายในด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการสาย ค.,ลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.3 คำสำคัญ (KEY WORD)

1. ที่อยู่อาศัย
2. ข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง
3. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

1. กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยรวมทั้งสิ้น 3,469 ท่าน ประกอบด้วย

- ข้าราชการสาย ค.	จำนวน 1,295 คน
- ลูกจ้าง	จำนวน 2,174 คน
2. ศึกษาภายใต้สถานการณ์ปี 2541

1.5 นิยามคำศัพท์ที่สำคัญ

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแถว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ อาคารชุดพักอาศัย ห้องเช่า หอพัก

ข้าราชการสาย ค. หมายถึง บุคลากรในจุฬาฯ ซึ่งดำรงตำแหน่งตามที่ กพ. กำหนดไว้เป็นสายราชการ ทำหน้าที่ ด้านธุรการต่างๆ ซึ่งคอยอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับงานด้านธุรการ โดยได้รับเงินเดือนจากเงินงบประมาณแผ่นดิน ได้แก่ เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป เจ้าหน้าที่พิมพ์ดีด เป็นต้น

ลูกจ้างเงินงบประมาณ หมายถึง บุคลากรที่มหาวิทยาลัยจ้างไว้ด้วยเงินงบประมาณแผ่นดิน ดำรงปฏิบัติงานด้านให้บริการต่างๆ ตลอดจนคอยให้ความช่วยเหลืองานเกี่ยวกับด้านธุรการ ตลอดจนด้านวิชาการ เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป

ลูกจ้างเงินนอกงบประมาณ หมายถึง บุคลากรที่มหาวิทยาลัยจ้างไว้ด้วยเงินรายได้ของมหาวิทยาลัย หรือเงินทุนคณะ / สถาบัน เพื่อทำหน้าที่ธุรการ ยาม คนขับรถ ภารโรง หรือการให้บริการอื่นๆแล้วแต่กรณี

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาเอกสาร, งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและข้อมูลพื้นฐาน

ในขั้นตอนนี้จะทำการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 โดยศึกษาจากหนังสือ เอกสาร แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ในด้านที่เกี่ยวข้อง กับ ความต้องการที่อยู่อาศัย การพัฒนาที่อยู่อาศัย และสวัสดิการที่อยู่อาศัย

1.2 โดยศึกษาจากข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย ศึกษาจากเอกสารต่างๆ ในด้าน ข้อมูลสถิติ ข้อมูลประชากร ข้อมูลสวัสดิการ ตรวจสอบขนาดของกลุ่ม ประชากร รวมทั้งหาขนาดของกลุ่มประชากรที่จะนำมาศึกษา

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในขั้นตอนนี้จะเป็นการรวบรวมข้อมูลของพื้นที่ที่ทำการศึกษา ซึ่งสามารถจำแนกข้อมูลได้ เป็น 2 ประเภท ดังนี้

2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

โดยการรวบรวมจาก เอกสารต่างๆ ข้อมูลสถิติ รายงานต่างๆจากหน่วยงานราชการ วารสาร หนังสือพิมพ์ หรือสิ่งตีพิมพ์ จากแหล่งต่างๆ อัน ได้แก่

-งานทะเบียนประวัติ, งานบริหารบุคคล, งานสวัสดิการ กองการเจ้าหน้าที่ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย

- งานวิจัยสถาบัน กองแผนงาน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- หอสมุดกลาง สำนักวิทยสถานบัน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ห้องสมุด คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

โดยการรวบรวมจาก ตัวอย่างหรือกลุ่มประชากรที่ทำการวิจัยด้วยการสำรวจภาคสนามโดย การใช้เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล ซึ่งได้แก่ แบบสอบถาม โดยมีขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังต่อไปนี้

2.2.1 กำหนดพื้นที่ที่ศึกษา

โดยการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดพื้นที่ที่ศึกษา ได้แก่ บริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่ง ประกอบ ด้วยคณะ 18 คณะ และสถาบัน 22 สถาบัน

2.2.2 การกำหนดประชากร

โดยการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดประชากร คือ บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เฉพาะในกลุ่มของข้าราชการ สาย ก. , ลูกจ้างเงินงบประมาณและ ลูกจ้างเงินนอกงบประมาณ ที่

ทำงานอยู่ในหน่วยงานต่างๆ ที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวนทั้งสิ้น 3,469 คน

2.3 ขนาดของกลุ่มตัวอย่างประชากร

เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้ เป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการทำวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะวิจัย โดยอิงตามหลักเกณฑ์การสุ่มตัวอย่างของ Herbert and Raymond ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดแม่นยำ +/- 5% ดังนั้นจำนวนตัวอย่าง ในการศึกษาครั้งนี้ คือจำนวน 299 ตัวอย่าง (ดูตารางที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 จำนวนตัวอย่างโดยใช้หลักเกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง ของ Herbert and Raymond

ขนาดประชากร	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	10,000
จำนวนตัวอย่าง	244	278	281	299	303	313

3. การสุ่มตัวอย่างประชากร

โดยการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 ชั้นภูมิ ได้แก่ข้าราชการ สาย ค. , ลูกจ้างเงินงบประมาณและ ลูกจ้างเงินนอกงบประมาณ การสุ่มตัวอย่างจะสุ่มตามสัดส่วนของขนาดประชากร ในแต่ละกลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้าราชการ สาย ค.	1,295 คน	=	จำนวนตัวอย่าง	112	ตัวอย่าง
ลูกจ้างเงินงบประมาณ	1,616 คน	=	จำนวนตัวอย่าง	139	ตัวอย่าง
ลูกจ้างเงินนอกงบประมาณ	558 คน	=	จำนวนตัวอย่าง	48	ตัวอย่าง
รวม	3,469 คน	=	จำนวนตัวอย่าง	299	ตัวอย่าง

4. เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

ในขั้นตอนนี้จะประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลัก คือ การสร้างเครื่องมือ และการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ แจกแจงได้ดังนี้ คือ

4.1 การสร้างเครื่องมือ เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบสอบถาม โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- แบบปลายเปิด เป็นคำถามในลักษณะสามารถตอบได้อย่างเสรี
- ปลายปิด เป็นคำถามที่ให้ตอบภายในกรอบที่กำหนด การสร้างคำถามแบบปลายปิด มี 2 รูปแบบได้แก่
 - 4.1.1 แบบคำถาม 2 คำตอบ เป็นคำถามที่จะเลือกตอบได้อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น มี - ไม่มี , ใช่ - ไม่ใช่ เป็นต้น
 - 4.1.2 แบบคำถามให้เลือกหลายคำตอบ คำถามจะกำหนดคำตอบให้หลายคำตอบ และให้เลือกได้หลายคำตอบ (มากกว่า 1 คำตอบ)

แบบสอบถามนี้ จะประกอบด้วยคำถาม 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ลักษณะการครอบครอง ค่าเช่า
- ข้อมูลเกี่ยวกับการเดินทาง ได้แก่ รูปแบบที่ใช้เดินทาง ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
- ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ได้แก่

- ลักษณะการครอบครอง งบประมาณสำหรับซื้อที่อยู่อาศัย ความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผ่อน/เดือน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลส่วนตัวทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

- ประเภทบุคลากร อายุ อาชวราชการ สถานภาพการสมรส
- ระดับเงินเดือน รายได้ครอบครัว เงินออม

4.2 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

ปริญญานิพนธ์ ทำการตรวจและแก้ไขขั้นต้น ตรวจสอบโดยการทดสอบแบบสอบถาม โดยจะทำการทดสอบจากจำนวนกลุ่มละ 10 ตัวอย่าง โดยผู้วิจัยนำไปทดลองใช้และตรวจสอบในระหว่างทดลองใช้ ก็จะอยู่ด้วยเพื่อคอยสังเกตคำตอบและเปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างซักถามข้อสงสัยเกี่ยวกับคำถาม คำตอบ ทำให้ทราบข้อบกพร่องของแบบสอบถามในเบื้องต้นและ เมื่อตรวจสอบในระหว่างทดลองใช้เสร็จแล้ว จะวิเคราะห์ดูความชัดเจนของการตอบความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบ และความสอดคล้องในการตอบระหว่างข้อ แก้ไขปรับปรุงคำถาม และตัวเลือกในแบบสอบถามให้ชัดเจน เพื่อความเข้าใจและจะ ได้รับคำตอบตรงตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

ตารางที่ 1.2 รายละเอียดการแจกแบบสอบถาม

ที่	หน่วยงาน	ตาย ค.			ถูกจ้าง (เงินบฯ)			ถูกจ้าง (เงินนอก)			รวม			
		แจก	คืน		แจก	คืน		แจก	คืน		แจก	คืน	เสีย	ใช้ได้
1	ค.ครุศาสตร์	50	6	5	123	14	12	83	9	7	29	24	3	21
2	ค.จิตวิทยา	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	1
3	ค.ทันตแพทย์	195	20	16	105	12	10	66	7	6	39	32	3	29
4	ค.นิติศาสตร์	16	3	2	18	2	2	0	0	0	5	4	0	4
5	ค.นิเทศศาสตร์	21	3	3	24	3	3	0	0	0	6	6	1	5
6	ค.พยาบาลศาสตร์	8	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
7	ค.พาณิชยศาสตร์ฯ	28	4	4	64	7	7	8	1	1	12	12	2	10
8	ค.รัฐศาสตร์	21	3	3	35	4	4	4	1	0	8	7	1	6
9	ค.วิทยาศาสตร์	101	12	10	152	17	15	25	3	3	32	28	3	25
10	ค.วิศวกรรมศาสตร์	61	7	7	116	13	10	19	2	2	22	19	2	17
11	ค.ศิลปกรรมศาสตร์	12	2	3	8	1	1	0	0	0	3	4	0	4
12	ค.สถาปัตยกรรม	20	3	2	38	5	4	4	1	1	9	7	1	6
13	ค.สหเวชศาสตร์	8	1	1	4	1	1	0	0	0	2	2	0	2
14	ค.สัตวแพทยศาสตร์	51	6	6	115	13	11	3	1	1	20	18	1	17
15	ค.อักษรศาสตร์	30	4	2	35	4	4	0	0	0	8	6	0	6
16	ค.เภสัชศาสตร์	36	4	4	60	7	7	0	0	0	11	11	1	10
17	ค.เศรษฐศาสตร์	20	3	5	34	4	3	0	0	0	7	8	0	8
18	ค.แพทยศาสตร์	169	19	13	303	34	24	12	2	2	55	39	4	35
19	บัณฑิตวิทยาลัย	30	4	3	15	2	2	11	2	2	8	7	1	6
20	วิทยาลัยปีโครเลียมฯ	12	2	1	5	1	1	1	1	1	4	3	0	3
21	ศูนย์เครื่องมือวิจัยวิทย์	16	2	1	7	1	1	0	0	0	3	2	0	2
22	สธ.บริการคอมพิวเตอร์	22	3	2	8	1	0	2	1	1	5	3	0	3
23	สธ.ประชากรศาสตร์	10	2	2	8	1	1	0	0	0	3	3	0	3
24	สธ.พานิชยนาวิ	5	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
25	สถาบันภาษา	28	4	3	12	2	1	5	1	1	7	5	0	5
26	สธ.วิจัยทรัพยากรน้ำ	5	1	0	16	2	2	4	1	1	4	3	0	3
27	สธ.วิจัยพลังงาน	5	1	1	0	0	0	1	1	1	2	2	0	2
28	สธ.วิจัยวิทย์-การแพทย์	11	2	1	16	2	1	0	0	0	4	2	0	2

29	สอ.วิจัยสภาวะ	9	1	1	7	1	1	0	0	0	2	2	0	2
30	สอ.วิจัยสังคม	9	1	1	7	1	1	0	0	0	2	2	0	2
31	สอ.วิจัยโลหะและวัสดุ	14	2	2	3	1	1	0	0	0	3	3	0	3
32	สอ.วิทย์บริการ	52	6	5	19	2	1	12	2	1	10	7	1	6
33	สอ.เทคโนโลยีชีวภาพฯ	7	1	0	3	1	1	0	0	0	2	1	0	1
34	สอ.เทคโนโลยีพัฒนา	3	1	1	0	0	0	1	1	1	2	2	0	2
35	สอ.เอเชียศึกษา	9	1	1	2	1	1	0	0	0	2	2	0	2
36	สำนักทะเบียน ฯ	18	2	2	3	1	1	8	1	0	4	3	0	3
37	สำนักอธิการบดี	1	1	0	25	3	3	56	6	4	10	7	0	7
38	กองกลาง	27	3	2	73	8	7	30	4	2	15	11	1	10
39	กองการเจ้าหน้าที่	45	5	4	17	2	2	33	4	3	11	9	1	8
40	กองกิจการนิสิต	9	1	1	27	3	2	39	5	4	9	7	1	6
41	กองคลัง	47	5	4	7	1	1	21	2	1	8	6	0	6
42	กองบริการการศึกษา	14	2	1	9	1	1	15	2	1	5	3	0	3
43	ก.ส่งเสริมประสานงาน	2	1	1	0	0	0	7	1	1	2	2	0	2
44	กองอาคารสถานที่	27	3	2	91	10	8	80	9	7	22	17	2	15
45	กองแผนงาน	7	1	1	2	1	1	7	1	1	3	3	0	3
46	หน่วยตรวจสอบ	4	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
	รวม	1295	161	132	1616	190	159	558	73	57	424	348	29	319

5. การรวบรวมข้อมูล

5.1 ขอนหนังสือแนะนำตนเองจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พร้อมทั้งหนังสือขอความร่วมมือในการวิจัย เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูล

5.2 ใช้วิธีการเชิงสำรวจ โดยใช้แบบสอบถามที่มีโครงสร้างแน่นอน สุ่มตามสัดส่วนที่คำนวณไว้ ตามหน่วยงานต่างๆของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเริ่มดำเนินการสำรวจข้อมูลภาคสนามระหว่างวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2542 ถึง 6 มีนาคม 2542 รวมระยะเวลาประมาณ 2 อาทิตย์ แจกแบบสอบถามรวมทั้งหมด จำนวน 424 ชุด ได้รับกลับคืนมาจำนวน 348 ชุด คิดเป็นร้อยละ 82.07 โดยเมื่อตรวจสอบพบว่า มีแบบสอบถามไม่สมบูรณ์ จำนวน 29 ชุด คิดเป็นร้อยละ 8.33 และ

ได้คัดเลือกเฉพาะแบบสอบถามชุดที่สมบูรณ์ที่สุด ที่ต้องนำมาใช้จริงจำนวน 319 ชุด คิดเป็นร้อยละ 91.67

5.3 ในการเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แจกแบบสอบถามให้แก่ผู้ตอบแบบสอบถามในจำนวนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ เพื่อทดแทนความไม่สมบูรณ์ของแบบสอบถามบางชุด

6. การเตรียมและการวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้ในรูปของแบบสอบถามมาแปลงเป็นรหัสข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์แบบสอบถาม และป้อนรหัสข้อมูลลงในโปรแกรม SPSS FOR WINDOW VERSION 9.0 จากนั้นจะทำการวิเคราะห์คำตอบ เพื่อนำไปสรุปผลต่อไป ในการวิเคราะห์แบบสอบถามนั้น จะนำคำตอบที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลได้ 2 แบบ คือ

6.1 วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ร้อยละ คือ จะเป็นการวิเคราะห์จำนวนร้อยละของการตอบแบบสอบถาม โดยจะแบ่งเป็น 2 แบบได้แก่ ตารางแจกแจงความถี่ และตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว โดยการวิเคราะห์ประเด็นที่สำคัญ โดยวิธี Crosstabulation

6.2 วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้มาตรวัดแบบ Likert โดยใช้น้ำหนัก คือ จะนำคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้จัดเรียงลำดับของคำตอบมาทำการวิเคราะห์ โดยในแบบสอบถามจะกำหนดให้ผู้ตอบแบบสอบถามทำการเลือก และเรียงลำดับคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าตรงกับความคิดเห็นจากมากไปหาน้อยตามลำดับ ในกรณีที่ได้กำหนดให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกและเรียงลำดับคำตอบ 5 อันดับนั้น

1. จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมากที่สุด
2. จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมาก
3. จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นปานกลาง
4. จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นน้อย
5. จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นน้อยที่สุด

ในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจะกำหนดให้มีน้ำหนักของแต่ละคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้เลือก โดย

- 5 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ หนึ่ง
- 4 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ สอง
- 3 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ สาม

$$\begin{aligned}
 2 &= \text{น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สี่} \\
 1 &= \text{น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ห้า} \\
 0 &= \text{น้ำหนักของคำตอบที่ไม่ได้เลือก}
 \end{aligned}$$

หลังจากนั้นก็ให้นำน้ำหนักไปคูณกับความถี่ของแต่ละคำตอบเพื่อหาจำนวนรวมของน้ำหนักและนำมาหาค่าเฉลี่ยของคำตอบเพื่อนำไปวิเคราะห์ต่อไป โดยค่าเฉลี่ยนั้นสามารถหาได้จากแบบการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเฉลี่ย} = \frac{\text{จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก}}{\text{จำนวนรวม}}$$

สำหรับ “จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก” นั้น สามารถพิจารณาได้จากแบบของการคำนวณจากตัวอย่างดังต่อไปนี้

จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก = (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมากที่สุด x 5) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สอง x 4) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สาม x 3) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สี่ x 2) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ห้า x 1) + (ความถี่ของคำตอบที่ไม่ได้เลือก x 0)

สำหรับ “จำนวนรวม” ก็คือ ความถี่รวม ที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้ตอบในข้อนั้น ๆ

7. สรุปผล

นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการสรุปผลการวิจัยเพื่อแสดงประเด็นสำคัญ ๆ ที่ได้รับจากผลการวิจัย และตรวจสอบความสอดคล้องของผลที่ได้รับจากการวิจัย กับแนวคิด ทฤษฎี ที่ได้รวบรวมไว้เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะ ต่อไป

8. เสนอแนะ

หลังจากที่ได้ทราบผลของการวิจัยทั้งหมด และได้ทำการสรุปข้อมูลจนสามารถพิจารณาถึงสภาพปัจจุบัน ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต หลังจากนั้นจะทำการสรุปเป็นข้อเสนอแนะ แนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายพื้นฐาน รวมทั้งแสดงข้อเสนอแนะแนวทางสำหรับผู้ที่จะนำไปทำการศึกษาค้นคว้าต่อไป

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงสถานภาพ, ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและความต้องการที่อยู่อาศัยใน อนาคตของข้าราชการสาย ค.และ ลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. เป็นแนวทางหรือเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับ หน่วยงานหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการสาย ค. และลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย

ประสงค์ เอี้ยวอนันต์ (2534) ได้กล่าวถึง แนวความคิดความต้องการที่อยู่อาศัย ไว้ว่า สาเหตุที่ทำให้บุคคลมีความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย พบว่า การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มากกว่าการเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังมีผู้ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอยู่มาก และสาเหตุที่ทำให้มีผู้ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย คือ

1. เหตุผลทางด้านสังคม
 - 1.1 สร้างความมั่นคงถาวรให้แก่ครอบครัว
 - 1.2 มีสวัสดิภาพดีเมื่อตอนแก่
 - 1.3 ได้รับการนับหน้าถือตาในสังคม
 - 1.4 การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยเป็นแนวคิดของผู้มีการศึกษา
 - 1.5 เป็นการเพิ่มทรัพย์สิน
 - 1.6 เป็นพลเมืองดี
 - 1.7 เป็นโอกาสที่จะอยู่อาศัยตามที่ตนชอบ
2. เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ
 - 2.1 เป็นการลงทุนที่ถูกต้อง
 - 2.2 เป็นสิ่งชักจูงใจให้รู้จักเก็บออม
 - 2.3 มีเกียรติและได้รับการนับหน้าถือตาทางการเงิน
 - 2.4 เป็นการอยู่อาศัยที่มีอิสระพ้นจากการเช่า

มานพ พงศทัต (2526) ก็ได้กล่าวถึง แนวความคิดความต้องการที่อยู่อาศัย เช่นกันว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยมีสองประการ คือ ประการแรกความต้องการที่เป็นจริง (Housing need) ซึ่งเป็นความต้องการที่ขาดไม่ได้ และประการที่สอง ความต้องการฉาบฉวย (Housing want) ซึ่งเป็นความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ก็สามารถอยู่อย่างเหมาะสมตามอัธยาศัยได้

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเงินเคหการ

แนวความคิดการเงินเคหการพิจารณาได้ 5 ประการ คือ

1. ความสามารถในการจ่าย ความสามารถในการจ่ายของคนจนเป็นข้อจำกัดต่อระบบการจัดหาที่อยู่อาศัย รวมทั้งความพร้อมที่จะจ่าย ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจที่เป็นจริง ของแต่ละบุคคลกับข้อเสนอที่บุคคลนั้นกำลังได้รับอยู่ ดังนั้นถ้าระบบยิ่งดีเท่าไรจะทำให้คนมีความพร้อมที่จะจ่ายทั้งในรูปของเงิน และกำลังความพยายามยิ่งขึ้นเท่านั้น

2. เงื่อนไขในการจ่าย ซึ่งมีหลายระบบด้วยกัน เช่น ระบบที่อยู่อาศัยสร้างเงื่อนไขให้จ่ายเงินเป็นรายเดือน หรือให้สะสมเงินออมไปพร้อมกับทำการก่อสร้างบ้านไปเรื่อย ๆ ทีละน้อย หรืออาจต้องอาศัยเงินกู้ซึ่งมีอยู่หลายประเภท แม้ว่าการดำเนินงานของระบบที่อยู่อาศัยในหลายระบบอาจไม่แตกต่างกันเท่าใดนัก แต่เงื่อนไขในการจ่ายของจะชี้ได้ว่าระบบนั้นจะเอื้อประโยชน์ให้แก่คนจนได้หรือไม่เพียงใด

3. ต้นทุน ในระบบที่อยู่อาศัยต่างกันย่อมมีต้นทุนค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ต่างกันด้วย ต้นทุนนี้ไม่ได้คิดแต่เฉพาะตัวบ้านเท่านั้น หากรวมไปถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดสภาพแวดล้อมทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การจัดระเบียบและการดำเนินงานทางการเงินด้วย จะเห็นได้ว่าเงินจำนวนมากต้องจ่ายไปเป็นค่าดอกเบี้ย ค่าการจัดเก็บเงินคืน ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันเกี่ยวกับบุคลากรทางวิชาชีพแขนงต่าง ๆ เป็นต้น

4. สิทธิครอบครอง ในขณะที่บุคคลกำลังจ่ายเงินทุกเดือนเป็นค่าบ้าน บุคคลนั้นย่อมรู้ดี ว่าจะไปนั้นสักวันหนึ่งจะได้ครอบครองเป็นเจ้าของ เรื่องกรรมสิทธิ์นับว่าสำคัญมากสำหรับที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นถึงความปรารถนา ที่ต้องการการเป็นเจ้าของครอบครองที่อยู่อาศัยของตน

5. การทนทานต่อภาวะผันแปรขึ้นลงทางเศรษฐกิจ การที่ระบบที่อยู่อาศัยทุกระบบมีลักษณะเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงเสมอ และการที่โลกต้องประสบกับภาวะเงินเฟ้อขึ้นเรื่อย ๆ ย่อมก่อให้เกิดปัญหาอย่างใหญ่หลวงแก่ความพยายามในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะค่าวัสดุก่อสร้าง

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับสวัสดิการ

สมบูรณ (2521) กล่าวไว้ว่า การจัดสวัสดิการด้านต่าง ๆ ให้แก่บุคลากรในองค์กรต่าง ๆ นั้น นับว่าเป็นประโยชน์และสมควรที่หน่วยงานต่าง ๆ ทั้งของภาครัฐและเอกชน หันมาให้ความสนใจในเรื่องของการจัดสวัสดิการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของ การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าในส่วนของข้าราชการทุก ๆ สังกัด ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นอย่างมาก และหากหน่วยงานต้นสังกัด จัดดำเนิน โครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัยขึ้นมา ไม่ว่าจะ เป็นในรูปแบบใด

กรรมสิทธิ์จะเป็นของรัฐ หรือเป็นของผู้อยู่อาศัยก็ตาม ล้วนแล้วแต่เป็นสิ่งที่ดี และเป็นประโยชน์แก่บุคลากรในหน่วยงานทั้งสิ้น เพื่อเป็นการสร้างขวัญกำลังใจ และมีจิตใจที่มุ่งมั่นทำงานเพื่อพัฒนาชาติบ้านเมืองให้เจริญยิ่งขึ้นไป

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่ทำงานกับที่อยู่อาศัย

Berry และ Horton เส้นทางการคมนาคม และระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางการคมนาคมจะสามารถเดินทางได้โดยสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง ประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะซื้อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้น และเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

Prayag Mehta พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เชาวน์ ธีระกุล ได้เขียนบทความเรื่อง “การเกษียณอายุของข้าราชการ” ว่าชีวิตความเป็นข้าราชการ แม้จะไม่ทำให้ร่ำรวยหรือมีทรัพย์สินมากมายก็ตาม แต่ถ้าได้มีการประหยัดเก็บหอมรอมริบแล้ว ในบั้นปลายของชีวิต อาจจะมีความสุขตามสมควร และควรมีปัจจัย 4 เป็นของตนเองพอสมควรแก่สภาพของตน และโดยเฉพาะในเรื่อง “ที่อยู่อาศัย” มีความสำคัญที่สุดต่อข้าราชการและครอบครัว เพราะข้าราชการจะพักอยู่บ้านพักข้าราชการ หรือเช่าบ้านตามสิทธิ์ของข้าราชการตลอดไปไม่ได้ เฉพาะข้าราชการที่มีอายุล่วงเลย 50 ปีไปแล้ว ควรจะมีที่อยู่อาศัยหรือบ้านเรือนเป็นของตนเองพอสมควรแก่สภาพของตน ข้าราชการทุกคนย่อมทราบดีว่าผู้ที่ เป็นข้าราชการชั้นผู้น้อยนั้น ยากที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพราะจำเป็นจะต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก แต่ในความเป็นจริงแล้ว หากข้าราชการที่คิดการล่วงหน้ามาแต่เนิ่นๆ ย่อมมีโอกาสจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามสมควร มีข้าราชการชั้นผู้ใหญ่จำนวนไม่น้อยที่ริเริ่มคิดการมีที่อยู่อาศัยหรือบ้านเรือนของตนเองมาตั้งแต่ตอนที่ยังเป็นข้าราชการชั้นผู้น้อย คิดต่อกันมายาวนาน หรือตั้งแต่สิบปีขึ้นไปด้วยวิธีการที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตอนที่ครบเกษียณอายุ แม้การมีที่อยู่อาศัยหรือบ้าน

เรือนของตนเองนั้นเป็นเรื่องที่ยาก แต่ถ้ามีความตั้งใจจริง และมีความอดทนเป็นพิเศษก็ย่อมสำเร็จได้ตามความต้องการที่สมควร

พันธุ์พงศ์ อุบลพงศ์ ได้ทำการวิจัยเรื่อง “สภาพลักษณะเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง” โดยกล่าวไว้ว่า วิธีการ CROSS SUBSIDY คือใช้ความสามารถในการจ่ายที่สูงกว่าของผู้อยู่อาศัยบางคน มาช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยที่มีความสามารถในการจ่ายหรือมีรายได้น้อยกว่า ดังนั้นจึงได้มีการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อานกลาง ได้เข้ามาอยู่อาศัยในเคหะชุมชนด้วย

สุรกุล เจนอบรม ได้กล่าวถึง “การเตรียมตัวด้านที่อยู่อาศัย” ไว้ใน “วิทยากรผู้สูงอายุ” ว่า บุคคลควรมีการเตรียมตัวด้านที่อยู่อาศัยให้พร้อมก่อนที่จะเกษียณอายุราชการ ซึ่งควรจะมีการเตรียมในการสะสมทรัพย์เพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย เตรียมหาบ้านที่เหมาะสมกับสุขภาพร่างกายของตนเอง การตัดสินใจในเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง สำหรับบุคคลที่เกษียณแล้วการตัดสินใจที่จะพักอาศัยอยู่ที่เดิม หรือย้ายไปหาที่อยู่ใหม่นั้น ควรคำนึงถึงปัจจัยพื้นฐาน 5 ประการคือ

1. ลักษณะของที่อยู่อาศัย และงบประมาณในการซื้อ การก่อสร้าง
2. ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน
3. ขนาดของบ้านมีความเหมาะสมพอดีกับครอบครัว
4. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียน (ของลูก ๆ หลาน)
5. สภาพเพื่อนบ้าน

สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์ ได้ทำการวิจัย เรื่อง “บทบาทอาคารชุดราคาถูกในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับคนจนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ในปี 2535 พบว่า ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาถูก มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัวผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง เช่น บรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรเมือง ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งจะมีความสามารถในการจ่าย เพื่อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องเช่าที่อยู่อาศัย หรือต้องอาศัยอยู่กับผู้อื่น และทำให้ผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยที่ดี กล่าวคือ มีความมั่นคงแข็งแรงเพราะสร้างโดยถูกต้องตามมาตรฐานของกฎหมาย มีความปลอดภัยและมั่นคงในการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งเป็นความใฝ่ฝันของครอบครัวทุกคน นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานของคนจนในเมือง เนื่องจากปัญหาด้านการจราจรติดขัดซึ่งจะช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางอยู่อาศัยได้ทางหนึ่ง ทั้งยังเป็นการสนับสนุนให้คนจนในเมืองมีโอกาสในการเลื่อนชั้นที่อยู่อาศัยโดยการเลื่อนจากกระท่อมที่เคยเป็นผู้เช่า หรืออาศัยผู้อื่นอยู่มาเป็นเจ้าของเอง

ปรพท์ ภูงามทอง ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ การศึกษาเปรียบเทียบการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ทหาร และข้าราชการตำรวจในเขตกทม. “ ในปี 2536 พบว่า แนวทางในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่หน่วยงานต่างๆ จัดทำขึ้น มีด้วยกัน 3 แนวทางได้แก่

1. หน่วยงานรัฐร่วมมือกับเอกชน เป็นลักษณะที่ทางภาคเอกชนเสนอโครงการให้หน่วยงานพิจารณาเพื่ออนุมัติให้เป็นโครงการสวัสดิการ โดยที่ราคาขาย , เงื่อนไขการผ่อนชำระและ อัตราดอกเบี้ย จะต้องต่ำกว่าโครงการของเอกชนโดยทั่วไป และอีกรูปแบบก็คือ ทางการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ออกแบบ วางผังโครงการและควบคุมการก่อสร้าง โดยคิดค่าบริการในส่วนนี้กับทางต้นสังกัด ส่วนค่าก่อสร้างนั้น บริษัทเอกชน เป็นผู้รับผิดชอบรวมถึงการดำเนินการขายเอง

2. หน่วยงานรัฐจัดซื้อโครงการของเอกชน เป็นลักษณะที่โครงการของภาคเอกชนจัดทำโครงการขึ้นและขายให้แก่บุคคลโดยทั่วไป โดยเป็นโครงการในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย

3. หน่วยงานรัฐร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐ เป็นลักษณะทางการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการเปิดเสรีและคิดค่าดำเนินการ ค่าการก่อสร้างทั้งหมด โดยหน่วยงานต้นสังกัดทำการชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนให้แก่การเคหะแห่งชาติทุก ๆ ปี จนกว่าจะครบกำหนดตามสัญญา

ในบทสรุปนั้น จากแนวทางดังกล่าว เป็นรูปแบบและวิธีการของแต่ละโครงการและแต่ละหน่วยงานที่แตกต่างกันออกไป แต่ทั้งหมดก็เพื่อจุดประสงค์หลักในการที่จะให้ข้าราชการในสังกัดมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง , บรรเทาความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย และเป็นโครงการเพื่อสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่เห็นได้ชัดเจนเป็นรูปธรรมที่สุด

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยกล่าวไว้ว่า แนวทางการดำเนินการ โดยภาคเอกชน และให้หน่วยงานของรัฐเป็นผู้สนับสนุนให้เป็นโครงการสวัสดิการของหน่วยงานอย่างเป็นทางการนั้น ก็เป็นแนวทางที่น่าสนใจและเป็นไปได้ โดยภาครัฐควรจะมีมือเข้ามาช่วยเหลือภาคเอกชนในด้านภาษีต่าง ๆ ที่เป็นเหตุให้ต้นทุนของโครงการสูงขึ้น หรือพยายามผลักดันให้ได้รับการสนับสนุนจาก B.O.I เพื่อที่จะทำให้ต้นทุนโครงการไม่สูงจนเกินไป และจะทำให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่ไม่แพงอย่างที่เป็นอย่างในปัจจุบัน

อำนาจ สุกใส ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานองค์การขนส่งมวลชน “ ในปี 2540 พบว่า ปัญหาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น ได้แก่ พนักงานไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และองค์การขาดงบประมาณที่จะช่วยเหลือ แต่ก็หาแนวทางช่วยเหลือในด้านอื่นๆ เช่น

ให้เบิกค่าเช่าบ้านกรณีจำเป็น เช่น น้ำท่วม ไฟไหม้ ฯ

เสนอให้การเคหะแห่งชาติและเอกชน เข้ามาศึกษาในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งพบว่า ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน เนื่องจากพื้นที่จำกัด และต้องใช้งบประมาณสูงมาก ซึ่งทางองค์กรไม่สามารถแบกรับหนี้สินแทนได้ เนื่องจากพนักงาน ไม่มีกำลังพอที่จะชำระค่าเช่าตามต้นทุนการก่อสร้างได้

ร่วมมือกับเอกชน คือ โครงการบัวทองเคหะ ชูใจให้พนักงานเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัย โดยเสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น ลดราคาให้ ร้อยละ 10 แต่ก็ไม่ได้ได้รับความสนใจเท่าที่ควร

ในบทสรุป ผู้วิจัยได้รวบรวมแนวทางเลือกในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับ ขสมก. ไว้ 2 แนวทางหลัก ดังนี้

1. การสงเคราะห์ในลักษณะที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่าเช่าบ้าน ค่าซ่อมแซมบ้าน
2. การสงเคราะห์ในลักษณะของการจัดที่อยู่อาศัยให้ เช่น
 - บ้านพัก หรือที่พักให้อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย
 - จัดที่พักให้เช่า โดยจัดสร้างอาคาร หรือขอเช่าอาคารของการเคหะฯ ที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ
 - ที่พักอาศัยให้เช่าซื้อ โดยขายให้ในราคาต่ำหรือมีเงื่อนไขพิเศษ และผ่อนชำระในระยะยาว ดอกเบี้ยต่ำ อาจร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติ หรือเอกชน สร้างโครงการใหม่ หรือเช่าซื้อโครงการที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว
 - จัดตั้งสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้แนวทางที่มีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ได้แก่

1. ร่วมมือกับหน่วยงานราชการ หรือรัฐวิสาหกิจอื่น ที่เป็นเจ้าของที่ดิน ให้สิทธิเช่าที่ดินระยะยาวในราคาถูกเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย
2. จัดตั้งสหกรณ์เคหสถาน ในการเก็บออมเงินมาลงทุนร่วมกันในการจัดหา หรือจัดสร้างที่อยู่อาศัยในราคาถูก
3. ร่วมมือกับเอกชน หรือการเคหะแห่งชาติ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้เช่าซื้อระยะยาว โดยหักค่าผ่อนชำระ ไม่เกินเดือนละ 1,000 - 2,000 บาท
4. พัฒนาที่อยู่อาศัยให้เช่าซื้อในราคาถูก อาจทำในรูปแบบของ “บ้านช่วยกันสร้าง” โดยจัดแบ่งที่ดิน และสร้างเฉพาะโครงสร้างที่จำเป็นให้

ผู้วิจัยได้สรุปไว้ว่า การจัดหาที่พักอาศัยสวัสดิการ ด้วยวิธีการใดก็ตาม จะต้องคำนึงถึงคุณภาพของที่อยู่อาศัยควบคู่ไปด้วย กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ ไม่ได้หมายความว่าที่อยู่อาศัยราคาแพง หรือสร้างด้วยรูปแบบที่สวยงาม แต่ต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่มุ่งให้ผู้พักอาศัยสามารถอยู่ได้อย่างปลอดภัย สะดวกสบาย ตามอัธยาศัยของตนเอง ให้สภาพของความเป็นครอบครัว ให้ชุมชนที่อยู่อาศัย การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยจึงไม่ใช่การให้เงินทุนเพื่อไปก่อสร้าง หรือการให้เงินกู้เพื่อไปซื้อ

บ้าน แต่สวัสดิการที่อยู่อาศัย จะต้องเริ่มต้นมองจากความเดือดร้อน ความจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างแท้จริงก่อน หลังจากนั้นจึงพิจารณาวิธีการ ทางเลือกหลาย ๆ แบบในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย

ธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์. ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน “ ในปี 2540 พบว่า ลักษณะของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน ซึ่งตามการจัดกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มรายได้น้อย แต่ลักษณะอาชีพของบุคลากรจุฬาฯ มีความมั่นคง มีรายได้แน่นอน ดังนั้นจึงมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเช่ารายเดือนมากกว่า การบุกรุกที่ในชุมชนแออัด หากทางจุฬาฯ จะสนับสนุนการทำโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยแก้ปัญหาให้แก่บุคลากรจุฬาฯ เมื่อพิจารณาสภาพปัญหา และความพร้อมขององค์กร การแก้ปัญหาควรอยู่ในลักษณะการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยใหม่

การจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองบุคลากรจุฬาฯ ที่มีรายได้น้อยซึ่งมีจำนวนสูงสุดนั้น จำเป็นต้องลดต้นทุนโครงการมากที่สุด โดยยังคงมาตรฐานที่ดีในการอยู่อาศัย ดังนั้น จึงต้องได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ)

ผู้วิจัย ได้วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาฯ ไว้ว่าการซื้อบ้านหลังหนึ่ง ต้องใช้เงินจำนวนมาก ต้องใช้เวลาเก็บเงินออมหลายปีเป็นเงินคาวนเพื่อซื้อบ้านได้ และต้องใช้เวลานานกว่า 10 - 25 ปี ในการผ่อนเงินงวดให้กับสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่นั้นจะต้องเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น “มีเงินพอที่จะซื้อได้” (affordability) คำว่า “มีเงินพอที่จะซื้อได้” ในที่นี้ไม่เพียงหมายถึง บุคคลนั้นจะต้องมี “เงินสด” ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียว แต่หมายรวมถึงว่า บุคคลนั้นจะต้องมี “อำนาจซื้อบ้าน” (housing purchasing power) ที่มีขายในตลาด และภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนดในแต่ละช่วงเวลา หรือสถานการณ์ เช่นใน ปัจจุบันจำเป็นต้องมี “เงินออม” ประมาณร้อยละ 20-30 ของราคาบ้าน เพื่อวางเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวนตามที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70-80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้อง “ขอกู้” จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมี “รายได้” มากพอที่จะ “ผ่อนเงินงวดรายเดือน” กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานานประมาณ 10-25 ปี เงื่อนไขในการกำหนดอุปสงค์ได้แก่

1. ความต้องการและ มีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย
2. ความสามารถในการจ่าย (กำลังซื้อ) ซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายได้ และราคาที่อยู่อาศัย เนื่องจากรายได้ต่างกันย่อมหมายถึง ความแตกต่างกันในความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ

3. ความเต็มใจที่จะซื้อ ซึ่งหมายถึงความเต็มใจที่ผู้อยู่อาศัยจะจ่ายเงินซื้อ เมื่อเขามีความสามารถที่จะจ่ายได้

ดังนั้น อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะเป็นอุปสงค์ที่มีประสิทธิภาพหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสำคัญที่สุด คือ ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือราคาของที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญ ถึงแนวโน้มของภาวะอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย

ผู้วิจัยได้เสนอแนะไว้ว่า บุคลากรประเภทลูกจ้าง มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย และการเดินทางมากกว่าบุคลากรอื่นๆ เนื่องจากส่วนใหญ่มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน ส่งผลให้ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ดังนั้นถ้ามีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากร ที่สอดคล้องกับเส้นทางรถไฟฟ้า ก็จะช่วยแก้ปัญหาได้ในระยะยาว จึงเสนอแผนที่อยู่อาศัยดังนี้

- เลือกที่ตั้งโครงการใกล้สถานี โดยใช้รัศมีขนาดเส้นกึ่งของจุฬารองรับการเดินทางสู่มหาวิทยาลัย
- จากการวิเคราะห์กำลังซื้อ พบว่ามีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่มีกำลังซื้อสอดคล้องกับระดับราคาที่อยู่อาศัย ดังนั้น ควรมีรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั้ง 3 แบบ เพื่อตอบสนองตามเกณฑ์รายได้ครอบครัวต่อเดือน โดยเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์และ อาคารชุด

สมชาย เกิดแก่นแก้ว ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับข้าราชการ สาย ค.และ บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช” ในปี 2542 สรุปได้ว่า ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่ซอยอ่อนนุช เพื่อเป็นที่พักอาศัย สำหรับข้าราชการ สาย ค. และ บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวคือ เป็นไปตามนโยบาย และแผนแม่บทของมหาวิทยาลัย สอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัยในจุฬานิวาส ข้าราชการสาย ค. และลูกจ้างของมหาวิทยาลัยจำนวนหนึ่ง ทั้งนี้ที่ดินซอยอ่อนนุชมีสภาพแวดล้อม เหมาะสมกับการอยู่อาศัย สาธารณูปโภค และสาธารณูปการพร้อม การเดินทางสะดวกทั้งทางถนน และรถไฟฟ้า BTS อีกทั้งแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัย และการลงทุนมีหลายแนวทางที่เหมาะสม

ภาสันต์ บุญทริก ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การฟื้นฟูสภาพอาคารพาณิชย์ บริเวณสวนหลวง ให้เป็นที่พักอาศัย บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” ในปี 2542 สรุปได้ว่า ดิถุภัณฑ์เดิมแม้จะมีอายุมาก และมีสภาพภายนอกทรุดโทรม แต่โครงสร้างของอาคารยังอยู่ในสภาพที่นำมาซ่อมแซม ปรับปรุงใช้งานต่อไปได้อีกช่วงระยะหนึ่ง การดำเนินการปรับปรุงไม่ขัดกับกฎระเบียบ ข้อบังคับทางกฎหมายก่อสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์พื้นที่ นอกจากนี้ในเรื่องรูปแบบนั้นสามารถเปลี่ยนแปลง ให้เป็นที่พักอาศัยได้หลายแบบ ไม่ว่าจะเป็นที่พักอาศัยทั้งคูหา หรือกันเป็นห้อง ในเรื่องค่าใช้จ่าย

จ่ายไม่สูงมากนัก เนื่องจากการซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารเดิม โดยไม่จำเป็นต้องต่อเติม ในด้านการลงทุน ทางมหาวิทยาลัยสามารถลงทุนเองได้ทั้งหมด เนื่องจากใช้เงินลงทุนไม่สูงนัก หรืออาจจะให้เอกชนรับไปดำเนินการ โดยทางมหาวิทยาลัยกำหนดเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนที่จะได้รับ น่าจะสูงกว่าที่ได้จากค่าเช่าปกติในปัจจุบัน และนอกจากนี้เนื่องจากผลตอบแทนรายได้จะเพิ่มขึ้น ยังเป็นการแก้ปัญหาที่พักอาศัยและส่งเสริมสภาพแวดล้อม ให้เหมาะสมกว่าในปัจจุบันที่ใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า มีความเป็นไปได้ในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิม บริเวณสวนหลวง ให้เป็นที่พักอาศัย

2.6 ผังแม่บทและ แนวทางในการพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในการประชุมคณะผู้บริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (บันทึกการประชุมผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : 2541) ได้มีการกล่าวถึงประเด็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยในเขตมหาวิทยาลัย ว่าการที่มหาวิทยาลัยมีที่พักอาศัยในเขตมหาวิทยาลัย นั้นจะก่อให้เกิดปัญหา

ส่วนแนวคิดเรื่องมหาวิทยาลัยแห่งการวิจัยได้คาดหวังและต้องการ ให้ไปสู่จุดนั้นมานานแล้ว ซึ่งในด้านของที่พักอาศัยนั้น สามารถสะท้อนแนวคิดข้างต้นเป็นรูปธรรมได้ อย่างไรก็ตามต้องสามารถรองรับได้อย่างเพียงพอ และต้องสอดคล้องกับแนวคิดการเรียน การสอน การใช้ชีวิตในระบบของมหาวิทยาลัยแห่งการวิจัย ซึ่งนิสิตส่วนใหญ่จะใช้เวลาส่วนใหญ่อยู่ในมหาวิทยาลัย และห้องสมุดซึ่งมักจะพักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัย

แนวคิดเรื่องที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยนั้น ถ้าจำเป็นต้องมี จะมีเฉพาะ อาจารย์และข้าราชการ แต่ทั้งนี้จะให้อยู่นอกเขตมหาวิทยาลัย ซึ่งมีพื้นที่ที่จะพิจารณา 2 แห่ง ได้แก่ เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย เช่น สวนหลวง และ เขตที่ดินมหาวิทยาลัย ในบริเวณอื่นๆ เช่น ซอยอ่อนนุช ทั้งนี้อาจจะไม่ลงทุนเองทั้งหมด โดยเสนอให้เอกชนเข้ามาเป็นผู้ลงทุนแทน เนื่องจาก ถ้ามหาวิทยาลัยลงทุนจัดสร้างที่อยู่อาศัย โอกาสที่จะถึงจุดคุ้มทุนยาก ซึ่งประเด็นนี้ตัวอย่างในมหาวิทยาลัยในต่างประเทศ ได้ให้เอกชนเข้ามาลงทุน และทางมหาวิทยาลัยเป็นผู้ควบคุม ซึ่งนโยบายของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะให้เอกชนเข้ามาลงทุนเช่นกัน

แนวคิดในด้านการบริหารบุคลากร ปัจจุบันลูกจ้างเงินนอกงบ ได้หยุดการว่าจ้างลงแล้ว และบุคลากรระดับต่างๆ เช่น พนักงาน นักการภารโรง คนขับรถ ในอนาคตจะเลิกจ้าง โดยจะจ้าง บริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่แทน

แนวคิดในด้านปัญหาและการช่วยเหลือเรื่องที่พักอาศัยนั้น ปัญหาที่พักอาศัยของบุคลากร จุฬาฯ คือ เมื่อครบเวลาเกษียณอายุราชการ ก็จะมีปัญหา เนื่องจากไม่มีเงินจัดซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากที่ผ่านมามหาวิทยาลัยช่วยเหลือเรื่องที่พักอาศัยมาตลอด จนทำให้บุคลากรส่วนใหญ่ไม่คิดจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น นโยบายของมหาวิทยาลัย จะช่วยเหลือเพียงช่วงระยะเวลาหนึ่งเท่า

นั้น เพื่อให้สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ และเมื่อสามารถสร้างเนื้อ สร้างตัวได้แล้วก็จะให้ขยับขยาย ออกไปหาที่อยู่อาศัยเองต่อไป

2.7 นโยบายที่อยู่อาศัยของผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (บทสัมภาษณ์ผู้บริหาร : 2542) การจัดการช่วยเหลือบุคลากรในด้านที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อพิจารณาบุคลากรระดับบน และล่าง ในระดับบน (สาย ก-ข) สามารถให้การช่วยเหลือในรูปของตัวเงิน ได้ดังเช่นในปัจจุบัน เนื่องจากบุคลากรกลุ่มนี้สามารถนำเงินไปจัดการ จัดหาที่อยู่อาศัย ได้ด้วยตัวเอง ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการให้ความช่วยเหลือของมหาวิทยาลัยในปัจจุบัน คือ โครงการเคหะสงเคราะห์จุฬาฯ ซึ่งเป็นการช่วยเหลือในรูปของตัวเงิน

ในทางตรงกันข้าม บุคลากรระดับล่าง (สาย ค-ลูกจ้าง) มหาวิทยาลัยควรที่จะเข้าดำเนินการจัดการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ เนื่องจากส่วนใหญ่ ขาดความรู้ ความสามารถในการจัดการและ การดำเนินการ ซึ่งที่ผ่านมามักจะเกิดปัญหาขึ้นเสมอๆ ดังนั้น หากเป็นไปได้มหาวิทยาลัยน่าจะจัดการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ แบบเบ็ดเสร็จที่มีใช้รูปตัวเงิน เช่น การเข้าซื้อโครงการที่อยู่อาศัยเอกชน ที่สร้างเสร็จแล้วแต่จำหน่ายไม่หมด อาจจะเป็นการซื้อในปริมาณมาก หรืออาจซื้อทั้งโครงการ ซึ่งทำให้อำนาจในการต่อรองสูงขึ้น ทำให้ได้ที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่สูงนัก หลังจากนั้นจึงจัดการให้บุคลากร ซื่อผ่อน เป็นสวัสดิการที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ดูแลตั้งแต่ต้น คือจัดหาโครงการ จัดซื้อ จัดการเรื่องเงินผ่อน การขอเงินกู้ จนจบ คือ บุคลากรสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ แต่ปัญหาที่เป็นอุปสรรคใหญ่ได้แก่ เงินทุนจำนวนมากที่มหาวิทยาลัยต้องใช้ในการดำเนินการ ซึ่งทางมหาวิทยาลัยยังขาดแคลนอยู่อย่างมาก แต่ในขณะเดียวกัน หน่วยงานเช่น สหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ น่าจะสามารถดำเนินการได้

ในประเด็นบุคลากรที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย กลุ่มบุคลากรที่น่าเป็นห่วง 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่มที่ 1 บุคลากรที่พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส ซึ่งได้แก่ ลูกจ้าง คนงาน คนขับรถ ฯ ซึ่งแต่ละท่านพักอาศัยมาเป็นเวลานาน ทั้งนี้ก็ไม่ได้คำนึงถึงเรื่องที่อยู่อาศัยของตนเองในอนาคต และมักใช้จ่ายโดยไม่ได้เก็บออม เมื่อเกษียณอายุราชการ ก็ยังไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ส่วนกลุ่มที่ 2 ได้แก่ บุคลากรที่เช่าที่พักอาศัยอยู่ซึ่งมักอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย เนื่องจากสะดวกในการเดินทาง โดยมีค่าเช่าประมาณ 1,000-3,000 บาท/เดือน แต่หากพิจารณาในประเด็น การนำเงินค่าเช่าที่พักอาศัยไปเป็นค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ที่ราคาไม่สูงนัก เช่น โครงการเมืองทองธานี เป็นต้น ค่าเช่าที่พักที่จ่ายไปในปัจจุบัน จะใกล้เคียงกับค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยที่ซื้อผ่อน และในระยะยาวโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ก็จะมีโอกาสเป็นจริงขึ้นมาได้ ซึ่งข้อดีอาจจะเป็นเรื่องปัญหาการเดินทาง แต่ก็จะได้เป็นทรัพย์สินกลับมาในระยะยาว โดยไม่สูญเปล่าไปกับค่าเช่าที่พักอาศัยในแต่ละเดือน

ในประเด็นของหอพักจุฬานิวาส ณ ปัจจุบันนี้ มหาวิทยาลัยยังไม่มียุทธศาสตร์ที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้งาน แต่หากในอนาคตจำเป็นต้องโยกย้าย บริเวณที่น่าจะรองรับการโยกย้ายได้น่าจะเป็น เขตพาณิชย์สวนหลวง ซึ่งในฝั่งแม่บทจุฬาฯ ได้วางแผนให้สามารถรองรับการพักอาศัยของบุคลากร ในระดับต่างๆควบคู่กันไปได้ด้วย โดยทางมหาวิทยาลัย อาจจะจัดการในลักษณะการช่วยเหลือให้พักไม่คิดค่าใช้จ่าย หรือ อาจคิดเป็นเพียงบางส่วนในราคาที่ไม่สูงนัก อาจจะออกเงินช่วยเหลือโดยตรง หรือ อาจใช้วิธี Cross subsidy จากบุคลากรผู้มีรายได้สูงก็เป็นไปได้ ซึ่ง ณ จุดนี้เมื่อพิจารณาที่ตั้ง ที่อยู่ในเขตพาณิชย์สวนหลวงนั้น จะเห็นได้ว่าอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมาก ซึ่งสามารถทดแทนหอพักจุฬานิวาสได้

การจัดที่พักอาศัยที่ใกล้มหาวิทยาลัยนั้น ถือเป็นสวัสดิการที่สอดคล้องกับ นโยบายการสร้างที่พักอาศัยในเขตมหาวิทยาลัยเป็นอย่างดี เนื่องจากบุคลากรที่พักอยู่นั้น สามารถช่วยเหลืองานมหาวิทยาลัยได้ในช่วงเวลา นอกเวลาราชการ ได้อย่างทันกาล สะดวก รวดเร็ว เช่น เมื่อมีเหตุฉุกเฉิน มีเหตุต้องเรียกใช้งานด่วน หรือรองรับลักษณะงานที่ปฏิบัติงานในเวลาค่ำ เช่น ยาม คนขับรถ หรือ ปฏิบัติงานในเวลาเช้าตรู่ เช่น นักการภารโรง ในประเด็นนี้ถือเป็นการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ทางมหาวิทยาลัย ช่วยเหลือเรื่องสวัสดิการที่พักอาศัยแก่บุคลากร ในขณะที่เดียวกันก็ต้องการความช่วยเหลือจากบุคลากรนอกเวลาราชการ หรือเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน

ประเด็นการใช้พื้นที่เมื่อโยกย้ายหอพักจุฬานิวาสออกแล้วนั้น ก็น่าที่จะนำไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆได้ เช่น การใช้พื้นที่สำหรับเป็นคลังเก็บอุปกรณ์ วัสดุ เครื่องมือต่างๆ ของกองอาคาร เป็นต้น ซึ่งยังขาดแคลนพื้นที่ใช้สอยอยู่ ทั้งนี้ไม่มีนโยบายที่จะซ่อมแซมอาคารเพิ่มเติม หรือปรับปรุงอาคารพักอาศัยอื่นๆ หากไม่โยกย้ายพื้นที่พักอาศัยออกหมด ก็อาจจะยังคงไว้เพียงส่วนหนึ่งเพื่อรองรับการพักอาศัยที่จำเป็นจริงๆเท่านั้น ซึ่งพื้นที่ ที่จะรองรับได้น่าจะเป็น โครงการที่พักอาศัยชอยอ่อนนุช หรือ อาจจะเป็นพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง ซึ่งพื้นที่สวนหลวงน่าจะเหมาะสมแก่การจัดเป็นที่พักอาศัยบุคลากรมากกว่า เนื่องจากสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของหอพักจุฬานิวาส

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในมุมมองของบุคลากรที่พักในหอพักจุฬานิวาสแล้ว การย้ายออกไปในระยะทางไกล หรือไกลนั้นไม่ใช่ประเด็นสำคัญ เนื่องจากปัจจัยสำคัญที่บุคลากรผู้มีรายได้น้อยคำนึงถึงมากที่สุด ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่พอเพียงในแต่ละเดือนมากกว่า เนื่องจากหอพักจุฬานิวาส เป็นสวัสดิการที่พักอาศัยจึงอาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ดังนั้นหากมีนโยบายที่จะย้ายออกนอกเขตมหาวิทยาลัย ในระยะทางไกลขึ้น ก็น่าที่จะหาแนวทางช่วยเหลือเพิ่มเติม เช่น จัดรถรับส่ง หรือช่วยเหลือค่าเดินทาง เป็นต้น โดยไม่ให้บุคลากรเดือดร้อนมาก

ในประเด็นของนโยบายที่อยู่อาศัยในอนาคตนั้น มหาวิทยาลัยน่าจะแบ่งการให้ความช่วยเหลือตามกลุ่มความเดือดร้อน หรือระดับบุคลากร โดยในระดับต่างๆที่มีรายได้น้อย ควรจะให้ความช่วยเหลือค่อนข้างมาก ส่วนในด้านโครงการที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยไม่มีนโยบายที่จะนำงบประมาณเข้าไปลงทุนก่อสร้าง หรือดำเนินการ เนื่องจากไม่มีงบประมาณเพียงพอ อีกทั้งยังมีภาระในด้าน

อื่นๆอีกมากมาย และประเด็นสำคัญ ณ ปัจจุบันใน พรบ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2522 ได้กำหนดข้อห้ามในการดำเนินการกู้เงินเพื่อการลงทุนใดๆ อย่างไรก็ตาม ประเด็นนี้กำลังจะถูกแก้ไข ให้ดำเนินการได้ใน พรบ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยฉบับใหม่ที่กำลังจะนำออกใช้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม แนวทางที่ผู้บริหาร ได้พิจารณาและมีความเห็นว่า น่าจะเป็นทางเลือกที่พอจะมีความเป็นไปได้คือ

1. ให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยขอกู้เงิน จากสำนักงานงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้สามารถเลี้ยงตัวเองได้ และทยอยผ่อนชำระคืน (ต้องรอ พรบ. จุฬาลงกรณ์ฉบับใหม่)

2. การร่วมมือกับภาคเอกชน โดย มหาวิทยาลัยให้ความช่วยเหลือในรูปแบบที่ดิน เช่น ที่ดินอ่อนนุช และให้เอกชนเข้ามาลงทุน ตัวอย่างเช่น มหาวิทยาลัยลงทุนด้วยที่ดินของมหาวิทยาลัย ส่วนเอกชนลงทุนในรูปตัวเงิน โดยจัดพื้นที่ส่วนหนึ่งสร้างโครงการที่พักอาศัยให้มหาวิทยาลัย และส่วนที่เหลือเอกชนสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้ ทั้งนี้ เพื่อให้เอกชนสามารถ สร้างผลตอบแทนทางด้านธุรกิจคืนได้ อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของที่ดินภาครัฐคือไม่สามารถซื้อ-ขายได้ ดังนั้น หากพิจารณาในประเด็นการครอบครอง คงจะต้องเป็น โครงการเช่าระยะยาว หรือเช่าอาศัยเป็นเดือน

ในประเด็นด้านสวัสดิการนั้น ณ ปัจจุบันมหาวิทยาลัย ยังจำกัดสวัสดิการหลายๆอย่างอยู่ แต่ในอนาคตคงจะต้องให้เทียบเท่ากับบุคลากรประเภทอื่นๆ ดังนั้น หากมีการจัดการเรื่องโครงการที่พักอาศัยเกิดขึ้น จะต้องคำนึงถึงปริมาณความต้องการของบุคลากร กลุ่มพนักงานมหาวิทยาลัยด้วย ซึ่งมีแนวโน้มจะมีจำนวนมากขึ้น เนื่องจากการออกสู่นอกระบบของมหาวิทยาลัยในอนาคตอันใกล้

ประเด็นการพิจารณา เรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มีแนวคิดว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยจะเป็นจริงได้นั้น สิ่งสำคัญจะต้องมีความสามารถเข้าไปซื้อ หรือชำระได้ด้วย มิใช่มีแต่เพียงความต้องการซึ่งไม่อาจเป็นจริงขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาบนพื้นฐานของสวัสดิการ ถึงแม้มหาวิทยาลัยจะไม่สามารถช่วยเหลือได้ทั้งหมด แต่หากคิดที่จะช่วยเหลือก็สามารถช่วยเหลือได้ในระดับหนึ่ง แม้จะเพียงน้อยก็ตาม

ประเด็นรูปแบบการช่วยเหลือ มหาวิทยาลัยไม่สามารถช่วยเหลือในรูปแบบของตัวเงินโดยตรงแก่บุคลากร หรือแก่โครงการได้ เนื่องจากข้อจำกัดหลายๆด้าน เช่น เกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างบุคลากรด้วยกันเอง หรือ การขาดแคลนงบประมาณ เป็นต้น แต่ในด้านแนวคิดการจัดการ อาจพอจะเป็นไปได้ เช่น การขอที่ดินที่จะทำโครงการ จากสำนักงานทรัพย์สินจุฬาฯ และ ขอให้สำนักงานทรัพย์สินจุฬาฯ ลดผลตอบแทนที่จะได้ลงเพื่อ นำรายได้ที่จะได้รับส่วนหนึ่งจากโครงการ มาสมทบเข้าโครงการเป็นทุนในการดำเนินการ

2.8 ความต้องการที่อยู่อาศัยของ ผู้พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส (แบบสำรวจ : 2541) สรุปได้ว่าเป็นไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ร้อยละ 51.4 รองลงมามีเฉพาะที่ดิน ร้อยละ 25.7 และมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ร้อยละ 21 โดยกลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่วนใหญ่ร้อยละ 69.2 จะจำนองไว้กับสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ

ในด้านข้อคิดเห็นต่างๆ สามารถแยกแยะเป็นประเด็นต่างๆ คือ

- ไม่มั่นใจหากจัดหาที่อยู่เอง เนื่องจากมีความเสี่ยงสูง รวมทั้งบางโครงการไม่สร้างตามสัญญา สร้างไม่เสร็จ ดังนั้นหากเป็นไปได้ ต้องการให้ทางจุฬาฯเป็นผู้ประสานงานหรือจัดการรวบรวมสมาชิกที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยอาจดำเนินการค้ำประกัน โครงการเคหะทุ่งสองห้อง หรือรูปแบบใดก็ได้ หลังจากนั้น สมาชิกจะเป็นผู้ผ่อนชำระต่อเอง
- หลังจากปลดหนี้สินของสหกรณ์ออมทรัพย์แล้วจะรวบรวมเงินจากสมาชิกในครอบครัวเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยต่อไป
- การได้เข้าพักในหอพักจุฬานิวาสเป็นการช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายทางหนึ่ง ซึ่งสามารถช่วยให้ไม่ต้องปล่อยทิ้งบ้านที่ได้ทำการผ่อนชำระไว้
- ซื้อบ้านและผ่อนค่างวดครบแล้ว แต่หยุดการก่อสร้างเนื่องจากขาดสภาพคล่องและถูกยึด
- เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสูง อยุงานเหลือน้อย ทำให้ไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้
- ต้องการให้ทางจุฬาฯจัดหาที่อยู่อาศัยเงินผ่อนให้โดยมีราคาไม่สูงนัก
- เงินกู้โครงการเคหะสงเคราะห์น้อย ต้องการให้ทางจุฬาฯหาทางช่วยเหลือ
- พยายามหาที่อยู่อาศัยมาตลอดแต่คิดซัดที่ราคาแพงเกินกว่าจะสามารถผ่อนชำระได้

2.9 โครงการสวัสดิการเคหะสงเคราะห์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

โครงการสวัสดิการเคหะสงเคราะห์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (บทสัมภาษณ์ :2541) มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. มีบุคลากรในโครงการรวมประมาณ 600-700 ราย มหาวิทยาลัยได้ปรับเพิ่มวงเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยจากเดิม ภายในวงเงินไม่เกิน 100,000.- บาท เป็นไม่เกิน 150,000.- บาท และได้จัดสรรงบประมาณของมหาวิทยาลัยให้ประมาณปีละ 1-1.5 ล้านบาท เพื่อเป็นสวัสดิการเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ย

2. โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้บุคลากรในหน่วยงานนั้น ๆ กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยเสียดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราต่ำกว่าปกติ มหาวิทยาลัยได้รับการจัดสรรงบประมาณปีละ 3-9 ล้านบาท รวมผู้ขอรับสวัสดิการในโครงการ ฯ ดังกล่าว ตั้งแต่ ปีงบประมาณ 2534 จนถึงปัจจุบัน ประมาณ 70 ราย

ผลบวก

1. บุคลากรได้รับการ บรรเทาความเดือดร้อนในการผ่อนชำระหนี้ เนื่องจากมหาวิทยาลัยให้สวัสดิการจ่ายเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยให้แก่ผู้ได้รับอนุมัติทุกเดือน ตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้
2. การเบิกจ่ายเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ย การชำระหนี้ สะดวก โดยผู้กู้ไม่ต้องไปชำระหนี้ด้วยตนเอง

ผลลบ

1. ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูง ทำให้บุคลากรผู้รับภาระดอกเบี้ยสูง แม้จะได้รับเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยจากมหาวิทยาลัยแล้วก็ยังไม่เพียงพอ
2. ผู้กู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป เงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยที่มหาวิทยาลัยจ่ายให้นั้น ไม่สามารถบรรเทาความเดือดร้อนในการผ่อนชำระหนี้ได้ (มหาวิทยาลัยจ่ายเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยประมาณเดือนละ 600 บาท แต่ผ่อนชำระเดือนละกว่าหมื่นบาท)

จุดแข็ง

1. โครงการสวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัย กำหนดให้บุคลากรที่ปฏิบัติงานครบ 1 ปี ก็สามารถขอรับสวัสดิการได้ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรอย่างอย่างรวดเร็ว โดยไม่ต้องรอให้ปฏิบัติงานครบ 5 ปี เหมือนโครงการเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. หากมีคู่สมรสอยู่และปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ด้วย ก็จะได้รับสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเป็น 2 เท่า ซึ่งสวัสดิการส่วนใหญ่จะจัดให้คนใดคนหนึ่งเท่านั้น
3. ผู้เข้าโครงการสวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถกู้เงินจากสถาบันการเงินใดก็ได้ แล้วนำมาขอรับการช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยจากมหาวิทยาลัย ไม่จำเป็นต้องกู้เงินกับสถาบันการเงินที่มีข้อตกลงกับทางมหาวิทยาลัยเท่านั้น (สถาบันการเงินที่มีข้อตกลงกับมหาวิทยาลัยคือ สหกรณ์ออมทรัพย์ มธ. กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมหาวิทยาลัยจะต้องหักเงินเดือนผ่อนชำระหนี้ให้ผู้กู้) ทั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีเงินฝากกับสถาบันการเงินที่กู้ เนื่องจากสถาบันการเงินบางรายจะลดอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้มีเงินฝากกับสถาบันการเงินนั้น ๆ และกู้กับธนาคารที่ฝากเงินไว้

จุดอ่อน

ให้สิทธิเฉพาะอาจารย์ ข้าราชการ และลูกจ้างประจำเท่านั้น สำหรับลูกจ้างบพิเศษ หรือลูกจ้างโครงการพิเศษต่าง ๆ จะไม่ได้รับสิทธิดังกล่าว

ปัญหาและอุปสรรค

1. วงเงินที่มหาวิทยาลัย กำหนดให้จ่ายช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยมีจำนวนน้อย
2. งบประมาณมีจำกัด

3. กฎ ระเบียบ ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กำหนด ก่อนข้างแคบ ไม่ยืดหยุ่น ไม่ผ่อนคลาย ทำให้มีผู้ขอเข้าโครงการสวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยน้อย ซึ่งวงเงินที่มหาวิทยาลัยจ่ายให้ก็น้อยอยู่แล้ว
4. กรณีโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ (โครงการดอกเบี้ยต่ำ) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำกัดสิทธิในการกู้เงินและกำหนดคุณสมบัติจำกัด เช่น กำหนดผู้กู้จะต้องรับราชการมาเป็นเวลา 5 ปี หรือประเมินหลักทรัพย์ให้ต่ำ ทำให้ผู้ที่มหาวิทยาลัยอนุมัติให้เข้าโครงการ ฯ กู้ได้น้อย ไม่เพียงพอต่อการซื้อที่อยู่อาศัย จึงละสิทธิในการกู้เงิน
5. มหาวิทยาลัยกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์การกู้เงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในโครงการดอกเบี้ยต่ำ ยิ่งทำให้ผู้ประสงค์จะเข้าโครงการ ฯ ถูกจำกัดมากขึ้น
6. มีบุคลากรบางท่านขาดความรู้ในเรื่องการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยจะให้โครงการหมู่บ้านจัดสรร ติดต่อขอกู้เงินจากสถาบันการเงินให้ ทำให้ต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราสูง
7. คู่สมรสคงาน ไม่สามารถช่วยผ่อนชำระหนี้ได้
8. สถาบันการเงินประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่ำมากจนไม่สามารถดำเนินการกู้ได้ เนื่องจากจะต้องหาเงินมาเพิ่มให้กับโครงการหมู่บ้าน ซึ่งอาจจะต้องกู้กับเอกชนทำให้ต้องเสียดอกเบี้ยสูงกว่าปกติ

แนวทางการปรับปรุง

1. ควรพัฒนา ปรับปรุง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของบุคลากร ได้แก่ การแก้ไขระเบียบหรือ หลักเกณฑ์ต่างๆ ทั้งนี้เพื่อให้มีความยืดหยุ่นและ คล่องตัวในการปฏิบัติงานมากขึ้น เช่น
 - กำหนดถึงผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องเป็นของตนเองและคู่สมรสเท่านั้น ควรปรับปรุงเป็น มีกรรมสิทธิ์ร่วมได้ ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมต้องเป็นญาติ พี่ น้อง พ่อ แม่ ได้
 - ต้องเป็นบ้านหลังแรก ควรขยายให้สิทธิเป็นบ้านหลังที่สองได้ เนื่องจากมหาวิทยาลัย จะย้ายไปศูนย์รังสิต บุคลากรบางท่านจะได้ไปซื้อที่อยู่อาศัยใกล้ศูนย์รังสิต โดยไม่ต้องเช่าบ้านอยู่
 - เงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยควรเพิ่มจาก 1.5 แสน เป็น 2 แสนบาท เพื่อเป็นการบรรเทาภาระการผ่อนชำระหนี้
2. ประสานงานกับสถาบันการเงิน ขอความอนุเคราะห์อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าบุคคลทั่วไปให้บุคลากรของมหาวิทยาลัยกู้
3. ติดต่อประสานงานกับ โครงการจัดสรรต่าง ๆ ให้ส่วนลดพิเศษแก่บุคลากรของมหาวิทยาลัย
4. ติดต่อประสานงานกับสหกรณ์ออมทรัพย์ มธ. เพื่อขอให้ประเมินราคาหลักทรัพย์ให้แก่บุคลากรที่ขอเข้าโครงการสวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัย สูงกว่าปกติ

2.10 สวัสดิการของหน่วยงานต่างๆ

กรุงเทพมหานคร (อำนาจ :2536) ได้ดำเนินการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการ และลูกจ้างประจำ 4 รูปแบบดังนี้

1. โครงการเคหสงเคราะห์ ให้เช่าในราคาถูก เป็นอาคารที่พักอาศัยแบบแฟลต สำหรับข้าราชการและลูกจ้างประจำที่มีรายได้น้อยเท่านั้น

ระดับพนักงานไม่เกินระดับ 5 สำหรับลูกจ้างประจำต้องมีอัตราเงินเดือนไม่เกินขั้นค่าของข้าราชการระดับ 6

2. สินเชื่อการเคหะ โดยได้รับความร่วมมือจากธนาคารกรุงไทย

3. การสนับสนุนจากภาคเอกชน โดยเสนอโครงการที่อยู่อาศัยในราคาและเงื่อนไขพิเศษ

4. กรุงเทพมหานครถือหุ้นใหญ่ใน บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด และมีนโยบายให้บริษัทจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยจำหน่ายในราคาถูกแก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของกรุงเทพมหานคร

การไฟฟ้าฝ่ายผลิต (อำนาจ :2536) ได้ดำเนินการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. สวัสดิการเคหสงเคราะห์ ได้จัดบ้านพักให้พนักงานอยู่เวรยามในช่วงเวลากลางคืน โดยไม่เสียค่าเช่า

2. ให้กู้เงิน 40 เท่าของเงินเดือน

- เพื่อซื้อที่ดิน (กรณีไม่มีบ้าน) กู้ได้ 25 เท่าของเงินเดือน

- เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน กู้ได้ 40 เท่าของเงินเดือน

- เพื่อปลูกบ้าน ในกรณีมีดินแล้ว กู้ได้ 40 เท่าของเงินเดือน

- เพื่อซ่อมแซมบ้าน กู้ได้ 25 เท่าของเงินเดือน

ผู้มีสิทธิกู้ จะต้องเป็นพนักงานไม่น้อยกว่า 5 ปี ระยะเวลาในการชำระไม่เกิน 15 ปี เสียดอกเบี้ย 8% ต่อปี

หน่วยงานรัฐทั่วไป(อำนาจ :2536) ซึ่งหมายถึงหน่วยงานของรัฐที่อยู่ภายใต้การดูแลของรัฐบาล โดยหน่วยงานส่วนใหญ่มีรายละเอียดการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย โดยสังเขปดังนี้

1. จัดให้มีบ้านพักส่วนกลาง

2. จัดสร้างเคหสงเคราะห์

3. การให้เงินกู้ยืม โดยได้รับการสนับสนุนจากธนาคารพาณิชย์ และคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าลูกค้าทั่วไป

4. ได้รับความร่วมมือจากการเคหะแห่งชาติ ในการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ให้เช่าซื้อในราคาถูก

5. ได้รับความร่วมมือจากภาคเอกชน โดยการซื้อโครงการจัดสรรที่ภาคเอกชนนั้นดำเนินการอยู่ เข้ามาบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วจำหน่ายให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างในราคาถูก หรือภาคเอกชน

เสนอโครงการจัดสรรต่อหน่วยงานของรัฐ เพื่อเสนอขายให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างในราคาและเงื่อนไขที่พิเศษกว่าลูกค้ำทั่วไป

6. กลุ่มข้าราชการ และลูกจ้างรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์เพื่อจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินเปล่า เพื่อจำหน่ายให้แก่กลุ่มสมาชิก หรือข้าราชการและลูกจ้างในสังกัดหน่วยงานของตนในราคายุติธรรม



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1 ความเป็นมาของมหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจุดเริ่มกำเนิดมาจากโรงเรียนมหาดเล็ก ที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้งขึ้น ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนเป็น โรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว และมาเป็นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในที่สุด โดยได้รับพระราชทานเงินให้เป็นกองทุนสำหรับใช้ปลูกสร้างอาคารเรียน และทรงพระราชทานให้ที่ดินตำบลปทุมวัน ซึ่งอยู่ในความดูแลของพระคลังข้างที่ ไว้เป็นอาณาเขตโรงเรียน จำนวน 1,309 ไร่ ซึ่งที่ดินที่ทรงพระราชทานให้กำหนดไว้เป็นอาณาเขตโรงเรียนนั้น เป็นที่ดินส่วนพระองค์ที่ทรงซื้อมาด้วยพระราชทรัพย์ส่วนพระองค์และ เคยพระราชทานพระราชกระแสว่าจะให้เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย เพราะพื้นที่กว้างใหญ่ มีทางที่จะเปิดให้กว้างขวางสำหรับการข้างหน้าได้ ด้วยเหตุนี้จึงกล่าวได้ว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ถือกำเนิดขึ้นมาจากพระราชดำริและ พระราชประสงค์ของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระปิยมหาราชเจ้าของประชาชนชาวไทยอย่างแท้จริง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกของประเทศไทย ได้รับการสถาปนาเป็นมหาวิทยาลัยในปี 2459 ซึ่งนับถึงปัจจุบันนี้จะเป็นปีที่ 82 แห่งการสถาปนาขึ้นเป็นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในช่วงแรก จัดการศึกษาเป็น 4 คณะ ได้แก่ คณะรัฐประศาสนศาสตร์ คณะแพทยศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ และวิทยาศาสตร์ หลังจากนั้น ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2491 - 2503 เป็นระยะเวลาของการขยายการจัดการศึกษาออกไปในศาสตร์และศิลปวิทยาการต่าง ๆ โดยเน้นระดับปริญญาตรีเป็นหลัก และตั้งแต่ พ.ศ. 2504 จนถึงปัจจุบัน เป็นช่วงเวลาของการขยายศึกษาระดับปริญญาตรีเพิ่มขึ้นและเริ่มพัฒนาการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษา ส่งเสริมการค้นคว้าวิจัย การอนุรักษ์ และสนับสนุนศิลป วัฒนธรรม และการบริการทางวิชาการให้แก่สังคม มีการจัดตั้งสถาบันวิจัย สถาบัน และศูนย์เพื่อให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นมหาวิทยาลัยเพื่อการวิจัยและพัฒนาตนเองให้ดีที่สุดเท่าที่จะทำได้ทุกวิถีทางโดยมีจุดหมายหลัก คือ การผลิตบัณฑิตที่มีคุณธรรม

3.2 การบริหารงานของมหาวิทยาลัย

การบริหารงานของมหาวิทยาลัย (กองการเจ้าหน้าที่) เป็นแบบการกระจายอำนาจ แบ่งออกเป็นการบริหารงานส่วนกลาง คือ สำนักงานมหาวิทยาลัยและการบริหารงานส่วนคณะ สถาบัน ศูนย์ และสำนัก และการบริหารเหล่านี้อยู่ในความควบคุมดูแลของสภามหาวิทยาลัย

การบริหารงานส่วนกลางคือสำนักงานมหาวิทยาลัย แบ่งออกเป็นฝ่ายต่าง ๆ มีรองอธิการบดีฝ่ายนั้น ๆ เป็นผู้บังคับบัญชาและขึ้นตรงต่ออธิการบดี

ส่วนการบริหารงานในส่วนของแต่ละ สถาบัน ศูนย์ สำนัก วิทยาลัย ขึ้นอยู่กับคณบดี ผู้อำนวยการสถาบัน ศูนย์ สำนัก และวิทยาลัย ซึ่งรับนโยบายจากส่วนกลางไปบริหารงาน และการศึกษา จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย แบ่งออกเป็น 17 คณะ กับบัณฑิตวิทยาลัย (สถาบัน วิทยาลัยที่ทำการสอน 4 แห่ง) สถาบันวิจัย 11 แห่ง สถาบันบริการ 4 แห่ง และสถาบันสมทบ 3 แห่ง มีภาควิชารวมทั้งสิ้น 137 ภาควิชา มี 4 ระดับ การศึกษา คือ ปริญญาตรี ประกาศนียบัตรบัณฑิต ปริญญาโท และปริญญาเอก

3.3 บุคลากรของมหาวิทยาลัย

บุคลากรของมหาวิทยาลัย (ฝ่ายทะเบียนประวัติ กองการเจ้าหน้าที่ : 2541) ประจำปี 2541 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 7217 แยกตามประเภทต่าง ๆ ดังนี้

อาจารย์ประจำ	2,904 คน หรือ ร้อยละ 40.24
ข้าราชการสาย ข	844 คน หรือ ร้อยละ 11.69
ข้าราชการสาย ค	1,295 คน หรือ ร้อยละ 17.94
ลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดิน	1,616 คน หรือ ร้อยละ 22.39
ลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน	558 คน หรือ ร้อยละ 7.73
รวม	7,217 คน

ตารางที่ 3.1 สถิติจำนวนบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2541)

ที่	หน่วยงาน	สาย ค.			ถูกจ้าง (เงินจบ)			ถูกจ้าง (เงินนอก)			รวมทั้งหมด		
		ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
1	ค.ครุศาสตร์	9	41	50	62	61	123	19	64	83	90	166	256
2	ค.จิตวิทยา	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1
3	ค.ทันตแพทย์	31	164	195	62	43	105	18	48	66	111	255	366
4	ค.นิติศาสตร์	3	13	16	11	7	18	0	0	0	14	20	34
5	ค.นิเทศศาสตร์	6	15	21	16	8	24	0	0	0	22	23	45
6	ค.พยาบาลศาสตร์	1	7	8	0	0	0	0	0	0	1	7	8
7	ค.พาณิชยศาสตร์ฯ	1	27	28	31	33	64	0	8	8	32	68	100
8	ค.รัฐศาสตร์	3	18	21	17	18	35	2	2	4	22	38	60
9	ค.วิทยาศาสตร์	41	60	101	91	61	152	7	18	25	139	139	278
10	ค.วิศวกรรมศาสตร์	20	41	61	69	47	116	3	16	19	92	104	196
11	ค.ศิลปกรรมศาสตร์	1	11	12	5	3	8	0	0	0	6	14	20
12	ค.สถาปัตยกรรม	3	17	20	31	7	38	1	3	4	35	27	62
13	ค.สหเวชศาสตร์	3	5	8	1	3	4	0	0	0	4	8	12
14	ค.สัตวแพทยศาสตร์	9	42	51	72	43	115	1	2	3	82	87	169
15	ค.อักษรศาสตร์	10	20	30	16	19	35	0	0	0	26	39	65
16	ค.เภสัชศาสตร์	13	23	36	35	25	60	0	0	0	48	48	96
17	ค.เศรษฐศาสตร์	2	18	20	20	14	34	0	0	0	22	32	54
18	ค.แพทยศาสตร์	41	128	169	170	133	303	2	10	12	172	271	443
19	บัณฑิตวิทยาลัย	4	26	30	10	5	15	3	8	11	17	39	56
20	วิทยาลัยปิโตรเลียมฯ	3	9	12	3	2	5	1	0	1	7	11	18
21	ศูนย์เครื่องมือวิจัยวิทย์	10	6	16	5	2	7	0	0	0	15	8	23
22	สอ.บริการคอมพิวเตอร์	12	10	22	7	1	8	0	2	2	19	13	32
23	สอ.ประชากรศาสตร์	2	8	10	5	3	8	0	0	0	7	11	18
24	สอ.พานิชยนาวิ	1	4	5	0	0	0	0	0	0	1	4	5
25	สถาบันภาษา	6	22	28	6	6	12	1	4	5	13	32	44
26	สอ.วิจัยทรัพยากรน้ำ	1	4	5	14	2	16	3	1	4	18	7	25
27	สอ.วิจัยพลังงาน	2	3	5	0	0	0	1	0	1	3	3	6
28	สอ.วิจัยวิทย์-แพทย์	1	10	11	7	9	16	0	0	0	8	19	27
29	สอ.วิจัยสภาวะ	2	7	9	4	3	7	0	0	0	6	10	16

ที่	หน่วยงาน	สาย ค.			ลูกจ้าง (เงินจบ)			ลูกจ้าง (เงินนอก)			รวมทั้งหมด		
		ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
30	สอ.วิจัยสังคม	0	9	9	4	3	7	0	0	0	4	12	16
31	สอ.วิจัยโลหะและวัสดุ	3	11	14	2	1	3	0	0	0	5	12	17
32	สอ.วิทยบริการ	12	40	52	9	10	19	3	9	12	24	59	83
33	สอ.เทคโนโลยีชีวภาพฯ	5	2	7	2	1	3	0	0	0	7	3	10
34	สอ.เทคโนโลยีฯ-พัฒนา	0	3	3	0	0	0	0	1	1	0	4	4
35	สอ.เอเชียศึกษา	3	6	9	1	1	2	0	0	0	4	7	11
36	สำนักทะเบียน ฯ	2	16	18	1	2	3	4	4	8	7	22	29
37	สำนักอธิการบดี	1	0	1	25	0	25	56	0	56	82	0	82
38	กองกลาง	13	14	27	68	5	73	19	11	30	100	30	130
39	กองการเจ้าหน้าที่	8	37	45	7	10	17	10	23	33	25	70	95
40	กองกิจการนิสิต	1	8	9	16	11	27	21	18	39	38	37	75
41	กองคลัง	10	37	47	4	3	7	5	16	21	19	56	75
42	กองบริการการศึกษา	2	12	14	6	3	9	4	11	15	12	26	38
43	ก.ส่งเสริมประสานงาน	0	2	2	0	0	0	1	6	7	1	8	9
44	กองอาคารสถานที่	8	19	27	80	11	91	66	14	80	154	44	198
45	กองแผนงาน	2	5	7	1	1	2	1	6	7	4	12	16
46	หน่วยตรวจสอบ	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	4	4
	รวม	311	984	1295	996	620	1616	252	306	558	1559	1910	3469

3.4 แผนพัฒนาของมหาวิทยาลัย

แผนพัฒนาของมหาวิทยาลัย (แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2540-2544 : 8) มีเป้าหมายที่จะพัฒนา ให้มหาวิทยาลัยเป็นแกนนำในการบุกเบิกวิชาการชั้นสูง เพื่อความเป็นเลิศในระดับนานาชาติ ทั้งทางวิชาการและการบริหาร โดยมีสภาพแวดล้อมบรรยากาศและวิถีชีวิตและแห่งการเป็นชุมชนวิชาการ มีการเชื่อมโยงระหว่างสาขาวิชาต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นระบบบริหารที่มีความเป็นอิสระ คล่องตัว และมีประสิทธิภาพ และสร้างความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับหน่วยงานภายนอกทั้งส่วนราชการและภาคเอกชน

นโยบายการพัฒนากระบวนการบริหารและทรัพยากรของมหาวิทยาลัยในด้านกายภาพ ได้กำหนดไว้ดังนี้

1. จัดให้พื้นที่มหาวิทยาลัย ณ เขตปทุมวัน เป็นเขตหลักในการพัฒนามิถุนัมภ์ และองค์ประกอบที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต และวัฒนธรรมของชุมชนวิชาการและมีโครงสร้างพื้นฐาน การคมนาคม เครือข่ายคอมพิวเตอร์ และระบบสารสนเทศที่สมบูรณ์เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองอย่างแท้จริง
2. ขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการศึกษา วิจัย และบริหารวิชาการ ออกนอกเขตปทุมวันเพิ่มขึ้น
3. ปรับผังการใช้ที่ดินเขตพาณิชย์ ให้ส่งเสริมและมีความกลมกลืนกับกิจกรรมวิชาการในเขตการศึกษา โดยการมุ่งการพัฒนาในภาพรวมให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองอย่างแท้จริง
4. เสริมมาตรการกำลังคนอกระบบราชการ พร้อมปรับระบบการจัดการอาคาร สถานที่ การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารสถานที่ และพื้นที่ในเขตการศึกษาให้มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อการให้บริการ ทั้งนี้เพื่อลดสัดส่วนของภาระการลงทุนก่อสร้างอาคารใหม่

3.5 นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย

นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย (งานสวัสดิการ กองการเจ้าหน้าที่) ได้จัดให้มีสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้แก่บุคลากรของมหาวิทยาลัยเพื่อช่วยเหลือบุคลากรผู้มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยจำแนกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่

3.5.1 สวัสดิการในด้านเงินกู้ เป็นการช่วยเหลือในรูปของเงินกู้ ซึ่งได้แก่ โครงการเงินกู้เฉพาะสงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างอาคาร ซ่อมอาคารพร้อมที่ดิน ซ่อมห้องชุด ชำระหนี้ไถ่ถอน จำนองอาคารพร้อมที่ดิน หรือตัดแปลง ซ่อมแซมอาคาร รวมทั้งการให้ความช่วยเหลือประสานงานกับ สถาบันการเงิน อื่นๆ ในการขอกู้ (รายละเอียด ดูภาคผนวก)

3.5.2 สวัสดิการในด้านที่พักอาศัย เป็นการช่วยเหลือในรูปของห้องพักอาศัย ซึ่งได้แก่ ห้องพักอาศัยในเขตนมหาวิทยาลัย โดยเป็นอาคาร 2 กลุ่ม ตามประเภทบุคลากร ได้แก่ ห้องพักสำหรับข้าราชการสาย ก. ข. และ ค. คือ หอพักจุฬานิวส และห้องพักสำหรับลูกจ้างของมหาวิทยาลัย คือ หอพักจุฬานิวาส อย่างไรก็ตาม สำหรับหอพักจุฬานิวาสนั้น มีวัตถุประสงค์หลัก คือใช้เป็นที่พักอาศัยเพื่อรองรับบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ ที่จำเป็นต้องพักอาศัยในมหาวิทยาลัย เช่น ยาม คนงาน คนขับรถ ฯ โดยจัดเพียงส่วนหนึ่งเพื่อช่วยเหลือผู้ที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัยที่จำเป็นจริงๆเท่านั้น (รายละเอียด ดูภาคผนวก)

3.6 ที่ดินจัดสรรของมหาวิทยาลัย

นอกเหนือจากสวัสดิการ ด้านการเคหะสงเคราะห์ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ช่วยเหลือให้แก่บุคลากรของมหาวิทยาลัยดังเช่นปัจจุบัน ในอดีตเคยมีโครงการสวัสดิการเช่าซื้อที่ดินราคาถูก (มานะภักดิ์ธรรม) โดยทางมหาวิทยาลัยได้ดำเนินการจัดหา จัดซื้อที่ดินเอกชน มาจัดสรรให้แก่อาจารย์ เช่าซื้อในราคาถูก โดยใช้ระบบเงินผ่อน รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่

โครงการที่ 1 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2500 ที่ดินอยู่ที่ซอยปทุมวิถี ถนนสุขุมวิท เนื้อที่ 32 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา จัดแบ่งเป็น 47 แปลง ให้ข้าราชการเช่าซื้อ 57 ราย

โครงการที่ 2 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2501 ที่ดินอยู่ที่ซอยปทุมวิถี ถนนสุขุมวิท เนื้อที่ 14 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา แบ่งเป็น 16 แปลง ให้ข้าราชการเช่าซื้อ 16 ราย

โครงการที่ 3 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2502 ที่ดินอยู่ที่ซอยปทุมวิถี เนื้อที่ 8 ไร่ 58 ตารางวา แบ่งเป็น 15 แปลง ให้ข้าราชการเช่าซื้อ 15 ราย

โครงการที่ 4 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2507 ที่ดินอยู่ที่ซอยศูนย์วิจัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 87 ตารางวา พร้อมทั้งปลูกอาคารให้ข้าราชการเช่าซื้อ จำนวน 12 หลัง

โครงการที่ 5 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2508 ที่ดินอยู่ที่ซอยศูนย์วิจัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน 90 ตารางวา แบ่งเป็น 29 แปลง ให้ข้าราชการเช่าซื้อ 29 ราย

โครงการที่ 6 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2809 ที่ดินอยู่ที่ซอยวิเศษสุข ถนนคลองตัน หัวหมาก(สุขุมวิท 71) เนื้อที่ 105 ไร่ 13 ตารางวา แบ่งออกเป็น 270 แปลง ให้ข้าราชการเช่าซื้อ 167 ราย โครงการที่ 7 เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2512 ที่ดินอยู่ที่ซอยวิเศษสุข ถนนคลองตัน- หัวหมาก (สุขุมวิท 71) เนื้อที่ 14 ไร่ 39 ตารางวา แบ่งออกเป็น 34 แปลง มีผู้รับสวัสดิการ 37 ราย

ปัจจุบันมหาวิทยาลัยหยุดดำเนินการสวัสดิการด้านนี้แล้ว ทั้งนี้เนื่องจาก ในการจัดสรรที่ดิน ผ่อนส่งให้แก่ข้าราชการมหาวิทยาลัยนั้น มีปัญหาในด้านการบริหารมาก เนื่องด้วย มีโอกาสเกิดการทุจริตขึ้นง่าย และการจัดสรรที่ดินของมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นหน่วยราชการ ประสบอุปสรรคมากมาย หลายๆด้าน เช่น ที่ดินโครงการ 7 ที่ซอยวิเศษสุข มีปัญหาในด้านสาธารณูปการ ได้แก่ ถนนทางเข้าหมู่บ้าน ซึ่งเป็นของเอกชน จึงทำให้ที่ดินจัดสรรแปลงของมหาวิทยาลัย ไม่มีทางออกของตนเอง นอกจากนี้ในด้านสาธารณูปโภค น้ำประปาก็เป็นปัญหาสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ ผู้รับสวัสดิการโครงการที่ 7 จึงระงับการจ่ายเงินผ่อนชำระแก่มหาวิทยาลัย ทั้งนี้เพื่อให้ทางมหาวิทยาลัยดำเนินการให้เป็นที่ยอมรับโดยตามเงื่อนไขสัญญา แล้วจึงจะชำระต่อไปตามสัญญา

จากรายละเอียดข้างต้น สวัสดิการประเภทนี้ จึงได้ถูกยกเลิกไปแล้ว โดยที่ทางมหาวิทยาลัยมี ปัญหาทางด้านบริการค่อนข้างมาก ประกอบกับได้มีกฎหมาย ห้ามหน่วยราชการกระทำการซื้อขายที่ดิน เป็นธุรกิจ

สถานภาพ ปัญหา และ ความต้องการที่อยู่อาศัย

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากข้อมูลสถิติ

เป็นการรวบรวมข้อมูลสถิติ ข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยได้รวบรวมจากหน่วยงาน คือ งานทะเบียนประวัติ กองการเจ้าหน้าที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนและเพศ ของข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้าง

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและเพศ ของข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้าง

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	311	24.01	1248	57.40	1559	44.94
หญิง	984	75.99	926	42.60	1910	55.06
รวม	1295	100	2174	100	3469	100

จากตารางที่ 4.1 พบว่า เป็น เพศหญิง ร้อยละ 55.06 และเพศชาย ร้อยละ 44.94 โดยสาย ค. เป็น เพศหญิง ร้อยละ 75.99 เพศชาย ร้อยละ 24.01 ส่วน ลูกจ้างเป็น เพศชาย ร้อยละ 57.40 เพศหญิง ร้อยละ 42.60

4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการวิจัย

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการวิจัย หรือ ผลจากแบบสอบถามซึ่งทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้าง ทั้งหมด 319 ตัวอย่าง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.2.1 สถานภาพทั่วไปในปัจจุบัน

1. อายุ ของบุคลากรทั้งหมด

ตารางที่ 4.2 แสดงอายุ ของบุคคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 31 ปี	21	17.6	35	17.5	56	17.6
31-40 ปี	38	31.9	82	41.0	120	37.6
41-50 ปี	45	37.8	58	29.0	103	32.3
มากกว่า 51 ปี	15	12.6	25	12.5	40	12.5
รวม	119	100	200	100	319	100

จากตารางที่ 4.2 พบว่า ส่วนใหญ่ อายุ 31-40 ปี ร้อยละ 37.6 รองลงมา 41-50 ปี ร้อยละ 32.3 และ น้อยกว่า 31 ปี ร้อยละ 17.6 โดยสาย ค. ส่วนใหญ่ อายุ 41-50 ปี ร้อยละ 37.8 รองลงมา 31-40 ปี ร้อยละ 31.9 และ น้อยกว่า 31 ปี ร้อยละ 17.6 ส่วนลูกจ้าง ส่วนใหญ่ อายุ 31-40 ปี ร้อยละ 41.0 รองลงมา 41-50 ปี ร้อยละ 29.0 และ น้อยกว่า 31 ปี ร้อยละ 17.5

1. อายุราชการของบุคคลากรทั้งหมด

ตารางที่ 4.3 แสดงอายุราชการ ของบุคคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1-2 ปี	7	5.9	21	10.5	28	8.8
3-5 ปี	21	17.6	38	19.0	59	18.5
6-10 ปี	23	19.3	38	19.0	61	19.1
11-15 ปี	14	11.8	29	14.5	43	13.5
16-20 ปี	20	16.8	33	16.5	53	16.6
มากกว่า 21 ปี	34	28.6	41	20.5	75	23.5
รวม	119	100	200	100	319	100

จากตารางที่ 4.3 พบว่า ส่วนใหญ่ มีอายุราชการ มากกว่า 21 ปี ร้อยละ 23.5 รองลงมา 6-10 ปี ร้อยละ 19.1 และ 3-5 ปี ร้อยละ 18.5 โดยสาย ค. ส่วนใหญ่ มีอายุราชการ มากกว่า 21 ปี ร้อยละ 28.6 รองลงมา 6-10 ปี ร้อยละ 19.3 และ 3-5 ปี ร้อยละ 17.6 ส่วนลูกจ้าง ส่วนใหญ่ มีอายุราชการ มากกว่า 21 ปี ร้อยละ 20.5 รองลงมา 3-5 ,6-10 ปี ร้อยละ 19.0 และ 16-20 ปี ร้อยละ 16.5

2. สถานภาพการสมรส ของบุคลากรทั้งหมด

ตารางที่ 4.4 แสดงสถานภาพการสมรส ของบุคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	47	39.5	50	25.0	97	30.4
สมรส,อยู่ด้วยกัน	64	53.8	142	71.0	206	64.6
หม้าย,หย่า,แยกกันอยู่	8	6.7	8	4.0	16	5.0
รวม	119	100	200	100	319	100

จากตารางที่ 4.4 พบว่า ส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ร้อยละ 64.6 รองลงมา โสด ร้อยละ 30.4 และ หม้าย,หย่า,แยกกันอยู่ร้อยละ 5.0 โดยสาย ค. ส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ร้อยละ 53.8 รองลงมา โสด ร้อยละ 39.5 และ หม้าย,หย่า,แยกกันอยู่ร้อยละ 6.7 ส่วนลูกจ้างส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ร้อยละ 71.0 รองลงมา โสด ร้อยละ 25.0 และ หม้าย,หย่า,แยกกันอยู่ร้อยละ 4.0

3. รายได้ของบุคลากรทั้งหมด

ตารางที่ 4.5 แสดงรายได้ ของบุคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
4,100-6,000 บาท/เดือน	5	4.2	45	22.5	50	15.7
6,001-8,000 บาท/เดือน	23	19.3	76	38.0	99	31.0
8,00-10,000 บาท/เดือน	20	16.8	47	23.5	67	21.0
10,001-12,000 บาท/เดือน	19	16.0	24	12.0	43	13.5
12,001-14,000 บาท/เดือน	22	18.5	7	3.5	29	9.1
มากกว่า14,000บาท/เดือน	30	25.2	1	0.5	31	9.7
รวม	119	100	200	100	319	100

จากตารางที่ 4.5 พบว่า ส่วนใหญ่ มีรายได้ประมาณ 6,001-8,000 บาท/เดือน ร้อยละ 31.0 รองลงมา 8,00-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 21.0 และ 4,100-6,000 บาท/เดือน ร้อยละ 15.7 โดยสาย ค. ส่วนใหญ่ มีรายได้ประมาณ มากกว่า14,000บาท/เดือน ร้อยละ 25.2 รองลงมา 6,001-8,000 บาท/เดือน ร้อยละ 19.3 และ12,001-14,000 บาท/เดือน ร้อยละ18.5 ส่วนลูกจ้าง ส่วนใหญ่ มีรายได้ประมาณ

6,001-8,000 บาท/เดือน ร้อยละ 38.0 รองลงมา 8,001-10,000 บาท/เดือน ร้อยละ 23.5 และ 4,100-6,000 บาท/เดือน ร้อยละ 22.5

4. รายได้ครอบครัวของบุคลากรทั้งหมด

ตารางที่ 4.6 แสดงรายได้ครอบครัว ของบุคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 6,000 บาท/เดือน	4	3.4	26	13.0	30	9.4
6,000-9,000 บาท/เดือน	13	10.9	62	31.0	75	23.5
9,001-12,000 บาท/เดือน	16	13.4	40	20.0	56	17.6
12,001-15,000 บาท/เดือน	18	15.1	25	12.5	43	13.5
15,001-18,000 บาท/เดือน	14	11.8	18	9.0	32	10.0
มากกว่า 18,000 บาท/เดือน	54	45.4	29	14.5	83	26.0
รวม	119	100	200	100	319	100

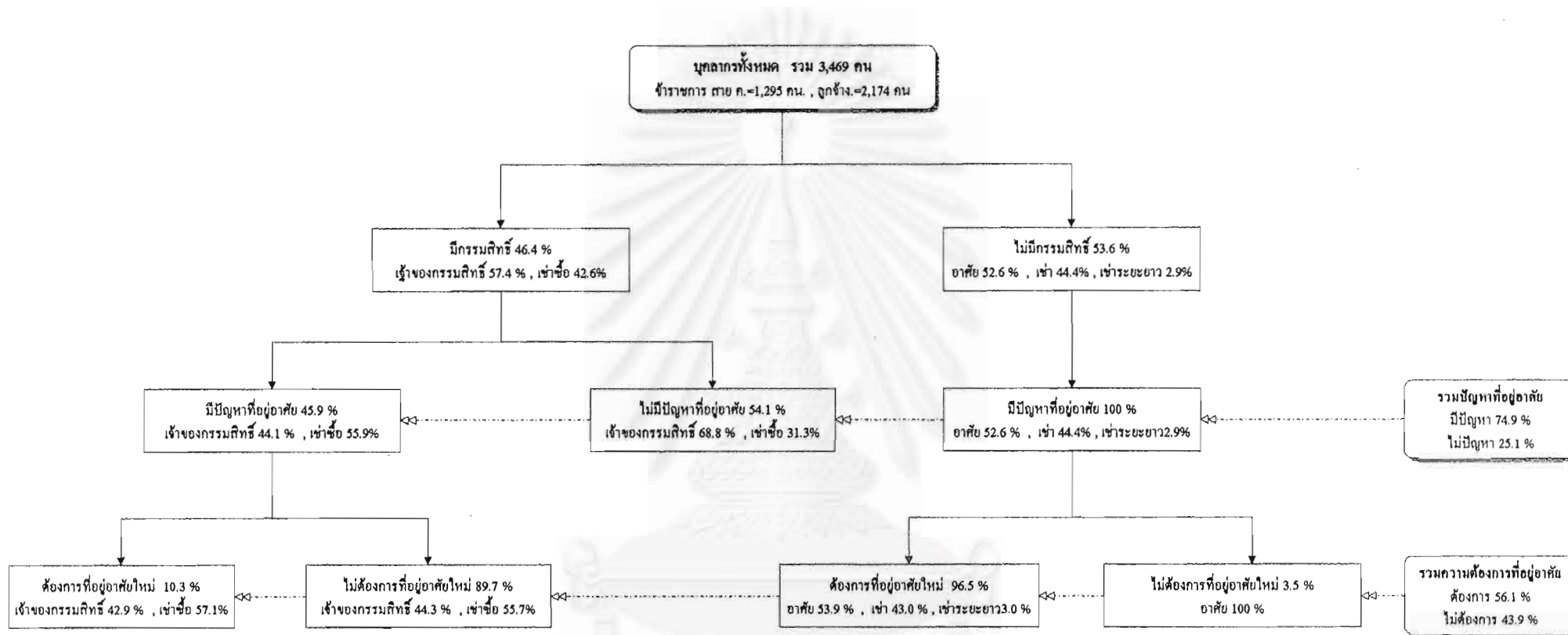
จากตารางที่ 4.6 พบว่า ส่วนใหญ่ มีรายได้ครอบครัว มากกว่า 18,000 บาท/เดือนร้อยละ 26.0 รองลงมา 6,000-9,000 บาท/เดือน ร้อยละ 23.5 และ 9,001-12,000 บาท/เดือนร้อยละ 23.5 โดยข้าราชการ สาย ค. ส่วนใหญ่ มีรายได้ครอบครัว มากกว่า 18,000 บาท/เดือน ร้อยละ 45.4 รองลงมา 12,001-15,000 บาท/เดือน ร้อยละ 15.1 และ 9,001-12,000 บาท/เดือน ร้อยละ 13.4 ส่วน ลูกจ้าง ส่วนใหญ่ มีรายได้ครอบครัว 6,000-9,000 บาท/เดือน ร้อยละ 31.0 รองลงมา 9,001-12,000 บาท/เดือน ร้อยละ 20.0 และมากกว่า 18,000 บาท/เดือน ร้อยละ 14.5 ตามลำดับ

5. เงินออมครอบครัวของบุคลากรทั้งหมด

ตารางที่ 4.7 แสดงเงินออมครอบครัวของบุคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	27	22.7	70	35.0	97	30.4
น้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน	19	16.0	59	29.5	78	24.5
1,001-2,000 บาท/เดือน	22	18.5	39	19.5	61	19.1
2,001-3,000 บาท/เดือน	19	16.0	17	8.5	36	11.3
3,001-4,000 บาท/เดือน	3	2.5	4	2.0	7	2.2
4,001-5,000 บาท/เดือน	10	8.4	2	1.0	12	3.8
5,001-6,000 บาท/เดือน	2	1.7	2	1.0	4	1.3
มากกว่า 6,000 บาท/เดือน	17	14.3	7	3.5	24	7.5
รวม	119	100	200	100	319	100

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ส่วนใหญ่ ไม่มีเงินออมครอบครัว ร้อยละ 30.4 รองลงมา น้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน ร้อยละ 24.5 และ 1,001-2,000 บาท/เดือน ร้อยละ 19.1 โดย ข้าราชการ สาย ค. ส่วนใหญ่ ไม่มีเงินออมครอบครัว ร้อยละ 22.7 รองลงมา 1,001-2,000 บาท/เดือน ร้อยละ 18.5 และ น้อยกว่า 1,000 และ 2,001-3,000 บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 16.0 ส่วน ลูกจ้าง ส่วนใหญ่ ไม่มีเงินออมครอบครัว ร้อยละ 35.0 รองลงมา น้อยกว่า 1,000 บาท/เดือน ร้อยละ 29.5 และ 1,001-2,000 บาท/เดือน ร้อยละ 19.5 ตามลำดับ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.1 สถานภาพ ปัญหาและความต้องการที่ใช้อาศัย

4.2.2 สถานภาพ, ปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. สถานภาพการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.8 สถานภาพการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ของบุคลากรทั้งหมด

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีกรรมสิทธิ์	75	63.0	73	36.5	148	46.4
ไม่มีกรรมสิทธิ์	44	37.0	127	63.5	171	53.6
รวม	119	100	200	100	319	100

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 53.6 และ มีกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 46.4 โดยข้าราชการ สาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 63.0 และ ไม่มีกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 37.0 ส่วน ลูกจ้าง ไม่มีกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 63.5 และ มีกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 36.5

2. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.9 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

	สาย ค.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	43	57.3	42	57.5	85	57.4
ผู้เช่าซื้อ	32	42.7	31	42.5	63	42.6
รวม	75	100	73	100	148	100

จากตารางที่ 4.9 พบว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 57.4 และเป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 42.6 โดย ข้าราชการสาย ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 57.3 และเป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 42.7 ส่วน ลูกจ้าง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 57.5 และเป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 42.5

ตารางที่ 4.10 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

	สาย ก.		ลูกจ้าง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เช่า	16	36.4	60	47.2	76	44.4
เช่าระยะยาว	1	2.3	4	3.1	5	2.9
อาศัยอยู่	27	61.4	63	49.6	90	52.6
รวม	44	100	127	100	171	100

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ส่วนใหญ่ เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 52.6 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 44.4 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 2.9 โดยข้าราชการสาย ก. ส่วนใหญ่ เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 61.4 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 36.4 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 2.3 ส่วน ลูกจ้าง ส่วนใหญ่ เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 49.6 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 47.2 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 3.1

3. ปัญหาและความต้องการที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.11 ปัญหาที่อยู่อาศัย ของบุคลากรทั้งหมด

	มีกรรมสิทธิ์		ไม่มีกรรมสิทธิ์		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีปัญหา	68	45.9	171	100	239	74.9
ไม่มีปัญหา	80	54.1	0	0	80	25.1
รวม	148	100	171	100	319	100

จากตารางที่ 4.11 พบว่า มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 74.9 และ ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 25.1 โดย ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 54.1 และ มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 45.9 ส่วน ผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ ทั้งหมดมีปัญหาที่อยู่อาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.12 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย
ที่เป็นกลุ่มผู้มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

	มีปัญหา		ไม่มีปัญหา		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	30	44.1	55	68.8	85	57.4
ผู้เช่าซื้อ	38	55.9	25	31.3	63	42.6
รวม	68	100	80	100	148	100

จากตารางที่ 4.12 พบว่า ผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 55.9 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 44.1 ส่วน ผู้ที่ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 68.8 เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 31.3

ตารางที่ 4.13 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย
ที่เป็นกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

	มีปัญหา		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เช่า	76	44.4	76	44.4
เช่าระยะยาว	5	2.9	5	2.9
อาศัยอยู่	90	52.6	90	52.6
รวม	171	100	171	100

จากตารางที่ 4.13 พบว่า ทั้งหมดมีปัญหาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ เป็นผู้อาศัยอยู่ ร้อยละ 52.6 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 44.4 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 2.9

ตารางที่ 4.14 ความต้องการที่อยู่อาศัย ของบุคลากรที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งหมด

	มีกรรมสิทธิ์		ไม่มีกรรมสิทธิ์		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการ	7	10.3	165	96.5	172	72.0
ไม่ต้องการ	61	89.7	6	3.5	67	28.0
รวม	68	100	171	100	239	100

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 72.0 และ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 28.0 โดย ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 89.7 และ ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 10.3 ส่วน ผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 96.5 และ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 3.5

ตารางที่ 4.15 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาและ
ต้องการที่อยู่อาศัย ที่เป็นกลุ่มผู้มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

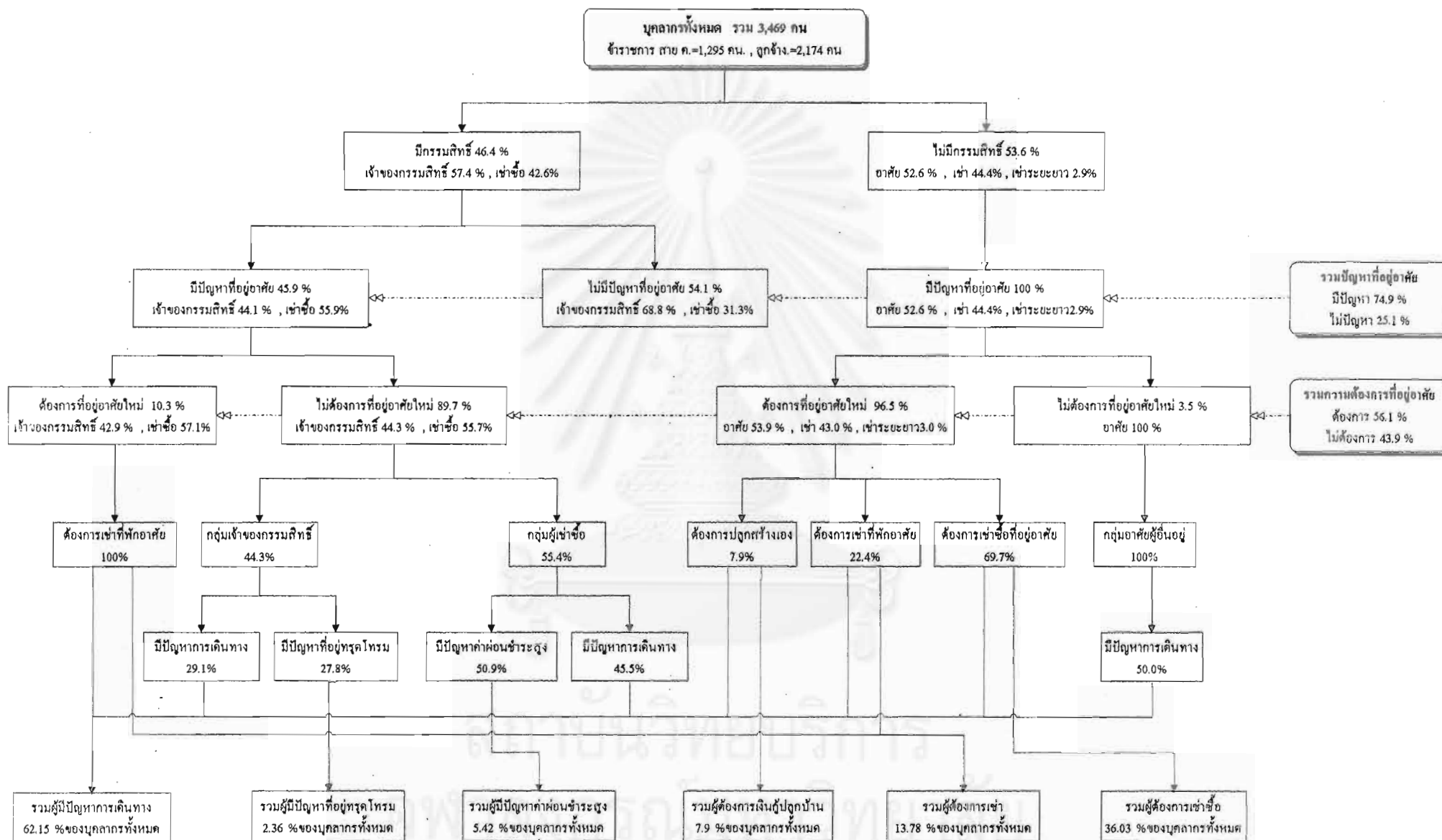
	ต้องการ		ไม่ต้องการ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	3	42.9	27	44.3	30	44.1
ผู้เช่าซื้อ	4	57.1	34	55.7	38	55.9
รวม	7	100	61	100	68	100

จากตารางที่ 4.15 พบว่า ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 57.1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 42.9 ส่วน ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 55.7 และ เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 44.3

ตารางที่ 4.16 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของผู้ที่มีปัญหาและ
ต้องการที่อยู่อาศัย ที่เป็นกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

	ต้องการ		ไม่ต้องการ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เช่า	71	43.0	0	0	71	41.5
เช่าระยะยาว	5	3.0	0	0	5	2.9
อาศัยอยู่	89	53.9	6	100	95	55.6
รวม	165	100	6	100	171	100

จากตารางที่ 4.16 พบว่า ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ เป็นผู้อาศัยอยู่ ร้อยละ 53.9 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 43.0 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 3.0 ส่วน ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งหมด เป็นผู้อาศัยอยู่



แผนภูมิที่ 4.2 สรุปสถานการณ์ ปัญหาและความต้องการที่อยู่อาศัย

4. ลักษณะปัญหาและรูปแบบความต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.17 รูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์,มีปัญหาที่อยู่อาศัย และต้องการที่อยู่อาศัยใหม่

	ต้องการเช่า		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	3	42.9	3	42.9
ผู้เช่าซื้อ	4	57.1	4	57.1
รวม	7	100	7	100

จากตารางที่ 4.17 พบว่า ทั้งหมดต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่า เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 57.1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 42.9 เมื่อพิจารณา สถานภาพ ปัจจุบันของบุคลากรกลุ่มนี้ พบว่า เป็นข้าราชการ สาย ค และลูกจ้างเงินงบ เท่าๆกัน ร้อยละ 42.9 , อายุ ส่วนใหญ่ น้อยกว่า 31 ปีมากที่สุด ร้อยละ 42.9 รองลงมา ประมาณ 41-50 ปี ร้อยละ 28.6 , อายุราชการ ส่วนใหญ่ มากกว่า 21 ปี ร้อยละ 42.9 , สถานภาพการสมรส ส่วนใหญ่ สมรส ร้อยละ 85.7, ระดับเงินเดือน ประมาณ 6,001-8,000 และ 8,00-10,000 บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 28.6 , รายได้ครอบครัว ประมาณ 6,001-9,000 และ 12,001-15,000 บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 28.6

ตารางที่ 4.18 ปัญหาที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์,มีปัญหาที่อยู่อาศัยและ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (กลุ่มเจ้าของกรรมสิทธิ์)

	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยมาก 1
ด้านตัวอาคาร ชำรุดทรุดโทรม ,พื้นที่ไม่เพียงพอ			3.26		
ด้านที่ตั้ง เดินทางไปที่ทำงานไม่สะดวก		3.41			
ด้านสาธารณูปโภค ขาดแคลน ประปา , ไฟฟ้า, โทรศัพท์			2.52	2.33	
ด้านสาธารณูปการ ห่างไกลจากโรงพยาบาล, โรงเรียน, วัด				2.22	
ด้านความปลอดภัย ขาดความปลอดภัยในร่างกาย, ทรัพย์สิน					2.31
ด้านสังคม เกิดปัญหาเพื่อนบ้าน, ผู้อยู่ร่วมกันในบ้าน					
ด้านการเงิน ค่าเช่าที่อยู่อาศัยสูง,ค่าผ่อนชำระสูง				2.41	

จากตาราง 4.18 พบว่า ในบุคลากรกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่นั้น กลุ่มที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนใหญ่ มีปัญหาด้านที่ตั้ง คือเดินทางไม่สะดวก มากที่สุด ร้อยละ29.1 รองลงมา ปัญหาด้านตัวอาคารชำรุดทรุดโทรม ร้อยละ27.8 เมื่อ

พิจารณา สถานภาพปัจจุบันของบุคลากรกลุ่มนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ เป็นข้าราชการ สาย ค ร้อยละ 51.9 รองลงมา ลูกจ้างเงินงบ ร้อยละ 44.4, อายุ ส่วนใหญ่ ประมาณ 41-50 ปี มากที่สุด ร้อยละ 44.4 รองลงมา น้อยกว่า 31 ปี ร้อยละ 25.9 , อายุราชการ ส่วนใหญ่ ประมาณ 16-20 ปี ร้อยละ 29.6 รองลงมา มากกว่า 21 ปี ร้อยละ 42.9 , สถานภาพการสมรส ส่วนใหญ่ สมรส ร้อยละ 59.3, ระดับเงินเดือน ประมาณ 8,001-10,000 และ 10,001-12,000บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 25.9 , รายได้ครอบครัว มากกว่า 18,000 บาท/เดือน ร้อยละ 25.9 ประมาณ 6,001-9,000 และ 12,001-15,000 บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 22.2

ตารางที่ 4.19 ปัญหาที่อยู่อาศัย ของผู้มีกรรมสิทธิ์,มีปัญหาที่อยู่อาศัยแต่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (กลุ่มเช่าซื้อ)

	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยมาก 1
ด้านตัวอาคาร ชำรุดทรุดโทรม ,พื้นที่ไม่เพียงพอ				2.61	
ด้านที่ตั้ง เดินทางไปที่ทำงานไม่สะดวก		3.28			
ด้านสาธารณูปโภค ขาดแคลน ประปา , ไฟฟ้า, โทรศัพท์				2.35	
ด้านสาธารณูปการ ห่างไกลจากโรงพยาบาล, โรงเรียน, วัด				2.20	
ด้านความปลอดภัย ขาดความปลอดภัยในร่างกาย,ทรัพย์สิน				2.17	
ด้านสังคม เกิดปัญหากับเพื่อนบ้าน, ผู้อยู่ร่วมกันในบ้าน				2.34	
ด้านการเงิน ค่าเช่าที่อยู่อาศัยสูง,ค่าผ่อนชำระสูง		3.96			

จากตารางที่ 4.19 พบว่า ในบุคลากรกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่นั้น กลุ่มที่เป็นผู้เช่าซื้อ ส่วนใหญ่ มีปัญหาค่าผ่อนชำระสูง มากที่สุด ร้อยละ 50.9รองลงมา มีปัญหาด้านที่ตั้ง ร้อยละ 45.5 เมื่อพิจารณา สถานภาพปัจจุบันของบุคลากรกลุ่มนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ เป็นข้าราชการ สาย ค ร้อยละ 50.0 รองลงมา ลูกจ้างเงินงบ ร้อยละ 26.5 , อายุ ส่วนใหญ่ ประมาณ 41-50 ปี มากที่สุด ร้อยละ 50.0 รองลงมา 31-40 ปี ร้อยละ 38.2 , อายุราชการ ส่วนใหญ่ ประมาณ 11-15 ปี ร้อยละ 20.6 รองลงมา 6-10 และ 16-20 ปี ร้อยละ 17.6 , สถานภาพการสมรส ส่วนใหญ่ สมรส ร้อยละ 67.6 , ระดับเงินเดือน ประมาณ 8,001-10,000 มากที่สุด ร้อยละ 30.3 รองลงมา 6,001-8,000และ 10,001-12,000 บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 21.2 , รายได้ครอบครัว มากกว่า 18,000 บาท/เดือน ร้อยละ 29.4 รองลงมา 15,001-18,000 บาท/เดือน ร้อยละ 23.5

ตารางที่ 4.20 รูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและต้องการที่อยู่อาศัยใหม่

	เช่า		เช่าระยะยาว		อาศัยอยู่		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการปลูกเอง	4	5.6	0	0	9	10.1	13	7.9
ต้องการเช่า	17	23.9	0	0	20	22.5	37	22.4
ต้องการเช่าซื้อ	50	70.4	5	100	60	67.4	115	69.7
รวม	71	100	5	100	89	100	165	100

จากตารางที่ 4.20 พบว่า บุคคลากรกลุ่มที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและต้องการที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะปลูกสร้างเอง ร้อยละ 7.9 , ลักษณะเช่า ร้อยละ 22.4 และ ลักษณะเช่าซื้อ ร้อยละ 69.7 เมื่อพิจารณา สถานภาพปัจจุบันของบุคคลากรกลุ่มที่ต้องการสวัสดิการ ลักษณะปลูกสร้างเอง พบว่า ส่วนใหญ่เป็น ลูกจ้างเงินจบ มากที่สุด ร้อยละ 50.0 รองลงมา ข้าราชการ สาย ค ร้อยละ 30.0 , ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ อาศัยอยู่ รองลงมา เช่าอยู่ , อายุ ส่วนใหญ่ 31-40 ปี มากที่สุด ร้อยละ 50.0 รองลงมา ประมาณ 41-50 ปี ร้อยละ 30.0 , อายุราชการ ส่วนใหญ่ ประมาณ 3-5 และ 11-15 และ 16-20 และ มากกว่า 21 ปี เท่าๆกัน ร้อยละ 20.0 , สถานภาพการสมรส ส่วนใหญ่ สมรส ร้อยละ 90.0 , ระดับเงินเดือน ประมาณ 6,001-8,000 บาท/เดือน มากที่สุด ร้อยละ 40.0 รองลงมา 8,100-10,000 และ 10,000-12,000 บาท/เดือน ร้อยละ 20.0 , รายได้ครอบครัว ประมาณ 9,001-12,000 บาท/เดือน มากที่สุด ร้อยละ 30.0 รองลงมา น้อยกว่า 6,000 และ 6,001-9,000 และมากกว่า 18,000 บาท/เดือน ร้อยละ 20.0 , ต้องการงบประมาณสร้างที่อยู่อาศัย ประมาณ 300,000-500,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 50.0 รองลงมา น้อยกว่า 300,000 และ 800,001-1,500,000 บาท เท่าๆกัน ร้อยละ 20.0

เมื่อพิจารณา สถานภาพปัจจุบันของบุคคลากรกลุ่มที่ต้องการสวัสดิการ ลักษณะเช่า พบว่า ส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างเงินจบ ร้อยละ 59.1 รองลงมา ข้าราชการ สาย ค ร้อยละ 22.7, ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ เช่าอยู่ รองลงมา อาศัยอยู่ , อายุเฉลี่ยประมาณ 31-40 ปี มากที่สุด รองลงมา น้อยกว่า 31 ปี และ 41-50 ปี ร้อยละ 22.7 , อายุราชการ 3-5 ปี มากที่สุด ร้อยละ 31.8 รองลงมา 11-15 ปี ร้อยละ 18.2 , สถานภาพการสมรส ส่วนใหญ่สมรสแล้ว ร้อยละ 63.6 , ระดับเงินเดือน ประมาณ 6,001-8,000 บาท/เดือน มากที่สุด ร้อยละ 36.4 รองลงมา 4,001-6,000 บาท/เดือน ร้อยละ 31.8 , รายได้ครอบครัว น้อยกว่า 6,000 บาท/เดือน มากที่สุด ร้อยละ 27.3 รองลงมา 6,001-9,000 บาท/เดือน ร้อยละ 22.7

เมื่อพิจารณา สถานภาพปัจจุบันของบุคลากรกลุ่มที่ต้องการสวัสดิการ ลักษณะเช่าซื้อ พบว่า ส่วนใหญ่เป็น ลูกจ้างเงินบ มากที่สุด ร้อยละ 61.6 รองลงมา ข้าราชการ สาย ค ร้อยละ 26.0 , ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ อาศัยอยู่ รองลงมา เช่าอยู่ และเช่าระยะยาว , อายุส่วนใหญ่ 31-40 ปี มากที่สุด ร้อยละ 43.6 รองลงมา ประมาณ 41-50 ปี ร้อยละ 27.4 , อายุราชการ ส่วนใหญ่ ประมาณ 6-10 และ 16-20 ปี เท่าๆกัน ร้อยละ 23.3 , สถานภาพการสมรส ส่วนใหญ่ โสด ร้อยละ 67.1 , ระดับเงินเดือน ประมาณ 6,001-8,000 บาท/เดือน มากที่สุด ร้อยละ 39.7 รองลงมา 4,100-6,000 บาท/เดือน ร้อยละ 21.9 , รายได้ครอบครัว ประมาณ 6,001-9,000 บาท/เดือน มากที่สุด ร้อยละ 27.4 รองลงมา 9,001-12,000 บาท/เดือน ร้อยละ 16.4

ตารางที่ 4.21 ปัญหาที่อยู่อาศัย ของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและไม่ต้องการที่อยู่อาศัย

	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยมาก 1
ด้านตัวอาคาร ชำรุดทรุดโทรม, พื้นที่ไม่เพียงพอ				2.40	
ด้านที่ตั้ง เดินทางไปที่ทำงานไม่สะดวก	4.33				
ด้านสาธารณูปโภค ขาดแคลน ประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์				2.35	
ด้านสาธารณูปการ ห่างไกลจากโรงพยาบาล, โรงเรียน, วัด				2.37	
ด้านความปลอดภัย ขาดความปลอดภัยในร่างกาย, ทรัพย์สิน			2.47		
ด้านสังคม เกิดปัญหากับเพื่อนบ้าน, ผู้อยู่ร่วมกันในบ้าน				2.35	
ด้านการเงิน ค่าเช่าที่อยู่อาศัยสูง, ค่าผ่อนชำระสูง				2.50	

จากตารางที่ 4.21 พบว่า ในบุคลากรกลุ่มที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย, มีปัญหาที่อยู่อาศัยและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ซึ่งทั้งหมดเป็นผู้อาศัยอยู่นั้น ส่วนใหญ่ มีปัญหาด้านที่ตั้ง คือเดินทางไม่สะดวก มากที่สุด ร้อยละ 50.0 ของบุคลากร เมื่อพิจารณา สถานภาพปัจจุบันของบุคลากรกลุ่มนี้ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นข้าราชการ สาย ค. ร้อยละ 50.0 อายุเฉลี่ย น้อยกว่า 31 ปี ร้อยละ 50.0 , อายุราชการ 6-10 ปี ร้อยละ 50.0 , สมรสแล้ว ร้อยละ 50.0 , ระดับเงินเดือน ประมาณ 4,001-14,000 บาท/เดือน , รายได้ครอบครัว น้อยกว่า 6,000 และ 12,001-15,000 บาท/เดือน เท่าๆกัน ร้อยละ 50.0

อย่างไรก็ตาม โครงการที่พักอาศัยให้เช่านี้ หากพิจารณาในประเด็นของการจัดที่พักอาศัย เพื่อรองรับการเข้าพักจากการปฏิบัติหน้าที่ ของบุคลากรในกลุ่มพิเศษ เช่น ยาม คนขับรถ ฯ แทนหอพักจุฬานิวาส ควรพิจารณาคำเนินโครงการสวนหลวง เป็นหอพักสวัสดิการ เนื่องด้วยความเหมาะสมหลายๆด้าน ทั้งในด้าน ค่าใช้จ่าย ค่าเนิการ ที่ตั้ง ระยะทางและเวลาในการเดินทาง ฯ ซึ่งแนวคิดสอดคล้องกับแนวคิดของ ผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (บทสัมภาษณ์ผู้บริหาร : 2542) และงานวิจัย (ภาสันต์ : 2542)

จากการวิเคราะห์ และสรุปประเด็นปัญหาความต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัย พบว่า ข้าราชการ ก.และลูกจ้างนั้น มีต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้อ , เช่า, หรือสวัสดิการเงินกู้ซ่อมแซม-ปลูกสร้าง จากการวิจัยพบว่า มีบุคลากรจำนวนมากที่อายุ หรือรายได้ไม่สัมพันธ์ หรือสอดคล้อง กับความต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ต้องการที่อยู่อาศัย หรือสวัสดิการเงินกู้ ราคาสูงกว่าความสามารถในการผ่อนชำระคืนของตนเอง ซึ่งถือได้ว่าเป็น ความต้องการ ฉาบฉวย(Housing want) (มานพ พงศทัต : 2526) ดังนั้น หากมหาวิทยาลัยจะพิจารณาช่วยเหลือบุคลากรผู้มีรายได้น้อย ในด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัย ควรพิจารณากำหนดเกณฑ์ในการช่วยเหลือ โดยพิจารณาจากอายุจริง , อายุราชการที่เหลือ , ระดับรายได้ และรายได้ครอบครัว ประกอบกัน ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย , ระยะเวลา และความสามารถในการผ่อนชำระคืน รวมทั้งรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่บุคลากร สามารถจะมีได้อย่างเหมาะสม ตามความสามารถของตนเอง แต่ได้คุณภาพชีวิตที่ดี

4.3.2 แนวทางการแก้ปัญหาการเดินทางของบุคลากร

ผลจากการวิจัย พบว่า ข้าราชการ ก.และลูกจ้าง ส่วนใหญ่ ประสบปัญหาการเดินทางมาปฏิบัติหน้าที่ มากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัย (ธีรนนท์ : 2540) โดย ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแล้ว ปัจจุบัน พบว่า ประสบปัญหาในการเดินทาง ส่วนผู้ที่ไม่ม่กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยนั้น มีแนวโน้มจะมีปัญหาการเดินทางเช่นกัน ซึ่งเมื่อรวมผู้ที่มีปัญหาในการเดินทาง พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น ร้อยละ 62.15 ของบุคลากรทั้งหมด ดังนั้นสามารถพิจารณาแนวทางการแก้ปัญหาการเดินทางที่เหมาะสม ได้ 2 แนวทางคือ

1. ช่วยในรูปของการจัดระบบขนส่ง เช่น การจัดระบบรถตู้ร่วมโดยสาร(Car Pool) หรือรถบัสสวัสดิการ ให้เป็นระบบ ระเบียบ และเพียงพอแก่การรองรับบุคลากร ซึ่ง

สอดคล้องกับแนวคิดของผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่องการจัดสรรรับ-ส่ง บุคลากรผู้มีรายได้น้อย (บทสัมภาษณ์ผู้บริหาร : 2541) ในประเด็นนี้ หากแนวคิด การกำหนดทำเลที่ตั้ง (Zoning) สามารถเป็นรูปธรรมได้ก็น่าที่จะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายของแต่ละฝ่ายลงได้ รวมทั้งสามารถดำเนินการได้อย่างเป็นระบบ และมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ช่วยในรูปของเงินค่าเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (บทสัมภาษณ์ผู้บริหาร : 2541) เรื่องการช่วยเหลือเงินค่าเดินทาง เพื่อเป็นสวัสดิการ แก่บุคลากรผู้มีรายได้น้อย

อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาการเดินทาง พบว่า บุคลากรที่ประสบปัญหาการเดินทางในปัจจุบันคือ ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ซึ่งยังคงอาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนบุคลากรที่จะประสบปัญหาการเดินทางในอนาคตคือ ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ โดยได้รับความช่วยเหลือจากมหาวิทยาลัยในด้านโครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจสรุปได้ว่า ไม่ว่ามหาวิทยาลัยจะช่วยเหลือบุคลากรกลุ่มนี้ด้วยวิธีใดก็ตาม เช่น ช่วยเหลือด้านตัวเงิน หรือ ช่วยเหลือด้านโครงการที่อยู่อาศัยแก่บุคลากร ให้มีที่อยู่อาศัย ตามความต้องการของตนเองได้ก็ตาม หากมหาวิทยาลัยขาดการวางนโยบายรองรับเรื่องการเดินทางของบุคลากร ปัญหาการเดินทางก็จะเกิดขึ้นตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม หากมหาวิทยาลัยมุ่งที่จะช่วยเหลือปัญหาเรื่องการเดินทางเพียงอย่างเดียว โดยมิได้ให้ความสำคัญในเรื่องแนวคิดการกำหนดทำเลที่ตั้ง (Zoning) โครงการที่พักอาศัย ที่จะจัดหาหรือจัดสร้างขึ้นให้มีที่ตั้งเหมาะสม สอดคล้องกับแนวคิดทางด้านผังเมือง (Berry & Horton) ที่กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัยเดิมนั้น ปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมาโดยตลอดก็คือ การที่ไม่สามารถแก้ ปัญหาการเดินทางให้บรรเทา หรือหมดสิ้นไปได้ เนื่องจากการกระจายตัวของที่ตั้งที่อยู่อาศัย ของบุคลากรผู้มีรายได้น้อย ที่มีลักษณะไม่เป็นกลุ่ม ดังนั้นหากมหาวิทยาลัย สามารถกำหนดทำเลที่ตั้งโครงการได้อย่างเหมาะสมแล้ว (Prayag Mehta) ก็จะสามารถแก้ปัญหาประเด็นนี้ ได้อย่างเป็นระบบ ประหยัดงบประมาณในระยะยาว ของมหาวิทยาลัยเอง และ ค่าใช้จ่ายการเดินทางของบุคลากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นปัญหาที่มีความสำคัญ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บุคลากรส่วนใหญ่ ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งได้แก่ ข้าราชการสาย ค. และ ลูกจ้าง ที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยอยู่ในขณะนี้ บางท่าน ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและมีปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นอันมาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีนโยบายที่จะ ศึกษา และหาแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการแก้ปัญหาให้เบาบางลง หรือหมดสิ้นไป รวมทั้งเป็นการสร้างขวัญ กำลังใจ และยกระดับคุณภาพชีวิตอันจะนำไปสู่การมีประสิทธิภาพ ในการทำงาน

กลุ่มตัวอย่างที่วิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยข้าราชการสาย ค. และ ลูกจ้างรวมทั้งสิ้น 3,469 คน ดำเนินการวิจัยโดยใช้วิธีค้นคว้า และรวบรวมเอกสาร ผสมกับวิธีสำรวจด้วยแบบสอบถาม ซึ่งใช้วิธี สุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 ชั้นภูมิ คือ ข้าราชการสาย ค. , ลูกจ้างเงินงบ และลูกจ้างเงินนอกงบ ตามสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละคณะ สถาบัน โดยทฤษฎีการสุ่มตัวอย่าง ของ Herbert Arkins ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และความคลาดเคลื่อน 5% ได้ขนาดตัวอย่างที่เหมาะสม คือ 299 ตัวอย่าง การสุ่มตัวอย่างจะสุ่มตามสัดส่วนของขนาดตัวอย่างในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง จาก กลุ่มข้าราชการสาย ค. , ลูกจ้างเงินงบ และ ลูกจ้างเงินนอกงบ วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าร้อยละ และ วิเคราะห์ประเด็นสำคัญโดยวิธี Crosstabulation

5.1 สรุปผลจากการวิจัย

5.1.1 ในด้านสถานภาพทั่วไป พบว่า บุคลากรข้าราชการ สาย ค และลูกจ้างเงินงบ มี จำนวนทั้งสิ้น 3,469 คน เป็น ข้าราชการ สาย ค. 1,295 คน ลูกจ้าง 2,174 คน โดยส่วนใหญ่ เป็นเพศ หญิง ร้อยละ 55.06 และเพศชาย ร้อยละ 44.94 ,อายุประมาณ 31-40 ปี, อายุราชการประมาณ มากกว่า 21 ปี, สมรสแล้ว, รายได้ 6,001-8,000 บาท/เดือน, รายได้ครอบครัว มากกว่า 18,000 บาท/เดือน, ส่วน ใหญ่ ไม่มีเงินออมครอบครัว

5.1.2 ในด้านกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่า มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ร้อยละ 46.4 และ เป็นผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ร้อยละ 53.6 ในกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ ร้อยละ 57.4 และเป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 42.6 ส่วนกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์

ส่วนใหญ่ เป็นผู้อาศัยอยู่ ร้อยละ 52.6 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 44.4 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 2.9

5.1.3 ในด้านปัญหาที่อยู่อาศัย พบว่า มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 74.9 และ ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 25.1 ในกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ พบว่า มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 45.9 และ ไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 54.1 ผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 55.9 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 44.1 ในกลุ่มผู้ที่ไม่ปัญหาที่อยู่อาศัย เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 68.8 และ เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 31.3 ส่วนกลุ่มผู้ที่ไม่มีการสิทธิ์ที่อยู่อาศัย พบว่า ทั้งหมดมีปัญหาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ เป็นผู้อาศัยอยู่ ร้อยละ 52.6 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 44.4 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 2.9

5.1.4 ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 56.1 และ ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 43.9 โดย

ในกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย พบว่า เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 57.1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 42.9 ส่วน ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) ร้อยละ 55.7 และ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 44.3

ส่วนกลุ่มผู้ที่ไม่มีการสิทธิ์ที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ เป็นผู้อาศัยอยู่ ร้อยละ 53.9 รองลงมา เป็นผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 43.0 และ เป็นผู้เช่าระยะยาว ร้อยละ 3.0 ส่วน ผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งหมด เป็นผู้อาศัยอยู่

5.1.5 ในด้านความต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัย และลักษณะปัญหาที่อยู่อาศัย พบว่า ในกลุ่มผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย นั้น

ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่าทั้งหมด หรือ ร้อยละ 2.19 ของบุคลากรทั้งหมด โดย ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าซื้อ(กำลังผ่อนชำระ) , มีอายุเฉลี่ยประมาณ 41-50 ปี อายุราชการ มากกว่า 21 ปี เกือบทั้งหมดสมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 6,001-10,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว ประมาณ 6,001-15,000 บาท/เดือน

ส่วนผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า

กลุ่มที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนใหญ่ มีปัญหาด้านที่ตั้ง คือเดินทางไม่สะดวกมากที่สุด ร้อยละ 29.1 หรือ ร้อยละ 2.48 ของบุคลากรทั้งหมด รองลงมา ปัญหาด้านตัวอาคารชำรุดทรุดโทรม ร้อยละ 27.8 หรือ ร้อยละ 2.36 ของบุคลากรทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 41-50 ปี อายุราชการ 16 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 8,001-12,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว ประมาณ 6,001-15,000 บาท/เดือน และมากกว่า 18,000 บาท/เดือน ส่วน

กลุ่มที่เป็นผู้เช่าซื้อ ส่วนใหญ่ มีปัญหาด้านการเงิน มากที่สุด ร้อยละ 50.9 หรือ ร้อยละ 5.42 ของบุคลากรทั้งหมด รองลงมา มีปัญหาด้านที่ตั้ง คือเดินทางไม่สะดวก ร้อยละ 45.5 หรือ ร้อยละ 4.84 ของบุคลากรทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 41-50 ปี อายุราชการ 11-15 ปี ส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 8,001-10,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว ประมาณ 6,001-12,000 บาท/เดือน และมากกว่า 18,000 บาท/เดือน

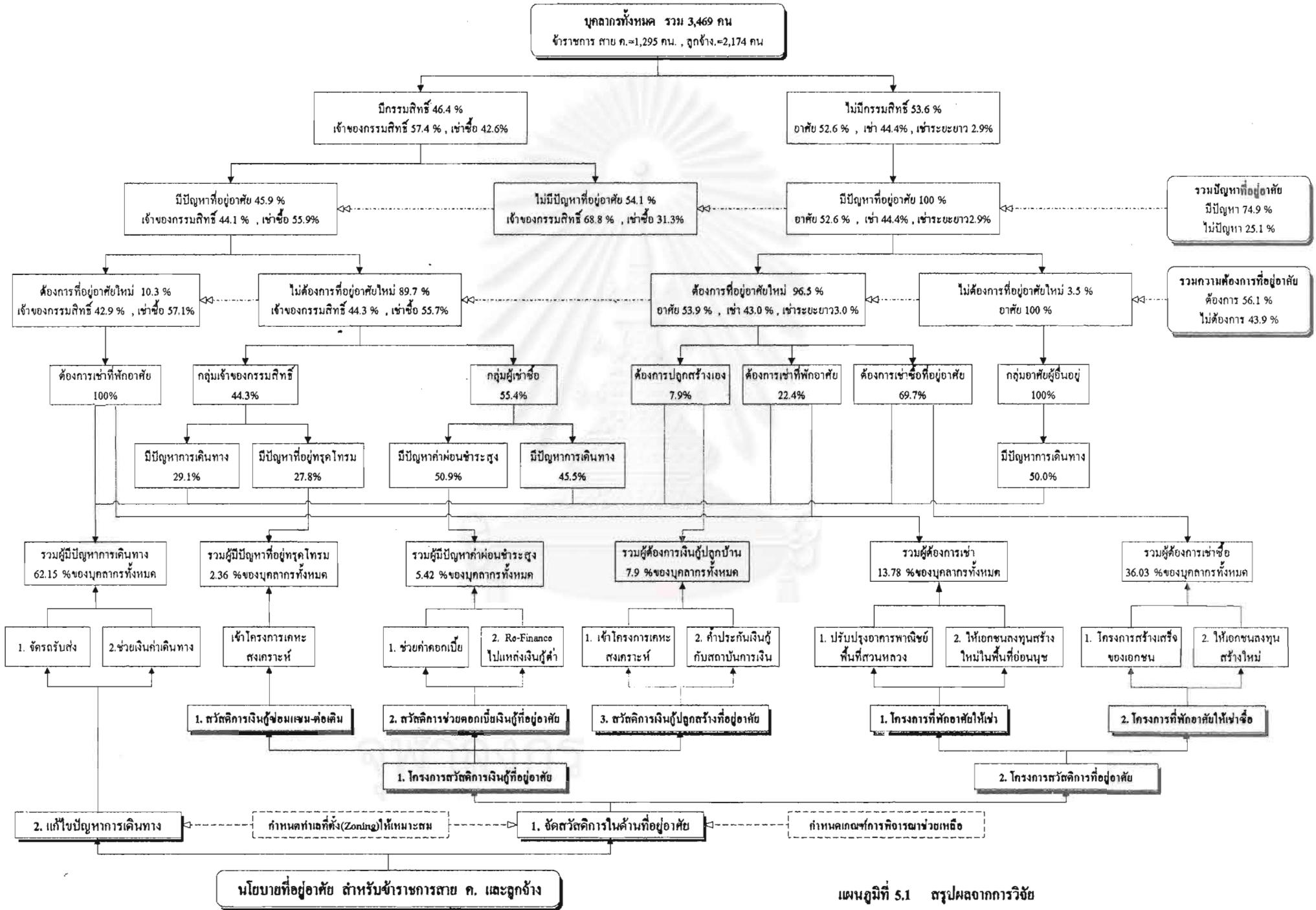
ในกลุ่มที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยและต้องการที่อยู่อาศัยใหม่นั้น ส่วนใหญ่ ต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่าซื้อ มากที่สุด ร้อยละ 69.7 หรือ ร้อยละ 6.03 ของบุคลากรทั้งหมด รองลงมา ลักษณะเช่า มากที่สุด ร้อยละ 22.4 หรือ ร้อยละ 11.59 ของบุคลากรทั้งหมด และ ลักษณะปลูกสร้างเอง ร้อยละ 7.9 หรือ ร้อยละ 1.87 ของบุคลากรทั้งหมด

ผู้ที่ต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่าซื้อ พบว่า ส่วนใหญ่ เช่าอยู่, มีอายุเฉลี่ยประมาณ 31-50 ปี อายุราชการ 3-10 ปีและ 16-20 ปี ส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 4,001-10,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว ประมาณ 6,001-15,000 บาท/เดือน

ผู้ที่ต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะเช่า พบว่า ส่วนใหญ่เช่าอยู่, มีอายุเฉลี่ยประมาณ 31-40 ปี อายุราชการ 3-5 ปี ส่วนใหญ่สมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 4,001-8,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว ไม่เกิน 9,000 บาท/เดือน

ผู้ที่ต้องการรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัย ลักษณะปลูกสร้างเอง เนื่องจากมีที่ดินอยู่แล้ว พบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่, ต้องการความช่วยเหลือเงินกู้สร้างบ้าน ประมาณ 300,001-500,000 บาท โดยส่วนใหญ่ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 31-50 ปี อายุราชการ 11 ปีขึ้นไป เกือบทั้งหมดสมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 6,001-12,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว ไม่เกิน 12,000 บาท/เดือน

ส่วนผู้ที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยแต่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า มีปัญหาการเดินทางมากที่สุด ร้อยละ 50.0 หรือ ร้อยละ 2.19 ของบุคลากรทั้งหมด ส่วนใหญ่ อาศัยอยู่, มีอายุเฉลี่ยประมาณ น้อยกว่า 31ปี อายุราชการ 6-10 ปี ครั้งหนึ่งสมรสแล้ว ระดับเงินเดือน ประมาณ 4,001-14,000 บาท/เดือน รายได้ครอบครัว น้อยกว่า 6,000 และ 12,001-15,000 บาท/เดือน



แผนภูมิที่ 5.1 สรุปผลจากการวิจัย

5.2 ข้อเสนอแนะ นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับ ข้าราชการสาย ค.และลูกจ้าง

ผลจากการวิจัยในครั้งนี้ สามารถสรุปแนวทางในการพิจารณา กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย สำหรับข้าราชการสาย ค.และลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ โดยประกอบด้วย 1. จัดสวัสดิการในด้านที่อยู่อาศัย และ 2. แก้ไขปัญหาการเดินทาง โดยมีรายละเอียดของนโยบาย ดังนี้

5.2.1 จัดสวัสดิการในด้านที่อยู่อาศัย

ผลจากการวิจัยสรุปได้ว่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยควรพิจารณากำหนดแนวทางช่วยเหลือ ออกเป็น 2 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการสวัสดิการเงินกู้ที่อยู่อาศัย และ 2. โครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. โครงการสวัสดิการเงินกู้ที่อยู่อาศัย

1.1 สวัสดิการเงินกู้เพื่อซ่อมแซม-ต่อเติมที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเหลือบุคลากร กลุ่มผู้ที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยทรุดโทรม แออัด ซึ่งทั้งหมดเป็นบุคลากรที่มี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ,ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้น ร้อยละ 2.36 ของบุคลากรทั้งหมด โดยเข้าโครงการเคหะ สงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.2 สวัสดิการช่วยดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเหลือบุคลากรกลุ่มผู้ที่ประสบ ปัญหาค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสูง ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ,ไม่ต้องการที่อยู่ อาศัยใหม่ และเป็นผู้เช่าซื้อที่กำลังผ่อนชำระที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้นร้อยละ 5.42 ของบุคลากรทั้งหมด โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทาง คือ

1.2.1 ช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยในรูปตัวเงิน โดยจะช่วยเหลือ เป็นเงินจำนวนหนึ่งต่อเดือน หรือ

1.2.2 ช่วยเหลือยื่นกู้ซ้ำ(Re-Finance) กับสถาบันการเงินที่ให้ค้ำคอกเบี้ย เงินกู้ค้ำ เช่น ธนาคารกรุงไทย หรือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.3 สวัสดิการเงินกู้สำหรับปลูกที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเหลือบุคลากร ผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้ว และต้องการเงินกู้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้น ร้อยละ 7.9 ของบุคลากรทั้งหมดสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทาง คือ

- 1.3.1 เข้าโครงการสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 1.3.2 เข้าโครงการเงินกู้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินอื่นๆ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ฯลฯ

2. โครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเหลือบุคลากรกลุ่มผู้ที่ประสบปัญหาในที่อยู่อาศัย และต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และ โดยแบ่งออกเป็น 2 โครงการ คือ

2.1 โครงการที่อยู่อาศัยให้เช่าซื้อ เพื่อช่วยเหลือบุคลากรกลุ่ม ที่ต้องการเช่าซื้อ รวมทั้งสิ้น ร้อยละ 36.03 ของบุคลากรทั้งหมดโดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทาง คือ

- 2.1.1 จัดหาโครงการของเอกชนที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว
- 2.1.2 ให้เอกชนเข้ามาลงทุนดำเนินการสร้าง

2.2 โครงการที่อยู่อาศัยให้เช่า เพื่อช่วยเหลือบุคลากรกลุ่ม ที่ต้องการเช่า รวมทั้งสิ้น ร้อยละ 13.78 ของบุคลากรทั้งหมด โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทาง คือ

- 2.2.1 ปรับปรุงอาคารพาณิชย์ ในที่ดินของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง ให้สามารถรองรับการพักอาศัยได้ รวมทั้งจัดเตรียมส่วนหนึ่งเพื่อใช้เป็นหอพักสวัสดิการ ในกรณีการโยกย้ายบุคลากรผู้ปฏิบัติหน้าที่ ยาม คนขับรด ฯ ออกจากหอพักจุฬานิวาส
- 2.2.2 ให้เอกชนเข้ามาลงทุนดำเนินการก่อสร้าง โครงการที่พักอาศัย ในที่ดินของมหาวิทยาลัย บริเวณซอยอ่อนนุช

5.2.2 แก้ไขปัญหาการเดินทาง

ผลจากการวิจัยสรุปได้ว่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ควรพิจารณาแนวทางการแก้ไขปัญหาการเดินทาง เพื่อเป็นการช่วยเหลือบุคลากรที่มีปัญหาในการเดินทาง ในกลุ่มของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ และไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้น ร้อยละ 62.15 ของบุคลากรทั้งหมด โดยสามารถพิจารณาได้ 2 แนวทาง คือ

1. ช่วยในรูปของการจัดระบบขนส่ง เช่น การจัดระบบรถคู่ร่วมโดยสาร(Car Pool) หรือรถบัสสวัสดิการขนาดเล็ก
2. ช่วยในรูปของเงินค่าเดินทาง

5.3 ข้อค้นพบจากการวิจัย

จากการวิจัยในครั้งนี้ ได้ค้นพบประเด็นสำคัญ 2 ประเด็น คือ

ประเด็นที่ 1. พบว่า บุคลากรส่วนใหญ่ ประสบปัญหาการเดินทาง และไม่ว่ามหาวิทยาลัยจะช่วยเหลือบุคลากรกลุ่มนี้ด้วยวิธีใดก็ตาม เช่น ช่วยเหลือด้านการเดินทาง ช่วยเหลือด้านโครงการที่อยู่อาศัยแก่บุคลากร ให้มีที่อยู่อาศัยตามความต้องการของตนเองได้ก็ตาม หากมิได้ให้ความสำคัญในเรื่องแนวคิดการกำหนดทำเลที่ตั้ง (Zoning) โครงการที่พักอาศัย ที่จะจัดหาหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ที่ตรงเหมาะสม สอดคล้องกับแนวคิดทางด้านผังเมือง ปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมาโดยตลอดก็คือ การที่ไม่สามารถแก้ไขปัญหาการเดินทางให้บรรเทา หรือหมดสิ้นไปได้ เนื่องจากการกระจายตัวของที่ตั้งที่อยู่อาศัย ของบุคลากร ที่มีลักษณะไม่เป็นกลุ่ม ดังนั้น หากมหาวิทยาลัย สามารถกำหนดทำเลที่ตั้ง โครงการ ได้เหมาะสมแล้ว ก็จะสามารถแก้ปัญหาประเด็นนี้ ได้อย่างเป็นระบบ ประหยัดงบประมาณในระยะยาว ของมหาวิทยาลัยเอง และ ค่าใช้จ่ายการเดินทางของบุคลากร

ในประเด็นที่ 2. พบว่า บุคลากรส่วนใหญ่ มีความต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้อ , สวัสดิการเงินกู้ซ่อมแซม หรือปลูกสร้าง จากการวิจัยพบว่า มีบุคลากรจำนวนมากที่อายุ หรือรายได้ไม่สัมพันธ์ หรือสอดคล้อง กับความต้องการสวัสดิการที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ต้องการที่อยู่อาศัย หรือสวัสดิการเงินกู้ ราคาสูงกว่าความสามารถในการผ่อนชำระคืนของตนเอง ดังนั้น หากมหาวิทยาลัยจะพิจารณาช่วยเหลือบุคลากรผู้มีรายได้น้อย ในด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัย ควรพิจารณากำหนดเกณฑ์ในการช่วยเหลือ โดยพิจารณาจากอายุจริง , อายุราชการที่เหลือ , ระดับรายได้ และรายได้ครอบครัว ประกอบกัน ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย , ระยะเวลา

และความสามารถในการผ่อนชำระคืน รวมทั้งรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่บุคลากร สามารถจะมีได้ อย่างเหมาะสม ตามความสามารถของตนเองแต่ได้คุณภาพชีวิตที่ดี

5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

5.4.1 ผลจากการวิจัยในครั้งนี้ ประเด็นสำคัญ ที่ค้นพบ คือ ควรกำหนดทำเลที่ตั้ง โครงการพักอาศัยให้เหมาะสม และ เสนอการช่วยเหลือโครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัย ซึ่งหากทั้ง 2 ประเด็นนี้ ได้รับการวิจัยในเชิงลึกลงไป ไม่ว่าจะเป็นที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบันของบุคลากร ที่ตั้งที่ควรจะเป็นในอนาคตอย่างสอดคล้องกัน , รูปแบบระบบขนส่ง , เส้นทาง , ค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม และ การกำหนดรายละเอียดของเกณฑ์ที่เหมาะสมที่ควรจะเป็น ในประเด็นอายุ , อายุราชการ, ระดับรายได้ และรายได้ครอบครัว ว่าควรจะเป็นเท่าใด อย่างไร จึงจะสอดคล้องกับรูปแบบสวัสดิการ

5.4.2 แผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ประชุมแผนแม่บทจุฬาฯ : 2541) ได้วางเป้าหมายให้มหาวิทยาลัยออกนอกระบบ ส่งผลให้โครงสร้างบุคลากรเปลี่ยนแปลงจากข้าราชการ หรือถูกจ้างไปสู่วุฒิพนักงานมหาวิทยาลัย ซึ่งจะมีจำนวนมากขึ้น นอกจากนั้น เป้าหมายการพัฒนากระบวนการเรียน การสอน และ โครงสร้างหลักสูตร เช่น ระบบมหาวิทยาลัยแห่งการวิจัย หรือ หลักสูตรการศึกษาต่อเนื่อง ได้ส่งผลให้เวลาปฏิบัติงาน เปลี่ยนจากเวลาราชการเป็นตลอดทั้งวัน ทั้งคืน หรือ ตลอดวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งที่พักรองรับจะเป็นสิ่งที่จำเป็น เพื่อลดปัญหาการเดินทาง , เพิ่มความคล่องตัวในการปฏิบัติหน้าที่ และ เป็นสวัสดิการที่พักอาศัยเพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจในการทำงาน ดังนั้น ควรพิจารณาทำการวิจัยในประเด็น ที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานมหาวิทยาลัย เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานให้แก่ทางมหาวิทยาลัย และ แนวทางการจัดสวัสดิการที่พักอาศัยที่เหมาะสม ต่อไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- งานสวัสดิการ. กองการเจ้าหน้าที่. แบบสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในหอพักจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. บันทึกการประชุมผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541. (เอกสารอัครำตำเนา)
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2524). กองแผนงาน. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2531.
- เชาว์ ธีระกุล. การเกษียณอายุของข้าราชการ. เทศาภิบาล 78 (พฤษภาคม 2536) : 20-21.
- ธรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัย. กองแผนงาน. โครงการเคหะสงเคราะห์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541. (เอกสารอัครำตำเนา)
- ธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- ปรพพัทธ์ ภูงามทอง. การศึกษาเปรียบเทียบการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ทหาร และข้าราชการตำรวจในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- พันธ์พงษ์ อุบลพงศ์. เอกสารศึกษาโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง เรื่องสภาพลักษณะเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง. เคหะชุมชนเขต 2 การเคหะแห่งชาติ.
- ภาสันต์ บุญเจริญ. การฟื้นฟูสภาพอาคารพาณิชย์พักอาศัยบริเวณสวนหลวงให้เป็นที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- ภิญโญ สาธร. การบริหารงานบุคคล. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2517, หน้า 385.
- มานพ พงศพัทธ์. รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างสัญจร. เอกสารประกอบการประชุมทางวิชาการ เรื่องกรุงเทพฯ 2545, กรกฎาคม 2540.

มานะ ภัทรธรรม. สวัสดิการเปรียบเทียบ, รายงานการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสวัสดิการของสถาบันต่างๆ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

รองศาสตราจารย์ ประเสริฐ ศิลป์พัฒน์. รองอธิการบดี. สัมภาษณ์, 17 กุมภาพันธ์ 2542.

ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. รายงานผลเบื้องต้นการสำรวจคนจนเมือง พ.ศ. 2533. จุลสารข้อมูลที่อยู่อาศัย, มิถุนายน 2535.

สมชาย เกิดแก่นแก้ว. ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ และบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 25342.

สมบูรณ์, การบริหารงานด้านสวัสดิการในระบบข้าราชการ, วารสารข้าราชการ (มิถุนายน 2521) : 53 – 55.

สรกุล เจนอบรม. วิทยาการผู้สูงอายุ. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาการศึกษาออกโรงเรียน คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

อำนาจ สุกใส. การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานองค์การขนส่งมวลชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

ภาษาอังกฤษ

Goodall, B. The Economics of Urban Areas. Oxford : Pergamon Press , 1972.

Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables for Statisticians, New York : Barnes & Nobles, Inc., 1963.

Lean, W. and Goodall, B. The Economic of Urban Area. Great Britain : Biddle Ltd., 1974.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดง การเปรียบเทียบสวัสดิการ โครงการเคหะสงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และโครงการเงินกู้ ๓๐๘.

โครงการสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	โครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
1) ข้อกำหนดทั่วไป	
<p>1.1 เป็นข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย หรือ ลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดิน หรือลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และจะต้องมีเงินเดือนหรือค่าจ้าง ณ กองคลัง พอที่จะให้มหาวิทยาลัยหักผ่อนชำระเงินกู้และดอกเบี้ยได้ และ</p>	<p>1.1 ต้องเป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำที่ได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้างจากเงินงบประมาณหมวดเงินเดือนและค่าจ้างประจำของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ</p>
<p>1.2 รับราชการและอยู่ปฏิบัติการในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี (นับถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2541) และ</p>	<p>1.2 รับราชการมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 5 ปี (นับถึง 1 ธันวาคม 2541) และมีอายุไม่เกิน 55 ปี และ</p>
<p>1.3 ไม่เป็นผู้ที่รับค่าเช่าบ้านจากทางราชการ และเป็นผู้มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย และไม่อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง</p>	<p>1.3 ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ยกเว้นผู้ที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระตามสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเองและการกู้เงินนั้น ต้องทำสัญญากู้กับสถาบันการเงินไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันเข้าอยู่อาศัยแล้วแต่กรณี</p>
<p>1.4 เป็นผู้เดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยและไม่อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง</p>	
<p>1.5 สำหรับผู้ขอ ๑ เพื่อปลูก / ซ่อมอาคาร / ห้องชุดจะต้อง :-</p>	
<p>1.5.1 ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เว้นแต่อยู่ในระหว่างการผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเองและคู่สมรส และการกู้เงินนั้น ต้องทำสัญญาในวันโอนกรรมสิทธิ์</p>	
<p>1.5.2 ไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย หรือโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาก่อน</p>	

<p>1.6 สำหรับผู้ขอกู้ฯ เพื่อตัดแปลงและหรือซ่อมแซมอาคารจะต้อง</p> <p>1.6.1 ไม่เคยได้รับสวัสดิการเพื่อซ่อมแซมอาคารที่อยู่อาศัยมาก่อน</p> <p>1.6.2 เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และใช้อาคารนั้นเป็นที่อยู่อาศัยเป็นประจำมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี</p> <p>1.6.3 กรณีผู้ที่เคยขอกู้ยืมเงินเพื่อปลูก / ซ่อม / ใต้ถุนเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย และอยู่ในระหว่างผ่อนชำระ จะขอกู้ยืมเงินเพื่อตัดแปลงและหรือซ่อมแซมได้ก็ต่อเมื่อได้ผ่อนชำระเงินกู้มาแล้ว ไม่น้อยกว่า 60 งวด</p>	
<p>2) วัตถุประสงค์ในการให้กู้</p>	
<p>2.1 ปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง</p> <p>2.2 ซื้ออาคารพร้อมที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง</p> <p>2.3 ซื้อห้องชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง</p> <p>2.4 ชำระหนี้ได้ถอนงานเอง อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด อันเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง จากสถาบันการเงินอื่น</p> <p>2.5 ตัดแปลงและหรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยที่จำเป็นของตนเอง</p>	<p>2.1 ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง</p> <p>2.2 ซื้อหรือปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง</p> <p>2.3 ซื้อที่ดินเปล่าพร้อมปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง</p> <p>2.4 ชำระหนี้ได้ถอนงานเองที่ดินเปล่าพร้อมปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง จากสถาบันการเงินอื่น ที่ได้ทำสัญญากู้เงินเพื่อซื้อที่ดินเปล่ากับสถาบันการเงินอื่นไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2.5 ชำระหนี้ได้ถอนงานเองที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดอันเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง จากสถาบันการเงินอื่น</p>

3) เงินให้กู้	
<p>3.1 มหาวิทยาลัยจะให้กู้เพื่อปลูก / ซ่อมอาคาร พร้อมที่ดิน / ห้องชุด / ไม้ถ่อน ได้เพียงครั้ง เดียวภายในวงเงิน</p> <p>3.1.1 ไม่เกิน 600,000 บาท หรือ</p> <p>3.1.2 ไม่เกิน 60 เท่า ของเงินเดือน แต่ต้อง ไม่เกิน 1,500,000 บาท</p> <p>3.2 มหาวิทยาลัยจะให้กู้เพื่อตัดแปลง และหรือ ซ่อมแซม ภายในวงเงิน 400,000 บาท</p>	<p>3.1 ธนาคารฯ จะให้กู้ไม่เกินสิทธิ ดังนี้</p> <p>ลูกจ้างประจำ ไม่เกิน 300,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 1-3 ไม่เกิน 300,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 4 ไม่เกิน 400,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 5 ไม่เกิน 500,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 6 ไม่เกิน 600,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 7 ไม่เกิน 700,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 8 ไม่เกิน 800,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 9 ไม่เกิน 900,000 บาท</p> <p>ผู้ดำรงตำแหน่ง ระดับ 10-11 ไม่เกิน 1,000,00 บาท</p>
4) อัตราดอกเบี้ย	
<p>4.1 มหาวิทยาลัยกำหนดอัตราดอกเบี้ยสำหรับวง เงินกู้ ดังนี้ :-</p> <p>4.1.1 กู้ไม่เกิน 4 แสน ดอกเบี้ย 5.5 %</p> <p>4.1.2 กู้เกิน 4 แสน ถึง 8 แสน ดอกเบี้ย 8.0 %</p> <p>4.1.3 กู้เกิน 8 แสน ถึง 1.5 ล้าน ดอกเบี้ย 10.0 %</p> <p>และอัตราดอกเบี้ย 8 % สำหรับผู้กู้ตัดแปลง / ซ่อม แซมอาคารที่เคยได้รับเงินกู้ปลูก / ซ่อม / ไม้ถ่อน จากมหาวิทยาลัย</p>	<p>4.1 ตามที่ธนาคารฯ กำหนด (ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารให้บุคคลทั่วไปกู้</p>
5) ระยะเวลาการผ่อนชำระคืน	
<p>5.1 มหาวิทยาลัยกำหนดให้ผ่อนชำระให้เสร็จสิ้น ภายใน 15 ปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอายุราชการ</p>	<p>5.1 ธนาคารฯ กำหนดให้กู้ไม่เกิน 20 ปี และอายุผู้ กู้เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 65 ปี</p>

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางแสดง รายละเอียดสวัสดิการหอพักจุฬานิวาส

ประเด็น	รายละเอียด
1. วัตถุประสงค์	- เพื่อความสะดวก รวดเร็ว และความจำเป็นในการปฏิบัติงาน ซึ่งต้องปฏิบัติงานนอกเวลา
2. ผู้มีสิทธิ์	- ข้าราชการ หรือ ลูกจ้างประจำ (เน้นผู้ทำหน้าที่ ยาม นักการภารโรง พนักงานขับรถหรือ ตำแหน่งอื่น ๆ ที่จำเป็น)
3. คุณสมบัติของผู้มีสิทธิ์	- รับราชการในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มาแล้ว 1 ปี
4. การสมัคร	- ไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้ยืมเพราะเหตุ
5. ระยะเวลาการพัก	- ไม่เคยถูกให้ออกจากหน่วยงานหรือหอพักของมหาวิทยาลัย
6. จำนวนและลักษณะห้อง	- ผู้บังคับบัญชารับรองความประพฤติและความจำเป็น
7. ค่าใช้จ่าย	- สมัคร และยื่นความจำนงพร้อมหลักฐานผ่านหน่วยงานตามเวลาที่มหาวิทยาลัยกำหนด
8. ค่าปรับ	- คราวละ 2 ปี ติดต่อกันไม่เกิน 5 วาระโดยแต่ละวาระเริ่มในวันที่ 1 เมษายน
	- มี 4 คีท รวม 172 ห้อง
	- ห้องโสตให้พัก 4 คน ต่อห้อง
	- ห้องครอบครัวให้พักได้ไม่เกิน 7 คน (เฉพาะบุคลากร บิคา มารดา และบุตรที่ไม่มีครอบครัว)
	- ภายในห้องเป็นห้องโถง มีห้องน้ำในตัว
	- ค่าบำรุง : ห้องโสต 100 บาท/เดือน/คน
	: ห้องครอบครัว 200 บาท/เดือน/ห้อง
	- ค่าประกันความเสียหาย 1,000 บาท
	- ค่าน้ำ ค่าไฟ ตามมิเตอร์
	- กรณีหมดสิทธิ์การพักหากไม่เข้าออกมหาวิทยาลัยจะ คิดค่าขนของและค่าที่พักวันละ 200 บาท

ที่มา : งานสวัสดิการ กองการเจ้าหน้าที่

ตารางแสดง รายละเอียดหอพักจุฬานิวทัศน์

ประเด็น	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อบุคลากรที่มีความจำเป็น (เดือคร็อน) ด้านที่พักอาศัย - ลูกจ้างประจำ (ที่มีตำแหน่งเทียบเคียงข้าราชการ) - รับราชการในจุฬาฯ มาแล้ว 1 ปี และผ่านการทดลองปฏิบัติราชการ - ไม่เคยรับสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์ - ไม่มีสิทธิ์เบิกค่าเช่าบ้านทั้งของตนเองและคู่สมรส - สมัครและยื่นแบบความจํานงพร้อมหลักฐานตามที่ มหาวิทยาลัยกำหนด - ไม่เกิน 5 ปี - มี 2 คีค คีค 1 เป็นห้องเดี่ยว 42 ห้อง คีค 2 เป็นห้องคู่ 50 ห้อง - ภายในห้องมีโต๊ะ ตู้ เติง และห้องน้ํา - ค่าบำรุงรายเดือน : ห้องเดี่ยว 900 บาท ห้องคู่คู้ 1,400 บาท (คนละ 700 บาท) ห้องคู่สมรส 1,600 บาท (คู่สมรสเป็นคนจุฬาฯ) ห้องคู่สมรส 2,400 บาท (คู่สมรสเป็นคนภายนอก) (ไม่อนุญาตให้นำบุตรเข้าพักด้วย) - ค่าประกันความเสียหาย 1,000 บาท - ค่าน้ําค่าไฟ ตามมิเตอร์ <p>กรณีหมดสิทธิ์ด้วยเหตุใด ๆ และยังไม่ย้ายออก มหาวิทยาลัย จะคิดค่าขนส่งของ และคิดค่าที่พักวันละ 200 บาท</p>

สถาบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถาม

ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามหัวข้อ



**“นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ สาย ก. และลูกจ้าง
ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย”**

ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์
ระดับปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เพื่อประโยชน์การวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ข้าราชการและบุคลากรของมหาวิทยาลัย ในอนาคต

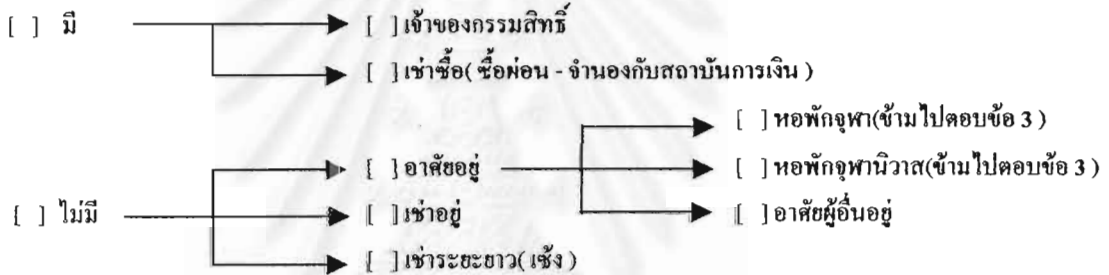
ขอกราบขอบพระคุณ

7. ท่านมีปัญหาที่อยู่อาศัย ด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยมาก 1
7.1 ด้านตัวอาคาร ซ้ำรูดทรุด โทรม ,พื้นที่ไม่เพียงพอ					
7.2 ด้านที่ตั้ง เดินทางไปทำงานไม่สะดวก					
7.3 ด้านสาธารณูปโภค ขาดแคลน ประปา , ไฟฟ้า, โทรศัพท์					
7.4 ด้านสาธารณูปการ ห่างไกลจากโรงพยาบาล, โรงเรียน, วัด					
7.5 ด้านความปลอดภัย ขาดความปลอดภัยในร่างกาย ,ทรัพย์สิน					
7.6 ด้านสังคม เกิดปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน, ผู้ที่อยู่ร่วมกันในบ้าน					
7.7 ด้านการเงิน ค่าเช่า,ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสูง					
7.8 ด้านอื่น ๆ (ระบุ).....					

ส่วนที่ 2 : ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้พักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัย

1. ท่านมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือไม่



2. ที่ตั้งที่อยู่อาศัยของท่านอยู่ที่ใด

- เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน : พญาไท, ราชเทวี, ดุสิต, บางซื่อ, หัวขวาง, ดินแดง, ปทุมวัน, บางรัก, พระนคร, ป้อมปราบ, สัมพันธวงศ์, ธนบุรี, คลองสาน และบางกอกใหญ่
- เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง : พระโขนง, วัฒนา, คลองเตย, ประเวศ, สวนหลวง, บางเขน, คอนเมือง, ชานนา, บึงกุ่ม, สาทร, บางนา, ทุ่งครุ, ภาษีเจริญ, บางกะปิ, ลาดพร้าว, บางกอกน้อย, บางพลัด, ราษฎร์บูรณะ, จตุจักร, สายไหม, หลักสี่, วังทองหลาง, และ บางคอแหลม
- เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก : มีนบุรี, หนองจอก, ลาดกระบัง, บางขุนเทียน, จอมทอง, ดลิ่งชัน, คลองสามวา, บางบอน, บางแค และหนองแขม
- ปริมณฑล : นครปฐม, นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ และสมุทรสาคร
- ต่างจังหวัด (ระบุ)

3. ท่านมีปัญหาที่อยู่อาศัยหรือไม่

- ไม่มี (กรุณาข้ามไปตอบ ส่วนที่ 3)
- มี

4. ท่านมีปัญหาที่อยู่อาศัย ด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยมาก 1
4.1 ด้านตัวอาคาร ชำรุดทรุดโทรม ,พื้นที่ไม่เพียงพอ,แออัด					
4.2 ด้านที่ตั้ง เดินทางไปโรงเรียนลูก, พบญาติ ไม่สะดวก					
4.3 ด้านสาธารณูปโภค ประปา , ไฟฟ้า, โทรศัพท์ ใช้การได้ไม่ปกติ					
4.4 ด้านความปลอดภัย ไม่ปลอดภัยในทรัพย์สิน มีการโจรกรรม					
4.5 ด้านสังคม เกิดปัญหาเกี่ยวกับข้างห้อง , ผู้ช้ร่วมกันในห้องพัก					
4.6 ด้านการเงิน มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง					
4.7 ด้านอื่น ๆ (ระบุ).....					

ส่วนที่ 3 : ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. ท่านต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตภายใน 5 ปีนี้ หรือไม่

 ต้องการ ไม่ต้องการ (กรุณาข้ามไปตอบส่วนที่ 4)

2. ท่านต้องการที่อยู่อาศัยลักษณะใด

 เช่า (กรุณาตอบข้อ 3 และ 4) เช่าซื้อ (กรุณาตอบข้อ 3,5 และ 6) ปลูกสร้างเอง (มีที่ดินอยู่แล้ว) (กรุณาตอบข้อ 6)

3. ท่านต้องการที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ในบริเวณใด

 เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ปริมณฑล ต่างจังหวัด (โปรดระบุ)

4. ท่านสามารถจ่ายค่าเช่าได้ทำไร/เดือน (กรณี เช่า)

 น้อยกว่า 1,200 บาท 1,201-1,900 บาท 1,901-3,000 บาท 3,001-4,000 บาท 4,001-5,000 บาท 5,001-6,000 บาท มากกว่า 6,000 บาท

5. ท่านสามารถผ่อนชำระได้ทำไร/เดือน (กรณี เช่าซื้อ)

 น้อยกว่า 3,000 บาท 3,001-5,300 บาท 5,301-7,500 บาท 7,501-12,000 บาท มากกว่า 12,000 บาท

6. งบประมาณหรือราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการ เช่าซื้อหรือปลูกสร้างเอง เท่าไร

 น้อยกว่า 300,000 บาท 300,001-500,000 บาท 500,001-800,000 บาท 800,001-1,500,000 บาท มากกว่า 1,500,000 บาท

ส่วนที่ 4 : ข้อมูลทั่วไป

• ข้อมูลทางด้านสังคม -

1. ประเภทบุคลากร ข้าราชการสาย ค. ถูกจ้าง(เงินงบประมาณ) ถูกจ้าง(เงินนอกงบประมาณ)
2. อายุ น้อยกว่า 31 ปี 31-40 ปี 41-50 ปี มากกว่า 51 ปี
3. อายุราชการในจุฬาฯ 1-2 ปี 3-5 ปี 6-10 ปี 11-15 ปี
 16-20 ปี มากกว่า 21 ปี
4. สถานภาพสมรส โสด สมรส,อยู่ด้วยกัน หม้าย,หย่า, แยกกันอยู่

• ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

1. ระดับเงินเดือน

<input type="checkbox"/> 4,100-6,000 บาท	<input type="checkbox"/> 6,001-8,000 บาท	<input type="checkbox"/> 8,001-10,000 บาท
<input type="checkbox"/> 10,001-12,000 บาท	<input type="checkbox"/> 12,001-14,000 บาท	<input type="checkbox"/> มากกว่า 14,000 บาท
2. รายได้รวม ของครอบครัว(ต่อเดือน)

<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 6,000 บาท	<input type="checkbox"/> 6,001-9,000 บาท	<input type="checkbox"/> 9,001-12,000 บาท
<input type="checkbox"/> 12,001-15,000 บาท	<input type="checkbox"/> 15,001-18,000 บาท	<input type="checkbox"/> มากกว่า 18,000 บาท
3. เงินออม,เงินสะสมของครอบครัว (ต่อเดือน)

<input type="checkbox"/> ไม่มี	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 1,000 บาท	<input type="checkbox"/> 1,001-2,000 บาท	<input type="checkbox"/> 2,001-3,000 บาท
<input type="checkbox"/> 3,001-4,000 บาท	<input type="checkbox"/> 4,001-5,000 บาท	<input type="checkbox"/> 5,001-6,000 บาท	<input type="checkbox"/> มากกว่า 6,000 บาท
4. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (ระบุเฉพาะค่าเช่า , ค่าผ่อนบ้าน หรือ ช่วยออกค่าใช้จ่าย ต่อเดือน)

<input type="checkbox"/> ไม่มี	<input type="checkbox"/> น้อยกว่า 3,000 บาท	<input type="checkbox"/> 3,001-5,300 บาท	<input type="checkbox"/> 5,301-7,500 บาท
<input type="checkbox"/> 7,501-12,000 บาท	<input type="checkbox"/> ,มากกว่า 12,000 บาท		

ประวัติผู้วิจัย

นายสมชัย วีระงามไพศาล เกิดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2507 ที่ กทม. สำเร็จการศึกษา ครุศาสตร์บัณฑิต จากสถาบันราชภัฏ พระนคร ในปีการศึกษา 2531 และเข้าศึกษาคณะระดับปริญญาโท ในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2539 ปัจจุบัน ประกอบอาชีพ สถาปนิก สำนักงานสถาปนิก Architects & Interior Designer.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย