

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้เป็นข้อสรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ การศึกษาวิจัยเรื่องการประเมินผลโครงการที่อยู่อาศัยสาละยา จังหวัดนครปฐม มีดังต่อไปนี้

การดำเนินการประเมินผลของโครงการ นับว่าเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง เมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มการเจริญเติบโต และการขยายของเมือง จากการศึกษาทำให้ทราบถึงความเป็นมาของโครงการที่อยู่อาศัยสาละยา และปัญหาต่างๆ ที่เกิดในโครงการสาละยา วัตถุประสงค์ นโยบาย การตลาดของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งผลของการดำเนินการเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่นั้น ย่อมเป็นประโยชน์สำหรับการนำเอาผลที่ได้ไปปรับปรุงพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน และเชื่อว่าผลที่ได้จะเป็นแนวทางแก้ไขปัญหภายในโครงการที่อยู่อาศัยสาละยาในปัจจุบัน และข้อเสนอแนะแนวทางที่สนองตอบความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการสาละยามากขึ้น

ในสรุปผลการวิจัยได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 4 ส่วนใหญ่ๆ ดังนี้.-

1. สรุปผลการวิจัยผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการสาละยา
2. สรุปผลการวิจัยผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล สาละยา
3. สรุปผลการประเมินโครงการที่อยู่อาศัยสาละยา
4. สรุปของเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหา

ส่วนที่ 1 สรุปผลการวิจัยผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการสาละยา

1. ด้านการวิเคราะห์แบบสอบถามทางด้านสังคม และ เศรษฐกิจของผู้ที่อาศัยในโครงการสาละยา ผลปรากฏว่าผู้ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ยระหว่าง 20-35 ปี และ สถานภาพมีครอบครัวแล้ว(สมรส) ระดับการศึกษา ปริญญาตรี ประกอบอาชีพส่วนตัวมากที่สุด ส่วนใหญ่ทำงานที่ที่พักอาศัยของตัวเอง มีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 5,000 - 10,000. บาท/เดือน จำนวน 77 คน คิดเป็นร้อยละ 32.9(จากตาราง 5.6)

ซึ่งผลที่ได้ทำให้ทราบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถามมี ผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา เพียงจำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 16.7 (จากตาราง 5.7) ซึ่งตามวัตถุประสงค์ ของโครงการนั้นจัดสร้างที่อยู่อาศัยดังกล่าว เพื่อผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา จึงสรุปได้ว่าโครงการไม่ประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ

2. ด้านสภาพความเป็นอยู่ในอดีตก่อนย้ายมาโครงการศาลายา ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยเป็นประเภท บ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบิดา-มารดา ส่วนสาเหตุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากขยายครอบครัวเพื่อมาหาที่อยู่ใหม่และที่ประกอบอาชีพ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่เดิม ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะให้ความเห็นว่าดีขึ้นกว่าที่อยู่เดิมจำนวน 125 คน คิดเป็นร้อยละ 53.4 (จากตาราง 5.15)

3. ด้านสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบันในโครงการศาลายา ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีที่พักอาศัยประเภท ตึกแถวมากที่สุดจำนวน 87 คน ร้อยละ 37.2 (จากตาราง 5.16) โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการเฉลี่ยประมาณ 4 ปี และส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงจากเจ้าของสิทธิการเช่าอีกทอดหนึ่งและมีสถานที่ทำงานอยู่ที่บ้านพักอาศัยคิดเป็นจำนวน 108 คน คิดเป็นร้อยละ 46.2 (จากตาราง 5.7) จึงไม่ต้องเดินทางไปทำงาน ไม่เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่มีความคิดที่จะย้ายออกจากโครงการศาลายา เนื่องจากจะขยายและแยกครอบครัวมากที่สุดคิดเป็นจำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 29.9

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนนั้น พบว่า ส่วนใหญ่ ผู้ที่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว มีรายได้เฉลี่ย 5,000. -10,000. บาท/เดือน จำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 32.4 รองลงมา มีรายได้เฉลี่ย 30,000. บาท/เดือนขึ้นไป จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 26.5

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับรายได้ จากการศึกษาพบว่า

- ผู้ที่มีที่อยู่อาศัย ตึกแถว 3 ชั้น เป็นผู้มีรายได้ 10001-20000 บ. จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 31.0 รองลงมา มีรายได้ 5000 - 10000 บ จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 27.6 ,
- ผู้ที่มีที่อยู่อาศัย ตึกแถว 2 ชั้น เป็นผู้มีรายได้ 5,000 - 10,000 บาท จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 61.8 รองลงมา มีรายได้ 30,001 บาท ขึ้นไปจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 17.6 ,
- ผู้ที่มีที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เป็นผู้มีรายได้ 5,000 - 10,000 บาท จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 30.0 รองลงมา มีรายได้ 30,001 บาท ขึ้นไปจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 23.3 ,

- ผู้ที่มีที่อยู่อาศัย บ้านพักอาศัย เป็นผู้มีรายได้ 30,001 บาท ขึ้นไป
จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 58.1 รองลงมา มีรายได้ 10,001-20,000 บาท จำนวน
5 คน คิดเป็นร้อยละ 16.1

4. ด้านความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยในโครงการศาลายา พบว่าระดับคะแนนเฉลี่ยของความ
พึงพอใจสูงสุด คือ การเดินทางเข้าถึงที่อยู่อาศัย ความพึงพอใจรองลงมาได้แก่ที่ตั้งของโครงการ
และ พื้นที่ที่อยู่อาศัย

ส่วนระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด เป็นเรื่องเกี่ยวกับความปลอดภัยจากการ
โจรกรรม รองลงมาเป็นการป้องกันอัคคีภัย และ วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง การแบ่งกันห้อง

ด้านการแสดงถึงความพึงพอใจระบบสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ พบ
ว่าผู้ที่พักอาศัยในโครงการศาลายาให้ความพึงพอใจมากที่สุด กับ ทำเลที่ตั้งโครงการศาลายา
รองลงมาเป็นทางเข้าของโครงการศาลายา และถนนภายในโครงการ

ส่วนที่ให้ความพึงพอใจน้อยที่สุด เป็นเรื่องระบบรักษาความปลอดภัย รองลง
มาเป็นระบบน้ำประปา (น้ำบาดาล) และ สำนักงานดูแลชุมชน

ด้านการแสดงความถี่ในการใช้บริการสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ
ซึ่งพบว่าผู้ที่พักอาศัยในโครงการศาลายา มีความถี่ในการใช้บริการร้านค้ามากที่สุด รองลงมา
ได้แก่ตลาดสด และระบบรถขนส่งมวลชนกรุงเทพ และ รถโดยสาร

ส่วนที่ใช้บริการน้อยที่สุด ได้แก่ สนามเด็กเล่น สำนักงานดูแลชุมชน และ ศูนย์
อนามัยชุมชน

ด้านปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในโครงการศาลายาปัจจุบัน พบว่าผู้ตอบแบบ
สอบถาม ให้ลำดับความสำคัญของปัญหา เกี่ยวกับ ระบบน้ำประปา(น้ำบาดาล) ของโครงการ
ศาลายา ซึ่งไม่ได้มาตรฐาน และมีเสียงรบกวนเป็นต้น รองลงมาเป็นเรื่องความปลอดภัย
ความสกปรกภายในชุมชน , การระบายน้ำ , การกำจัด , ขยะมูลฝอย ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 สรุปผลการวิจัยของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา

2.1. ด้านข้อมูลเกี่ยวกับสังคมและ เศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา

ได้แก่ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ ระดับรายได้ของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ ศาลายา โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศ หญิง มีอายุเฉลี่ยระหว่าง 20-35 ปี และ สถานภาพ มีครอบครัวแล้ว(สมรส) ระดับการศึกษา ปริญญาตรีระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ประมาณ 10001-20000 บาท จำนวน 108 คน คิดเป็นร้อยละ 30.9 และรายได้เฉลี่ย 5001-10000 บาท จำนวน 99 คน คิดเป็นร้อยละ 28.3 (จากตาราง 5.33) ตำแหน่งงาน ในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา ส่วนใหญ่เป็นนักวิชาการ เจ้าหน้าที่ด้านต่างๆ อาจารย์ เป็นต้น

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย และ การศึกษาของผู้ที่ทำงานใน มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา พบว่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยมีการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 45.8 รองลงมามีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 27.4 และ ระดับ ปวช., ปวส. จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 20.1

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย และ ระดับรายได้ของผู้ที่ทำงาน ในมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา พบว่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยมีระดับรายได้เฉลี่ยสูงกว่า 30,001.-บาทขึ้นไปต่อเดือน จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 32.8 รองลงมามีระดับรายได้เฉลี่ย 10,001.-20,000. บาทต่อเดือน จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 29.3 และ ระดับรายได้เฉลี่ย 5,001-10,000. บาทต่อเดือน จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 22.4

ส่วนที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มีระดับรายได้เฉลี่ย 10,001-20,000. บาทต่อเดือน จำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 41.3 รองลงมารายได้เฉลี่ย 20,001.-30,000. บาทต่อเดือน จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 26.7

ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวส่วนใหญ่มีระดับรายได้เฉลี่ย 5,001-10,000. บาทต่อเดือนจำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 52.3 รองลงมารายได้เฉลี่ย 10,001.-20,000. บาทต่อเดือนจำนวน 10 คนคิดเป็นร้อยละ 22.7

2.2. สภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา กล่าวถึงสถานที่พักอาศัยปัจจุบันลักษณะการพักอาศัยประเภทที่อยู่อาศัย การถือกรรมสิทธิ์ สถานที่ทำงาน การเดินทาง ระยะเวลา แนวความคิดต่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานที่พักอาศัยไกลจากที่ตั้งมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา จำนวน 195 คน คิดเป็นร้อยละ 55.7 (จากตาราง 5.35) โดยอยู่อาศัยร่วมกับ บิดา-มารดา ญาติพี่น้อง ประเภทของที่พักอาศัย บ้านเดี่ยว การเดินทางไปทำงานโดยพาหนะส่วนตัวได้แก่ รถยนต์ จักรยานยนต์ เป็นต้น จำนวน 164 คน คิดเป็นร้อยละ 46.9 (จากตาราง 5.38) ใช้ระยะเวลาเดินทาง 15-30 นาที เสียค่าใช้จ่ายมากกว่า 31. บาทต่อวัน

ส่วนการรับทราบข่าวสารเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา ส่วนใหญ่ทราบข่าว จำนวน 190 คน คิดเป็นร้อยละ 55.3 (จากตาราง 5.41) สื่อที่ทำให้ทราบจะทราบข่าวจากเพื่อนมากที่สุด

ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่มีความต้องการจองสิทธิเนื่องจากสาเหตุ

1. ไม่ได้เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย
2. กลัวถูกไล่ที่เวลาหมดอายุสัญญา
3. ไม่มีความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัย
4. ราคา(ค่าเช่า)แพงเกินไปกับการซื้อเป็นกรรมสิทธิ์
5. คุณภาพของโครงการไม่ได้มาตรฐาน

ส่วนความคิดเห็นเกี่ยวกับมีความต้องการจองสิทธิเนื่องจากสาเหตุ

1. อยู่ไกลที่ทำงานไม่เสียเวลาในการเดินทาง
2. ได้เป็นเจ้าของสิทธิในที่อยู่อาศัย
3. ราคาเช่าต่อเดือนถูกมาก
4. สามารถอยู่อาศัยได้นานและสามารถตกทอดถึงทายาทได้
5. นำสิทธิการเช่าไปค้ำประกันเงินกู้กับสถาบันการเงินได้

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัย และ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา พบว่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีที่พักอาศัยนอกเหนือจากบริเวณที่เป็นเขตของมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายาและโดยรอบนั้นและมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงานที่มหาวิทยาลัยมหิดลณศาลายา สูงมากกว่า 31.-บาทขึ้นไปต่อวัน จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 56.3 รองลงมา มีค่าใช้จ่าย 21.-30. บาทต่อวัน จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 21.0 และ ค่าใช้จ่าย 11.-20. บาทต่อวัน จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 14.4

ส่วนผู้ที่มีที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านบริเวณใกล้ กับ มหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา มีค่าใช้จ่ายมากกว่า 31. บาทขึ้นไปต่อวัน จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 38.2 -รองลงมาค่าใช้จ่าย 11.-20. บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 23.6

ส่วนผู้ที่เช่าที่พักอาศัยห่างจากมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา มีค่าใช้จ่ายมากกว่า 31. บาทขึ้นไปต่อวัน จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 43.6 รองลงมาค่าใช้จ่าย 21.-30. บาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 28.2

ส่วนที่ 3 การประเมินผลโครงการที่อยู่อาศัยสาละยา

การประเมินผลโครงการที่อยู่อาศัยสาละยา ในการสรุปผลการวิจัยนี้จะทำตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาใน 3 แนวทางหลักคือ

1. ด้านนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. ด้านลักษณะทางกายภาพของโครงการสาละยา
3. ด้านการตลาดของโครงการสาละยา

1. ด้านนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โครงการสาละยา เป็นลักษณะของโครงการที่เช่าสิทธิ์ที่ดินเป็นพื้นฐาน โดยมีทั้งการให้เช่าที่ดินเปล่า การให้เช่าที่ดินพร้อมกับขายสิ่งปลูกสร้าง คือ บ้านเดี่ยว บ้านชั้นเดียว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ (ผู้ซื้อทำสัญญาเช่าเฉพาะที่ดิน) การใช้เช่าอาคารพาณิชย์ (ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร) โครงการลักษณะนี้มีข้อดี ข้อเสีย เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินคือ

ในแง่ของเจ้าของทรัพย์สิน

ประเภทสิทธิการเช่า	ข้อดี	ข้อเสีย
โครงการให้เช่าสิทธิ์ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงอยู่ - ไม่ต้องขออนุญาตจัดสรร - ได้รับค่าเช่าตลอดเวลาที่ให้เช่า - สามารถนำที่ดินกลับมาพัฒนาได้อีก 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับค่าตอบแทนน้อยกว่าการขายในระยะแรก - ถ้าได้กำหนดเงื่อนไขไว้ในสัญญาเช่า เรื่องระยะเวลาให้เช่า การโอนกรรมสิทธิ์การเช่าไปยังลูกหลาน ก็จะเป็นภาระผูกพันระยะยาว ไม่สามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าได้ - การหาแหล่งเงินสนับสนุนโครงการทำได้ค่อนข้างยุ่งยาก - ไม่สามารถใช้ที่ดินก่อนหมดอายุสัญญาเช่าทำไม่ได้

ประเภทสิทธิการเช่า	ข้อดี	ข้อเสีย
โครงการขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับค่าตอบแทนเต็มจำนวนทีเดียว - สามารถขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ไม่ข้อผูกพันใดๆ - หาแหล่งเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินทั่วไปได้สะดวก มีสภาพคล่องตัวกว่า 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดินเปลี่ยนมือไปเป็นของผู้ซื้อ - ค่าใช้จ่ายในการโอนขายสูงกว่า เสียภาษีมาก

ในแง่ของผู้ซื้อสิทธิ์

ประเภทสิทธิการเช่า	ข้อดี	ข้อเสีย
โครงการให้เช่าสิทธิ์ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - จ่ายค่าซื้อสิทธิการเช่าถูกกว่า การซื้อกรรมสิทธิ์ - เหมาะสำหรับผู้มีเงินทุนน้อย 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องจ่ายค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า - ไม่มีความมั่นใจในเรื่องกรรมสิทธิ์การอยู่อาศัยระยะยาว - อาจมีข้อจำกัดในการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า - หาแหล่งเงินขอสินเชื่อยุ่งยาก
โครงการขายกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> - มีความมั่นใจในการครอบครองที่ดิน สามารถที่จะพัฒนาสร้างสิ่งปลูกสร้างอย่างไรก็ได้ - สามารถขายหรือโอนเปลี่ยนมือได้ง่ายกว่า - หาแหล่งเงินที่จะขอสินเชื่อได้รวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องใช้จ่ายเงินในการซื้อกรรมสิทธิ์สูงกว่าการเช่า - การลงทุนพัฒนาต่ออาจใช้เงินลงทุนสูงขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ - แหล่งเงินที่ให้สินเชื่อจะคิดดอกเบี้ยสูงทำให้ราคาซื้อสูงขึ้น

นอกจากข้อดี ข้อเสีย จากนโยบายการให้เช่าสิทธิ์ที่ดินแล้วยังมีนโยบายทางด้านอื่นๆ อีกเช่น.-

นโยบายในการพัฒนาพื้นที่โครงการศาลายา จากเดิมที่มหาวิทยาลัยมหิดลได้ไปตั้งวิทยาเขตที่ศาลายา และ เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่ที่จะมารองรับอาจารย์ และ เจ้าหน้าที่ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา ทางมหาวิทยาลัยมหิดลจึงทำหนังสือร้องขอให้ทางสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ช่วยดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับ อาจารย์ และ เจ้าหน้าที่ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ในราคาถูก ในลักษณะการขายกรรมสิทธิ์ หรือการเช่าก็ได้ และ ก็ได้รับการตอบรับจาก สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ดำเนินการให้บริษัทในเครือจัดสร้างเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านแฝด และ ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น(กว้าง 5.0 เมตร) แต่ได้รับความสนใจน้อยมาก จึงทำให้โครงการไม่ประสบผลสำเร็จ และ มีผลขาดทุนในโครงการแรก นโยบายในการพัฒนาพื้นที่โครงการศาลายา โครงการ 2-3 จึงแปรเปลี่ยนไปมีการพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) 2-3 ชั้น ขึ้นมาเพิ่มจากเดิมที่มีเฉพาะบ้านที่อยู่อาศัย ทำให้โครงการศาลายา 1-3 เป็นโครงการในลักษณะของที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ คือ มีทั้งการจัดสรรที่ดินว่างเปล่าให้เช่าสิทธิ์ การสร้างทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นขาย การสร้างตึกแถว 2-3 ชั้นให้เช่า แต่ก็ยังไม่ค่อยจะประสบผลสำเร็จ ดังจะเห็นได้จากการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการศาลายาดังนี้

ชนิด	รายละเอียดโครงการ (แปลง)	จำนวนที่มีที่พักอาศัย (ราย)	จำนวนที่ไม่มีผู้พักอาศัย (ราย)
ที่ดินว่างเปล่า	172	98	74
ทาวน์เฮาส์	147	105	42
ตึกแถว 2 ชั้น	81	23	58
ตึกแถว 3 ชั้น	172	113	59
รวม	572	339	233

นโยบายในการพัฒนาพื้นที่โครงการศาลายาจึงเป็นนโยบายที่มีลักษณะเชิงพาณิชย์ แต่ก็ไม่ชัดเจน มีวัตถุประสงค์ที่แปรเปลี่ยนไปตามระยะเวลา และไม่ทราบกลุ่มประชากรเป้าหมายที่จะมาเช่าอยู่ในโครงการได้ (เนื่องจากไม่ได้รับความสนใจจากผู้ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายาเท่าที่ควร เกือบครึ่งหนึ่งของผู้ที่ตอบแบบสอบถาม 45.40% ไม่ทราบข่าวเกี่ยวกับโครงการศาลายาเลย)

นโยบายทางด้านอื่น ๆ เช่น นโยบายในการดูแลชุมชนนโยบายในการบริการชุมชน ยังไม่มีการกระทำในลักษณะที่ชัดเจน ดังปรากฏสะท้อนจากการสอบถามทางสถิติพบว่าชุมชนมีปัญหาเรื่องความปลอดภัย ปัญหาเรื่อง น้ำประปา ปัญหาเรื่อง การดูแลความสะอาด ฯลฯ

2. ด้านลักษณะทางกายภาพ

- ที่อยู่อาศัยที่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว ผู้เช่าที่ดินจะสร้างเองบนที่ดินเช่า จึงมีลักษณะค่อนข้างหลากหลาย พื้นที่ใช้สอยและบริเวณบ้านอยู่ในเกณฑ์ดี

- ที่อยู่อาศัยที่เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ มีรูปแบบลักษณะภายนอกที่ดูกลมกลืนเหมาะสมแทบจะไม่มี การต่อเติมตัวบ้านให้ยื่นออกมาข้างหน้าเหมือนกับหมู่บ้านอื่นๆ ทั่วไป พื้นที่ใช้สอยภายในเหมาะสำหรับครอบครัวขนาดเล็ก 3-5 คน เมื่อมีสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นก็มักจะมีการย้ายออกไปอยู่ที่อื่น

- ที่อยู่อาศัยที่เป็นประเภทตึกแถว 2-3 ชั้น มีลักษณะทางกายภาพไม่เหมาะสมสำหรับการเป็นที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง เนื่องจากบริเวณที่ตั้งของโครงการไม่ใช่ย่านชุมชน การสร้างตึกแถวเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและค้าขายพร้อมกันไปจึงเป็นรูปแบบทางกายภาพที่ไม่ค่อยมีประสิทธิภาพทั้งสองอย่าง และทำให้เกิดจุดอ่อนเนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเช่น ตึกแถวติดกันจำนวนห้องมากเกินไป ทำให้การระบายอากาศ แสงสว่างน้อยลง

- ท่าเลที่ตั้งของโครงการศาลายา มีจุดเด่นตรงที่อยู่ใกล้ถนนสายหลัก ถนนบรมราชชนนี ทำให้การเดินทางการคมนาคมสะดวกมาก อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปการ เช่น ธนาคารต่างๆ ร้านค้า สถานศึกษา สถานที่ราชการที่ว่าการกิ่งอำเภอพุทธมณฑล ไปรษณีย์ เป็นต้น

- ระบบสาธารณูปโภคของโครงการศาลายา อยู่ในเกณฑ์ดีคือ มีถนนสายหลักผิวจราจรกว้าง 11.00 เมตร ถนนในซอยผิวจราจรกว้าง 9.00 เมตร ซึ่งกว้างกว่าหมู่บ้านอื่นๆ อีกเป็นจำนวนมาก มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ครบครัน แต่มีจุดอ่อนของโครงการอยู่ที่ระบบน้ำประปา ใช้น้ำบาดาลทำให้น้ำประปามีสี เหลืองขุ่น คุณภาพไม่ได้มาตรฐาน

-ระบบสาธารณสุขและการบริการชุมชนของโครงการอยู่ในขั้นปานกลาง คือ ไม่มีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นไว้คอยบริการผู้อยู่อาศัย ระบบรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การบริการชุมชนด้านต่างๆ ยังไม่ดีเท่าที่ควร

3. ด้านการตลาดของโครงการ

โครงการฯยังไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควรดังจะเห็นได้จากการถือครองสิทธิ์พบว่าจากการสำรวจผู้ถือครองสิทธิ์คนแรก 27.80% (65 คน) เป็นผู้จองสิทธิ์ต่ออีกทอดหนึ่ง 28.60% (67 คน) เป็นผู้เช่าชั่วคราว 33.30% (78 คน) เป็นผู้อาศัยอยู่ 9.40 % (22 คน) และ อื่นๆ 0.9 % (2 คน) ส่วนราคาของสิทธิการเช่าร้อยละ 33.30 อยู่ในช่วง 500,000.-1,000,000. บาท ร้อยละ 20.90 ต่ำกว่า 500,000.- บาท ร้อยละ 20.50 อยู่ในช่วง 1,000,000.- บาท การขายสิทธิ์ต่ออีกทอด และ ราคาของสิทธิ์เช่าที่ค่อนข้างสูงจึงน่าจะเป็นสาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้การตลาดของโครงการฯ ไม่ดีเท่าที่ควร ส่วนสาเหตุประการอื่นๆ น่าจะมาจากนโยบายด้านการตลาดไม่ชัดเจน การไม่ทราบกลุ่มลูกค้าที่แน่นอน ราคาของที่อยู่อาศัยไม่ได้ถูกกว่าโครงการอื่นๆ ที่ขายขาดกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การบริการลูกค้าผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยของโครงการยังไม่มีจุดเด่น ความไม่ชัดเจนในลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยเป็นต้น

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

จากการศึกษาและประเมินโครงการสาลาภายในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้มีข้อสังเกตบางประการคือ

1. ควรสำรวจความต้องการผู้ที่จะเข้าอยู่ในโครงการให้แน่ชัดก่อนที่เริ่มลงมือทำโครงการ ว่าจะมีจำนวนคนเข้ามาอยู่ในโครงการจำนวนเท่าใด คนเหล่านี้มีพฤติกรรมในการอยู่อาศัยอย่างไร ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง

2. ควรมีวัตถุประสงค์ในการจัดโครงการที่แน่นอนไม่เปลี่ยนแปลงบ่อยๆ การที่จะกำหนดวัตถุประสงค์ให้ชัดเจนจะเป็นไปได้ ก็ด้วยการศึกษาความเหมาะสม ความเป็นไปได้ในการลงทุน ผลตอบแทนที่จะได้รับของโครงการในสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น หลังจากนั้นจึงนำมากำหนดเป็นวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนการในการดำเนินงาน ที่ชัดเจนทั้งในเรื่องของระยะเวลาการทำงาน การลงทุน การขายโครงการ

3. ควรมีระบบในการบริหารชุมชน การบริการชุมชนที่ดี เช่น จัดตั้งสำนักงานบริหารชุมชน ให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมโดยการเลือกตั้งกรรมการบริหารชุมชนกันเอง หรือ จัดตั้งกองทุนสำหรับการบริหารชุมชนที่จะมาสนับสนุนในเรื่องค่าใช้จ่ายด้านต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับยามรักษาความปลอดภัย การดูแลความสะอาด การดูแลสนามหญ้า ต้นไม้ สภาพแวดล้อมของหมู่บ้าน

4. เนื่องจากโครงการมีข้อจำกัดที่ไม่ต้องการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่เป็นให้เช่าสิทธิในการอยู่อาศัย ดังนั้นกลุ่มคนที่จะเข้ามาอยู่อาศัย จึงเป็นกลุ่มคนที่ไม่ต้องการจะจ่ายเงินจำนวนมากมายักในการมีที่อยู่อาศัย ดังนั้นควรคำนึงถึงความสามารถในการใช้จ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ด้วย โดยควรจะมีมาตรการในการควบคุมไม่ให้มีการปั่นราคาในการขายสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อว่าที่อยู่อาศัยจะได้เป็นของผู้ที่เดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

5. ควรมีการประชาสัมพันธ์โครงการให้มากขึ้นเปิดโอกาสให้มีการจองสิทธิการเช่า โดยเท่าเทียมและทั่วถึง เนื่องจากมีผู้ต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากไม่ทราบว่ามีโครงการในลักษณะนี้ หรือเมื่อไปจองสิทธิ์ก็ต้องซื้อสิทธิการจองต่ออีกทอดหนึ่ง เนื่องจากทราบข่าวการเปิดโครงการล่าช้า และ ควรมีมาตรการมีข้อปฏิบัติในการยึดสิทธิการจองคืนจากผู้ที่ไม่ได้เข้าไปทำประโยชน์ในโครงการโดยการแจ้งเงื่อนไขให้ทราบตั้งแต่แรกเริ่ม เพื่อป้องกันปัญหากรณีพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

6. แนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการที่อยู่อาศัยศาลายามีข้อเสนอแนะดังนี้

6.1 ให้มีระบบการจัดการในเรื่องสิทธิการเช่า สัญญาเช่าที่มีประสิทธิภาพ โดยการคัดเลือกผู้ที่ไม่ต้องการอยู่อาศัยออกไป

6.2 ควรมีการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยภายในโครงการ จัดระบบชุมชนใหม่ เช่น ทบตึกแถวห้องกลางบางห้องของตึกแถวที่มีจำนวนห้องติดกันมากเกินไปทั้ง ทำเป็นที่โล่งว่างปรับปรุงที่ดินแปลงที่ยังว่างอยู่บางแปลง เป็นสนามเด็กเล่น จัดตั้งโรงเรียนอนุบาล สำนักงานบริหารหมู่บ้าน ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้สะอาด ร่มรื่น และปรับปรุงระบบการจ่ายน้ำประปาให้สะอาดใช้บริโภคได้

6.3 ควรจัดเป็นโครงการความร่วมมือ กับ ทางมหาวิทยาลัยมหิดลศาลายา โดยจัดที่อยู่อาศัยให้เป็นสวัสดิการแก่ อาจารย์ ช่างราชการ ของมหาวิทยาลัยมหิดลศาลายา ในราคาถูกลง

6.4 อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้นที่ยังว่างอยู่เป็นจำนวนมากควรจะได้มีการให้เช่า ในราคาถูกลงดีกว่าปล่อยให้ว่างเปล่า เพื่อดึงคนเข้ามาอยู่ในโครงการ หลังจากนั้นอีก 2-3 ปี ช่างหน้าจึงค่อยปรับราคาเช่าขึ้นทีละน้อย เมื่อผู้อยู่อาศัยสามารถค้าขายเลี้ยงตัวได้โดยไม่ประสบ กับภาวะขาดทุนแล้ว

6.5 ถ้าหากทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หรือ บริษัทในเครือ ไม่สามารถจะดำเนินการในเรื่อง การฟื้นฟูที่อยู่อาศัยการหาลูกค้าเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการได้ ควรจะเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาร่วมดำเนินการ