

### พื้นที่ที่ศึกษา : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่ในในเขตเมืองชั้นในซึ่งเป็นบริเวณที่มีปัญหาการจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก ประกอบกับที่ตั้งของจุฬาฯ อยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงข่ายระบบรถไฟฟ้ามหานคร และมี 2 สถานีที่อยู่ใกล้ในระยะที่เดินถึงได้จากจุฬาฯ ทำให้คาดว่าจะเห็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเดินทางของบุคลากรจุฬาฯ และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงแหล่งที่อยู่อาศัย เนื่องจากความสะดวกสบายเรื่องการเดินทางไปทำงาน ( Barrie Needham, 1977 ) นอกจากนี้ยังสามารถควบคุมตัวแปรเรื่องที่ตั้งที่ทำงานที่เดียวกัน ทำให้เห็นผลกระทบจากรถไฟฟ้า ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน จุฬาลงกรณ์มีรายละเอียด ดังนี้

#### 3.1 ความเป็นมาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกของประเทศไทย ได้รับการสถาปนาเป็นมหาวิทยาลัย ในปี 2459 ซึ่งนับถึงปัจจุบันนี้จะเป็นปีที่ 81 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 เป็นช่วงเวลาของการขยายการศึกษาระดับปริญญาตรีเพิ่มขึ้น และเริ่มพัฒนาการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษา ส่งเสริมการค้นคว้า วิจัย การอนุรักษ์ และสนับสนุนศิลปวัฒนธรรม และการบริการทางวิชาการให้แก่สังคม มีการจัดตั้งสถาบันวิจัย สถาบัน และศูนย์เพื่อให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นมหาวิทยาลัยเพื่อการวิจัยและพัฒนาตนเองให้ดีที่สุดเท่าที่จะทำได้ทุกวิถีทาง โดยมีจุดหมายหลัก คือ การผลิตบัณฑิตที่มีคุณธรรม

#### 3.2 การบริหารงานของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นหน่วยงานที่ขึ้นอยู่กับทบวงมหาวิทยาลัย มีฐานะเทียบเท่ากับกรม การบริหารงานภายในเป็นแบบการกระจายอำนาจ แบ่งออกเป็นการบริหารงานส่วนกลาง คือ สำนักงานอธิการบดี และการบริหารงานส่วนคณะ สถาบัน ศูนย์และสำนัก และการบริหารเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความควบคุมดูแลของสภามหาวิทยาลัย

## โครงสร้างการแบ่งส่วนราชการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การบริหารงานส่วนกลางคือสำนักงานอธิการบดี แบ่งออกเป็นฝ่ายต่าง ๆ มีรองอธิการบดีฝ่ายนั้น ๆ เป็นผู้บังคับบัญชาและขึ้นตรงต่ออธิการบดี

ส่วนการบริหารงานในส่วนของแต่ละ สถาบัน ศูนย์ สำนัก วิทยาลัย ขึ้นอยู่กับคณะบดี ผู้อำนวยการสถาบัน ศูนย์ สำนัก และวิทยาลัย ซึ่งรับนโยบายจากส่วนกลางไปบริหารงาน และการศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แบ่งออกเป็น 17 คณะ กับบัณฑิตวิทยาลัย (สถาบัน วิทยาลัยที่ทำการสอน 4 แห่ง) สถาบันวิจัย 11 แห่ง สถาบันบริการ 4 แห่ง และสถาบันสมทบ 3 แห่ง มีภาควิชาวมทั้งสิ้น 137 ภาควิชา มี 4 ระดับการศึกษา คือ ปริญญาตรี ประกาศนียบัตรบัณฑิต ปริญญาโท ปริญญาเอก

### 3.3 บุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนบุคลากรประจำปี 2540 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,623 คน แยกตามประเภทต่าง ๆ ดังนี้

อาจารย์ประจำ	2,728	คน
ข้าราชการสาย ข	741	คน
ข้าราชการสาย ค	1,263	คน
ลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดิน	1,704	คน
ลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน	1,187	คน
รวม	7,623	คน

#### อัตราส่วนบุคลากร

บุคลากรประจำของมหาวิทยาลัย จำนวน 7,623 คน จำแนกตามประเภทใหญ่ ๆ ได้ 3 ประเภท คือ

1. อาจารย์ประจำ
2. ข้าราชการสาย ข และ สาย ค
3. ลูกจ้าง ซึ่งรวมทั้งลูกจ้างเงินงบประมาณแผ่นดินและลูกจ้างเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน

อัตราส่วนบุคลากรทั้ง 3 ประเภท คือ

คณาจารย์ : ข้าราชการสาย ข และ ค	ลูกจ้าง	จะเท่ากับ
2,728	2,004	2,891
35.8	26.3	37.9

บุคลากรส่วนใหญ่ในมหาวิทยาลัย คือ ลูกจ้าง และรองลงมา คือ คณาจารย์ และข้าราชการสาย ข และ ค ตามลำดับ

คำจำกัดความ

1. อาจารย์ประจำ หมายถึง บุคลากรในจุฬา ฯ หรือเรียก ข้าราชการ “สาย ก” ซึ่งทำหน้าที่สอน วิจัย และให้บริการวิชาการแก่ชุมชน ได้แก่ ตำแหน่งอาจารย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รองศาสตราจารย์ และ ศาสตราจารย์
2. ผู้ช่วยทางวิชาการ หมายถึง บุคลากรในจุฬา ฯ หรือเรียก ข้าราชการ “สาย ข” ทำหน้าที่ช่วยเหลือ สนับสนุนการเรียน การสอน การวิจัย และการบริการวิชาการแก่ชุมชน ได้แก่ ครู นักวิชาการ นักวิจัย
3. ผู้ช่วยทางบริหารหรือธุรการ หมายถึง บุคลากรในจุฬา ฯ หรือเรียก ข้าราชการ “สาย ค” ทำหน้าที่ด้านธุรการต่าง ๆ ซึ่งคอยอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับงานด้านธุรการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป เจ้าหน้าที่พิมพ์ดีด
4. ลูกจ้างเงินงบประมาณแผ่นดิน หมายถึง บุคลากรที่จุฬา ฯ จ้างไว้ด้วยเงินงบประมาณแผ่นดิน สำหรับปฏิบัติงานด้านให้บริการต่าง ๆ ตลอดจนคอยให้ความช่วยเหลืองานด้านธุรการ ตลอดจนด้านวิชาการ
5. ลูกจ้างเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน หมายถึง บุคลากรที่มหาวิทยาลัยจ้างไว้ด้วยเงินรายได้ของมหาวิทยาลัย หรือ เงินทุนคณะ / สถาบัน เพื่อทำหน้าที่สอน สนับสนุนวิชาการ ธุรการ หรือ การให้บริการแล้วแต่กรณี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.4 การวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายค่าเดินทางไปทำงานด้วยรถไฟฟ้าของบุคลากรจุฬาฯ

บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำงานวิจัยเกี่ยวกับ การเดินทางของคนใน กรุงเทพฯ ฯ ตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส (1993) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบต้นทุน - ปลายทาง ใน การเดินทาง และความสามารถในการจ่ายค่าเดินทางของกลุ่มคนที่เดินทางตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยมี วิธีดำเนินการวิจัย คือ ตรวจสอบจำนวนคนที่โดยสารรถประจำทางในทุกป้ายรถประจำทางที่มีรถไฟฟ้าผ่าน โดยใช้เครื่องวัดเพื่อเก็บจำนวนผู้ที่ขึ้นรถโดยสารประจำทางใน 1 วัน ตั้งแต่เวลา 7.00 น. ถึง 19.00 น. จึง ทราบจำนวนรวมทั้งหมด คือ 170,000 คนต่อวัน จากนั้นทำการสัมภาษณ์ตัวอย่างทั้งหมด 16,000 คน คิด เป็นร้อยละ 9.5 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ผลการศึกษา พบว่า

ถ้าเดินทางด้วยรถประจำทาง ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางขั้นต่ำที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4.8 ของ รายได้ต่อเดือน

ถ้าเดินทางด้วยรถไฟฟ้า จะเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 11.0 ของรายได้ต่อเดือนซึ่ง ทางบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดค่าโดยสาร 30 บาทต่อครั้ง

ในกรณีที่บุคลากรจุฬาฯ ฯ ทำงาน 22 วันใน 1 เดือน และใช้รถไฟฟ้าเป็นประจำ วันละ 2 ครั้ง คือ ขา ไปทำงาน 1 ครั้ง และขากลับบ้าน 1 ครั้ง ใน 1 เดือน จะเสียค่าใช้จ่ายบริการรถไฟฟ้าประมาณ 1,320 บาทต่อ เดือน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การตรวจสอบว่าบุคคลากรฯ ฯ กลุ่มช่วงเงินเดือนใดบ้างที่มีความสามารถในการจ่ายเงินค่าเดินทาง  
ด้วยการใช้บริการรถไฟฟ้าเป็นประจำ

ตารางที่ 3.1 การแบ่งช่วงชั้นเงินเดือนของบุคคลากรฯ ฯ ตามช่วงค่าใช้จ่ายในการเดินทางร้อยละ 11.0  
ของเงินเดือน

ระดับ	ชั้น	เงินเดือน	ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ร้อยละ 11.0 ของเงินเดือน
ช่วงที่ 1			451 - 1,320
ท 1	1 - 15	4,100 - 7,260	
ท 2	1 - 14	4,900 - 8,690	
ท 3	1 - 17	6,020 - 11,999	
ช่วงที่ 2			1,320 - 2,200
ท 3	17.5 - 20	12,000 - 13,150	
ท 4	1 - 20	7,380 - 16,160	
ท 5	1 - 20	9,040 - 19,740	
ท 6	1 - 14	11,120 - 19,999	
ช่วงที่ 3			2,200 - 3,080
ท 6	14.5 - 20	20,000 - 24,440	
ท 7	1 - 20	13,680 - 29,810	
ท 8	1 - 12	16,800 - 27,999	
ช่วงที่ 4			3,080 - 6,600
ท 8	12.5 - 24	28,000 - 42,170	
ท 9	1 - 20	20,640 - 44,930	
ท 10	1 - 19	25,370 - 53,130	
ท 11	1 - 16	29,690 - 57,190	
ท 11	1 - 10	42,120 - 59,999	

จากการคำนวณค่าโดยสารรถไฟฟ้าที่ 30 บาทต่อครั้ง ใน 1 เดือน จะเสียค่าใช้บริการรถไฟฟ้า  
ประมาณ 1,320 บาท มาเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ได้จากการศึกษา คือ ร้อยละ 11.0 ของรายได้  
ต่อเดือน พบว่า

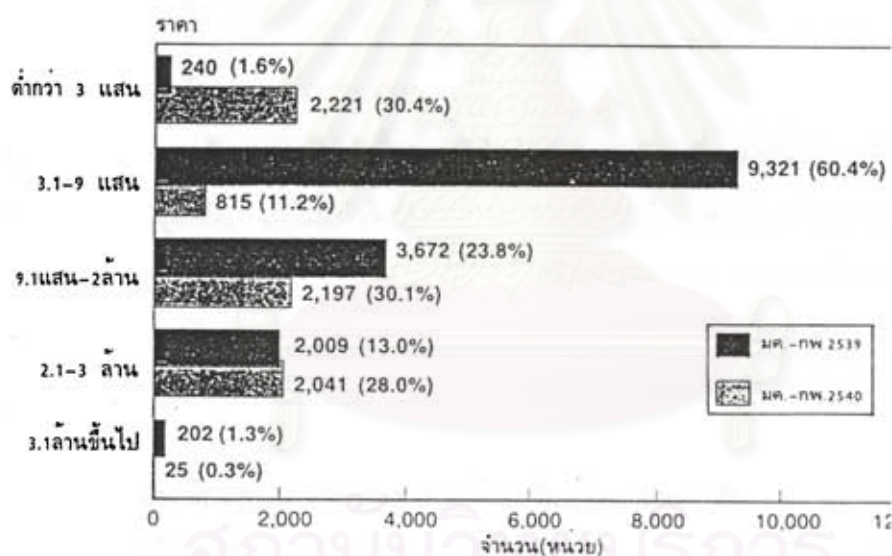
กลุ่มที่มีเงินเดือนในช่วงที่ 1 คือ ระดับ ท 1 - ท 3 ยังไม่สามารถใช้รถไฟฟ้าเป็นประจำได้ แต่สามารถ  
ใช้เป็นครั้งคราวได้

กลุ่มที่มีเงินเดือนในช่วงที่ 2 ถึง ช่วงที่ 4 มีความสามารถในการใช้รถไฟฟ้าเป็นประจำได้

### 3.5 การวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อที่อยู่อาศัยของบุคลากรจรรยา ฯ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจรรยา ฯ เมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จะต้องทำการศึกษา และค้นหาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่มีกำลังซื้อที่แท้จริง บุคคลที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง หรือที่มีแล้วแต่ได้รับแรงกระตุ้นจากระบบขนส่งมวลชนสาธารณะขนาดใหญ่ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ที่ดีกว่าเดิมหรือแก้ปัญหาระยะยาวเรื่องการเดินทาง แต่การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่มีทางเป็นจริงได้ ถ้าบุคลากรนั้นไม่มีเงินเพียงพอ เพราะการซื้อบ้านหลังหนึ่งนั้น ต้องใช้เงินจำนวนมากกว่าสินค้าชนิดอื่น การซื้อบ้านจึงถือได้ว่าเป็น การซื้อครั้งใหญ่ที่สุดในชีวิต โดยเฉพาะบ้านหลังแรก ของครอบครัวนั้น ต้องใช้เวลาเก็บเงินออมมานานหลายปีกว่าจะมีเงินก้อนเพียงพอที่จะใช้เป็นเงินดาวน์เพื่อซื้อบ้านได้ นอกจากนั้นยังต้องใช้เวลามากกว่า 10 - 25 ปีในการผ่อนเงินงวดให้กับสถาบันการเงินอีก

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงสัดส่วนการเปรียบเทียบจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล เดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ ปี 2539 - 2540



ที่มา : ธอส. / ข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น "มีเงินพอที่จะซื้อได้" (affordability) คำว่า "มีเงินพอที่จะซื้อได้" ในที่นี้ไม่เพียงหมายถึง บุคคลนั้นจะต้องมี "เงินสด" ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียว แต่หมายถึงรวมถึงว่า บุคคลนั้นจะต้องมี "อำนาจซื้อบ้าน" (housing purchasing power) ที่มีขายในตลาด และภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนดในแต่ละช่วงเวลา หรือสถานการณ์ เช่น ในปัจจุบันจำเป็นต้องมี "เงินออม" ประมาณร้อยละ 20 - 30 ของราคาบ้าน เพื่อวางเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ตามที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70 - 80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้อง "ขอู้" จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมี "รายได้" มากพอที่จะ "ผ่อนเงินงวดรายเดือน" กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานานประมาณ 10 - 25 ปี

เงื่อนไขในการกำหนดอุปสงค์ ได้แก่

1. ความต้องการแหล่งที่อยู่อาศัย เป็นลักษณะประจำตัวซึ่งปรากฏอยู่ในพฤติกรรมของมนุษย์ทั่วไป โดยความต้องการดังกล่าวนี้ไม่เพียงแต่เป็นความต้องการมีที่อยู่อาศัย แต่เป็นความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย
2. ความสามารถในการจ่าย (กำลังซื้อ) ซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายได้ และราคาที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาวารณไฟฟ้าจะสนองประชาชนกลุ่มรายได้ระดับใด เนื่องจากรายได้ต่างกันย่อมหมายถึง ความแตกต่างกันในความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ
3. ความเต็มใจที่จะซื้อ โดยพิจารณาว่าที่อยู่อาศัยใหม่สร้างความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยเพียงใด เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งหมายถึงความเต็มใจที่ผู้อยู่อาศัยจะจ่ายเงินซื้อ เมื่อเขามีความสามารถที่จะจ่ายได้

ดังนั้น อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะเป็นอุปสงค์ที่มีประสิทธิภาพหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสำคัญที่สุด คือ ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือราคาของที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญ ถึงแนวโน้มของภาวะอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย

ความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย = ความอยากได้บ้าน + กำลังซื้อ

**กลุ่มที่ 1 ผู้ที่เปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทาง และเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย**

ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย - และมีกำลังซื้อ + เต็มใจ → การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้น

ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย - แต่ไม่มีกำลังซื้อ → มีโอกาสในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย โดยให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เช่น ทางจupa ฯ ผลิตโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนอกเมือง และให้บุคลากรดาวน้อยแต่ผ่อนระยะยาว

**กลุ่มที่ 2 ผู้ที่เปลี่ยนเพียงรูปแบบการเดินทาง แต่ไม่เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย**

ไม่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย - แต่มีกำลังซื้อ → มีโอกาสในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย จากแรงกระตุ้นความต้องการจากระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ไม่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย - และไม่มีกำลังซื้อ → ไม่มีโอกาสในการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะกำหนดวงเงินให้กู้โดยพิจารณาจากรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ โดยมักจะให้กู้ในวงเงินประมาณ 15 - 30 เท่าของรายได้ซึ่งพิจารณาตามลักษณะอาชีพของผู้กู้ หากผู้กู้มีรายได้เป็นเงินเดือนประจำที่แน่นอน เช่น เป็นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานบริษัทเอกชน สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้ถึง 30 เท่า แต่หากประกอบอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่แน่นอน สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้ไม่เกิน 20 เท่าของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนหักค่าใช้จ่ายแล้วเท่านั้น



การตรวจสอบว่าบุคลากรจรรยา ๗ จะมีกำลังซื้อบ้านหรือไม่ มีวิธีการ 2 วิธีคือ

วิธีที่หนึ่ง หากทราบว่าบุคลากรมีรายได้เท่าใดแล้วนำมาคำนวณว่าจะซื้อบ้านแบบใด ในราคาใดได้

บ้าง

วิธีที่สอง เมื่อกำหนดราคาบ้านที่จะขายแล้ว คำนวณดูว่าบุคลากร มีกำลังที่จะซื้อและผ่อนได้หรือไม่

ตารางที่ 3.2 การแบ่งช่วงชั้นเงินเดือนของบุคลากรจรรยา ๗ ตามช่วงราคาบ้านที่จะซื้อได้ (กรณีผ่อนชำระคนเดียว)

ระดับ	ชั้น	เงินเดือน	ราคาบ้านที่จะซื้อได้
ช่วงที่ 1			125,000 - 375,000
ท 1	1 - 15	4,100 - 7,260	
ท 2	1 - 14	4,900 - 8,690	
ท 3	1 - 17	6,020 - 11,999	
ช่วงที่ 2			375,001 - 625,000
ท 3	17.5 - 20	12,000 - 13,150	
ท 4	1 - 20	7,380 - 16,160	
ท 5	1 - 20	9,040 - 19,740	
ท 6	1 - 14	11,120 - 19,999	
ช่วงที่ 3			625,001 - 875,000
ท 6	14.5 - 20	20,000 - 24,440	
ท 7	1 - 20	13,680 - 29,810	
ท 8	1 - 12	16,800 - 27,999	
ช่วงที่ 4			875,001 - 1,875,000
ท 8	12.5 - 24	28,000 - 42,170	
ท 9	1 - 20	20,640 - 44,930	
ท 10	1 - 19	25,370 - 53,130	
ท 11	1 - 16	29,690 - 57,190	
ท 11	1 - 10	42,120 - 59,999	

หมายเหตุ : การแบ่งช่วงชั้นเงินเดือนกับราคาบ้านที่จะซื้อได้ เทียบจากตารางที่ 3.4 (หน้า 78)

ตารางที่ 3.3 ประมาณการเงินค่างานและราคาบ้านที่จะซื้อได้ วงเงินกู้สูงสุดและอัตราผ่อนชำระเงินงวด  
ระยะเวลาที่กำหนด

จำนวนเงินออม เงินค่างาน (20-30%)	ประมาณ ราคามัน ที่จะซื้อได้	วงเงินกู้ 80% ของราคามัน	ตารางการผ่อนชำระเงินงวด ระยะเวลาการผ่อนชำระ				ประเภท บ้านจัดสรร ที่จะซื้อได้
			10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	
25,000 - 37,500	125,000	100,000	1,350	1,150	1,000	950	* ห้องชุดราคาถูก
37,500 - 56,250	187,500	150,000	2,100	1,750	1,550	1,500	
50,000 - 75,000	250,000	200,000	2,800	2,300	2,100	2,000	
62,500 - 93,750	312,500	250,000	3,550	2,950	2,700	2,550	
75,000 - 112,500	375,000	300,000	4,250	3,550	3,200	3,050	* ห้องชุดราคา ปานกลาง-ค่อนข้างต่ำ
87,500 - 131,250	437,500	350,000	4,950	4,100	3,750	3,600	
100,000 - 150,000	500,000	400,000	5,650	4,700	4,300	4,100	
112,500 - 168,750	562,500	450,000	6,350	5,300	4,800	4,600	
125,000 - 187,500	625,000	500,000	7,050	5,850	5,350	5,100	* ทาวน์เฮาส์ราคาถูก * ห้องชุดราคาปานกลาง
137,500 - 260,250	687,500	550,000	7,750	6,450	5,900	5,600	
150,000 - 225,000	750,000	600,000	8,450	7,050	6,400	6,100	
162,500 - 243,750	812,500	650,000	9,150	7,600	6,950	6,650	
175,000 - 262,500	875,000	700,000	9,850	8,200	7,500	7,150	* ห้องชุดราคาค่อนข้างสูง
187,500 - 281,250	937,500	750,000	10,550	8,800	8,000	7,650	
200,000 - 300,000	1,000,000	800,000	11,600	9,750	8,950	8,600	
225,000 - 337,500	1,125,000	900,000	13,050	10,950	10,100	9,650	
250,000 - 375,000	1,250,000	1,000,000	14,500	12,200	11,200	10,750	
375,000 - 562,500	1,875,000	1,500,000	21,750	18,250	16,800	16,100	* บ้านเดี่ยว * ห้องชุดราคาสูง * ทาวน์เฮาส์ราคาสูง
500,000 - 750,000	2,500,000	2,000,000	29,000	24,350	22,400	21,450	
625,000 - 937,500	3,125,000	2,500,000	36,250	30,450	28,000	26,800	
750,000 - 1,125,000	3,750,000	3,000,000	43,500	36,500	33,600	32,200	
875,000 - 1,312,500	4,375,000	3,500,000	51,750	43,750	40,400	38,850	
1,000,000 - 1,500,000	5,000,000	4,000,000	59,150	50,000	46,200	44,400	

ที่มา : ข้อมูลตารางการผ่อนชำระเงินงวดของธนาคารกรุงศรีอยุธยา (อัตราดอกเบี้ยคงที่) ณ กันยายน 2540

วงเงินกู้ไม่เกิน	100,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	10.50	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	200,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	11.00	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	750,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	11.50	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	3,000,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	12.25	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	5,000,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	12.75	ต่อปี

ตารางที่ 3.4 ประมาณการเงินรายได้ วงเงินกู้ ค่าผ่อนชำระ และราคาบ้านที่จะซื้อได้

รายได้ครอบครัว ต่อเดือน	วงเงินกู้ ประมาณ 25 เท่า	สัดส่วน รายได้ที่ใช้ ผ่อนชำระได้	ค่าผ่อนชำระ ที่เหมาะสม				ราคาบ้าน ที่จะซื้อได้
			10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	
4,000	100,000	24-25%	1,350	1,150	1,000	950	125,000
6,000	150,000	25-26%	2,100	1,750	1,550	1,500	187,500
8,000	200,000	26-27%	2,800	2,300	2,100	2,000	250,000
10,000	250,000	26-27%	3,550	2,950	2,700	2,550	312,500
12,000	300,000	26-27%	4,250	3,550	3,200	3,050	375,000
14,000	350,000	26-27%	4,950	4,100	3,750	3,600	437,500
16,000	400,000	26-27%	5,650	4,700	4,300	4,100	500,000
18,000	450,000	26-27%	6,350	5,300	4,800	4,600	562,500
20,000	500,000	27-29%	7,050	5,850	5,350	5,100	625,000
22,000	550,000	27-29%	7,750	6,450	5,900	5,600	687,500
24,000	600,000	27-29%	8,450	7,050	6,400	6,100	750,000
26,000	650,000	27-29%	9,150	7,600	6,950	6,650	812,500
28,000	700,000	27-29%	9,850	8,200	7,500	7,150	875,000
30,000	750,000	27-29%	10,550	8,800	8,000	7,650	937,500
32,000	800,000	27-30%	11,600	9,750	8,950	8,600	1,000,000
36,000	900,000	28-30%	13,050	10,950	10,100	9,650	1,125,000
40,000	1,000,000	28-30%	14,500	12,200	11,200	10,750	1,250,000
60,000	1,500,000	30-36%	21,750	18,250	16,800	16,100	1,875,000
80,000	2,000,000	30-36%	29,000	24,350	22,400	21,450	2,500,000
100,000	2,500,000	30-36%	36,250	30,450	28,000	26,800	3,125,000
120,000	3,000,000	30-36%	43,500	36,500	33,600	32,200	3,750,000
140,000	3,500,000	30-36%	51,750	43,750	40,400	38,850	4,375,000
160,000	4,000,000	30-36%	59,150	50,000	46,200	44,400	5,000,000

ที่มา : ข้อมูลตารางการผ่อนชำระเงินงวดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (อัตราดอกเบี้ยคงที่) ณ กันยายน 2540

วงเงินกู้ไม่เกิน	100,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	10.50	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	200,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	11.00	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	750,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	11.50	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	3,000,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	12.25	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	5,000,000	บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	12.75	ต่อปี

จากการศึกษาชั้นรายได้ของบุคลากรจพฐฯ พบว่า บุคลากรมีรายได้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับราคาบ้านที่จะซื้อได้ ดังนั้น ตามเกณฑ์รายได้ของบุคลากรจพฐฯฯ ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จึงอยู่ประมาณราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำ ดังนี้

### ตารางที่ 3.5 ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำ ในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑล ปี 2540

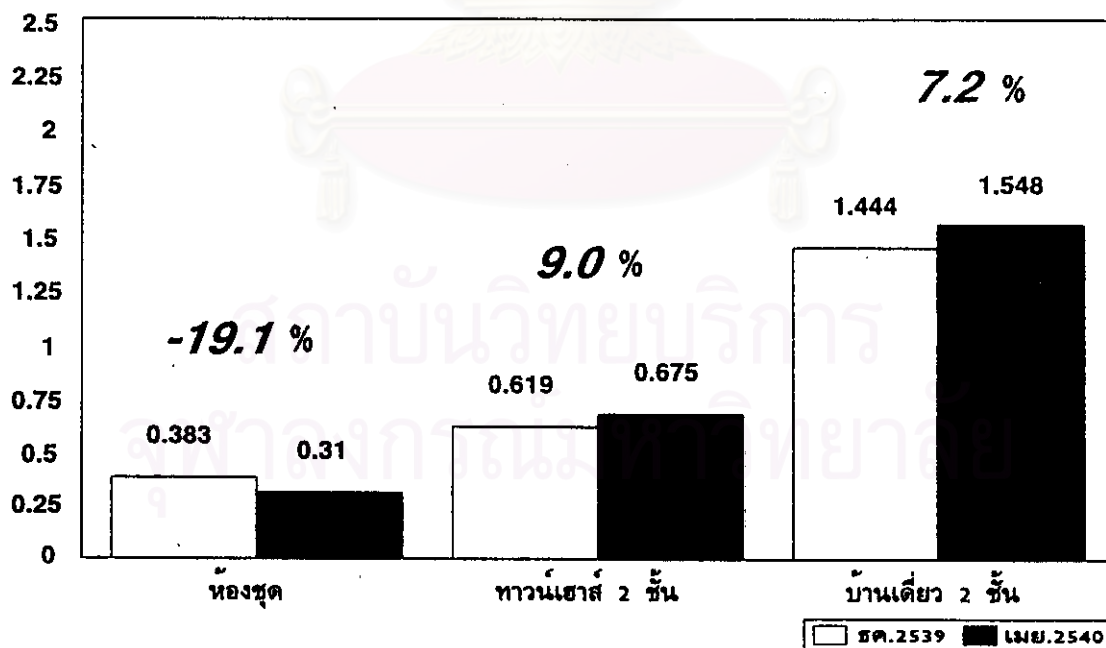
หน่วย : ล้านบาท

ประเภท	2537	2538	2539	2540				เปลี่ยนแปลง (%)		
	ธค.	ธค.	ธค.	มค.	กพ.	มีค.	เมย.	2538	2539	2540*
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1.454	1.372	1.444	1.377	1.425	1.368	1.548	-5.6	5.2	7.2
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	0.537	0.572	0.619	0.643	0.665	0.630	0.675	6.5	8.2	9.0
ห้องชุด	0.287	0.277	0.383	0.295	0.337	0.328	0.310	-3.5	38.3	-19.1

หมายเหตุ : \* ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำเดือนเมษายน 2540 เปรียบเทียบกับเดือนธันวาคม 2539  
: ปี 2537-2539 เป็นราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำ ณ เดือนธันวาคม  
ที่มา : รรช./จากข้อมูลของหรือทเพอร์คิโอสต์ (20 โครงการแรกที่มีราคาต่ำสุด)

### แผนภูมิที่ 3.2 แสดงสัดส่วนเปรียบเทียบราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำ ในเขตกรุงเทพ ฯ และปริมณฑล ระหว่าง ปี 2540 (เม.ษ) กับ ปี 2539 (ธ.ค.)

หน่วย : ล้านบาท



หมายเหตุ : ราคาคือเดือนเมษายน 2540 เปรียบเทียบเดือนธันวาคม 2539

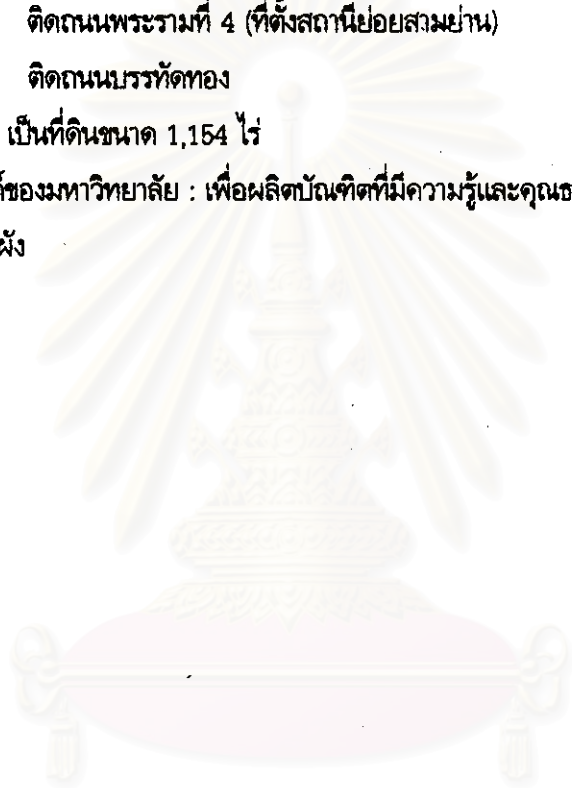
-19.1 %, 9.0 %, 7.2 % เป็นค่าร้อยละของการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยในปี 2540 เมื่อเทียบกับราคาที่อยู่อาศัยในปี 2539

ที่มา : รรช.

### 3.5 การศึกษาที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้ามหานครบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

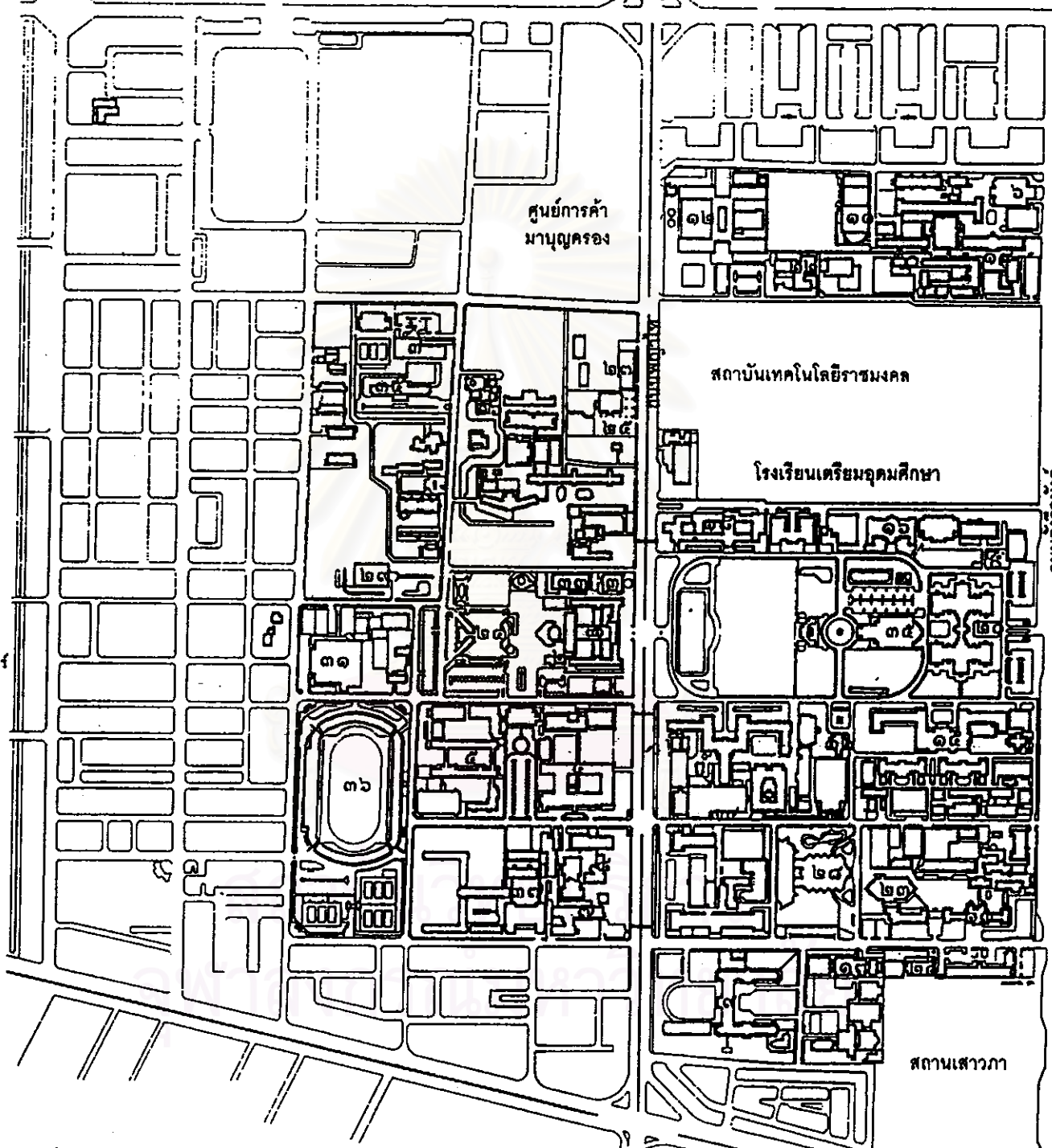
#### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. ที่ตั้ง : ตั้งอยู่ระหว่าง 2 ฝากถนนพญาไท เขตปทุมวัน มีเขตติดต่อ ดังนี้  
ทิศเหนือ ติดถนนพระรามที่ 1 (ที่ตั้งสถานีร่วมสยามสแควร์)  
ทิศตะวันออก ติดถนนอังรีดูนังค์ และถนนวิบูลย์  
ทิศใต้ ติดถนนพระรามที่ 4 (ที่ตั้งสถานีย่อยสวนหย่อม)  
ทิศตะวันตก ติดถนนบรรทัดทอง
2. ขนาดที่ดิน : เป็นที่ดินขนาด 1,154 ไร่
3. วัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย : เพื่อผลิตบัณฑิตที่มีความรู้และคุณธรรม
4. รายละเอียดผัง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

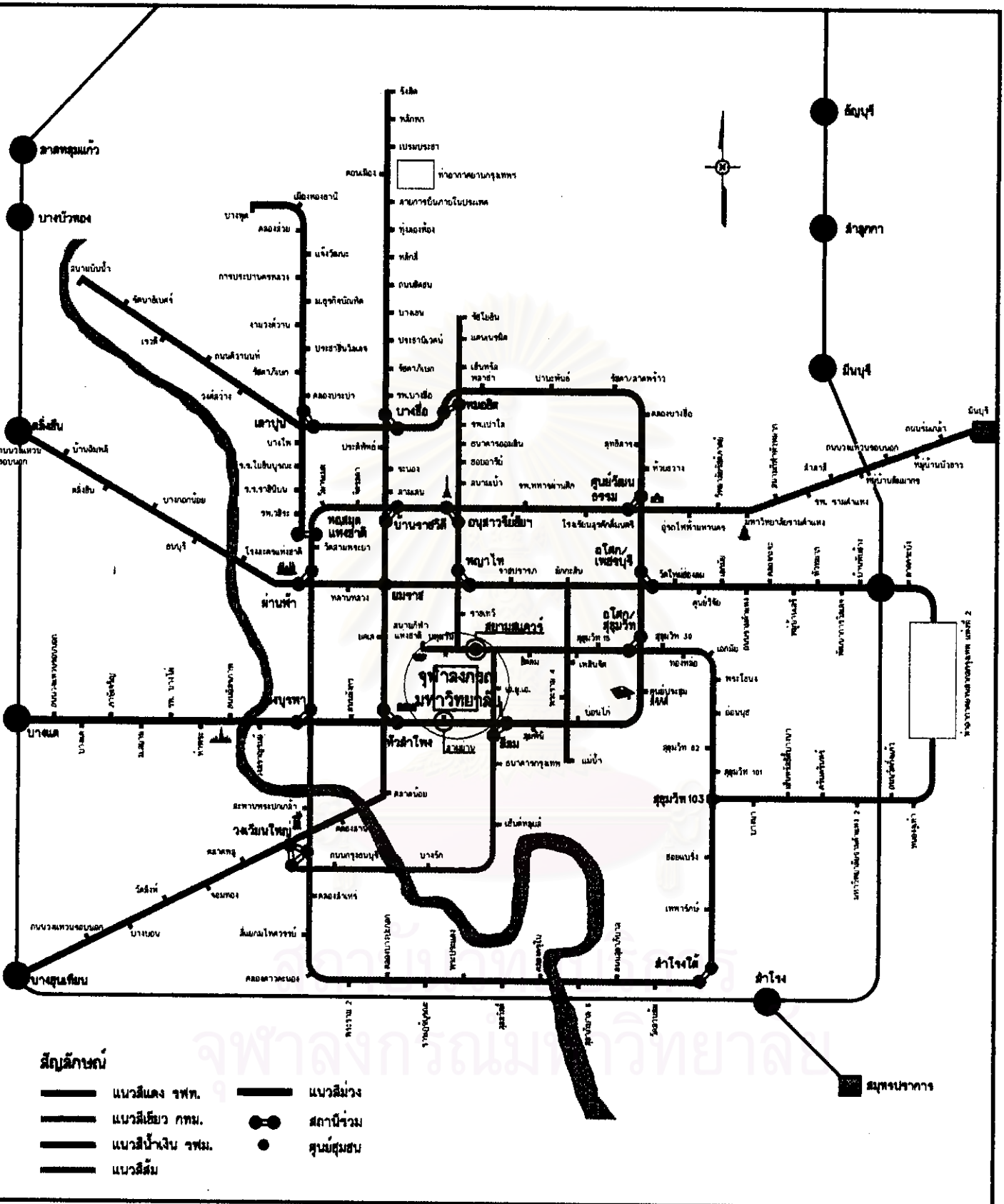
- ๒. บัณฑิตวิทยาลัย
- ๓. สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์
- ๔. คณะครุศาสตร์
- ๕. โรงเรียนสาธิตจุฬาฯ (ฝ่ายประถม)
- ๖. คณะทันตแพทยศาสตร์
- ๗. คณะนิติศาสตร์
- ๘. คณะนิเทศศาสตร์
- ๙. คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี
- ๑๐. คณะแพทยศาสตร์/คณะสหเวชศาสตร์
- ๑๑. อาคารที่จอดรถกลุ่มวิทยาศาสตร์ชีวภาพ  
 - คณะพยาบาลศาสตร์ (ชั้นที่ ๑๒)
- ๑๒. คณะเภสัชศาสตร์
- ๑๓. คณะรัฐศาสตร์
- ๑๔. คณะวิทยาศาสตร์
- ๑๕. คณะวิศวกรรมศาสตร์
- ๑๖. คณะศิลปกรรมศาสตร์
- ๑๗. คณะเศรษฐศาสตร์
- ๑๘. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
- ๑๙. คณะสัตวแพทยศาสตร์
- ๒๐. คณะอักษรศาสตร์
- ๒๑. สถาบันประชากรศาสตร์/สถาบันวิจัยสังคม
- ๒๒. - สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์การแพทย์  
 - สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม  
 - สถาบันเทคโนโลยีชีวภาพและวิศวกรรมพันธุศาสตร์  
 - ศูนย์เครื่องมือวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
- ๒๓. สถาบันภาษา
- ๒๔. สถาบันวิทยบริการ
- ๒๕. สถาบันบริการคอมพิวเตอร์
- ๒๖. เรือนไทย จุฬาฯ
- ๒๗. สมาคมนิสิตเก่า จุฬาฯ
- ๒๘. - สภาคณาจารย์  
 - สโมสรอาจารย์  
 - สโมสรนิสิต  
 - ศูนย์หนังสือจุฬาฯ
- ๒๙. ธรรมสถาน
- ๓๐. สำนักงานจัดการทรัพย์สิน
- ๓๑. สำนักกีฬา จุฬาฯ (สนามกีฬาในร่ม)
- ๓๒. หอประวีดี จุฬาฯ
- ๓๓. โรงพิมพ์ จุฬาฯ
- ๓๔. สถานีวิทยุ จุฬาฯ
- ๓๕. หอประชุม จุฬาฯ



ถนนเชิงร่มมณี

๑๐  
 คณะแพทยศาสตร์

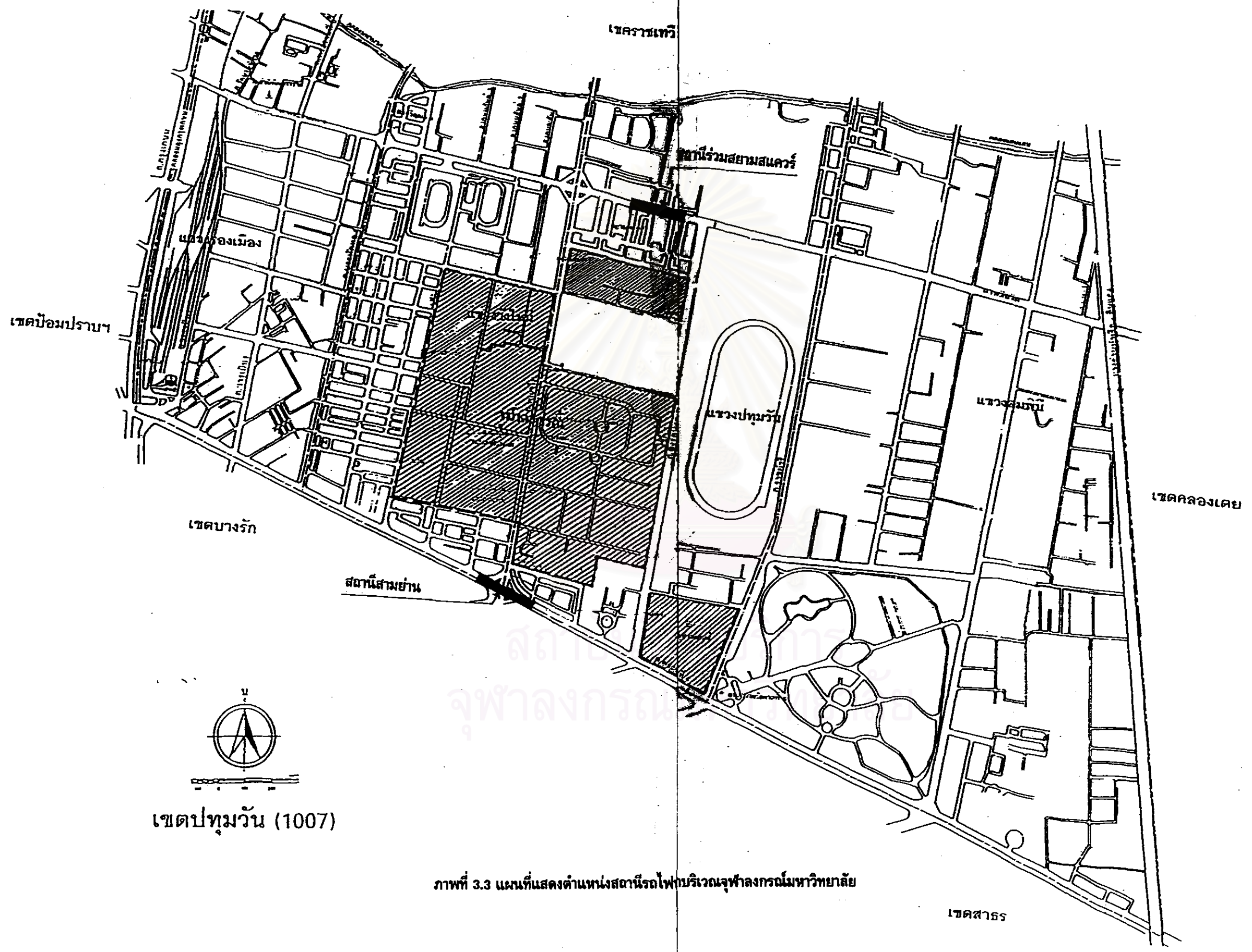
# โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร



ที่มา สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาระบบการขนส่งขนาดใหญ่ (สจข.)  
 สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาระบบการจราจรทางบก (สจจร.)

ของรถไฟฟ้าอยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมี 2 สถานีที่อยู่ในระยะที่เดินถึงได้จากรถไฟฟ้า คือ สถานีร่วมสยามสแควร์ และสถานีสามย่าน ดังนั้น การเดินทางไปกลับระหว่างบ้านกับที่ทำงานของคุณอาจสะดวกขึ้น เพราะไม่ต้องพกติดตัวความสะดวกรวดเร็ว ตรงเวลา

ภาพที่ 3.2 แสดงที่ตั้งของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ



ภาพที่ 3.3 แผนที่แสดงตำแหน่งสถานีรถไฟบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

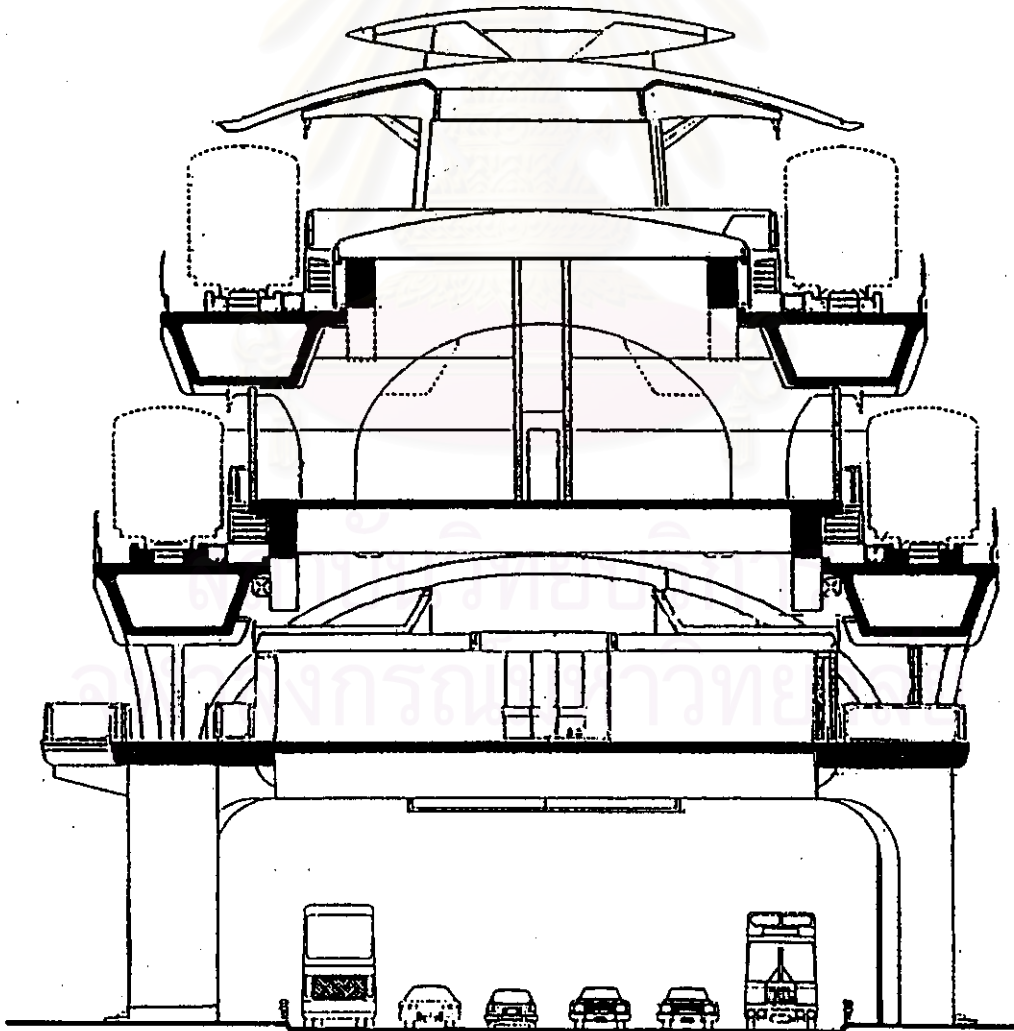


บริเวณที่ตั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมี 2 สถานที่อยู่ในระยะที่เดินถึงได้จากจุฬาฯ คือ

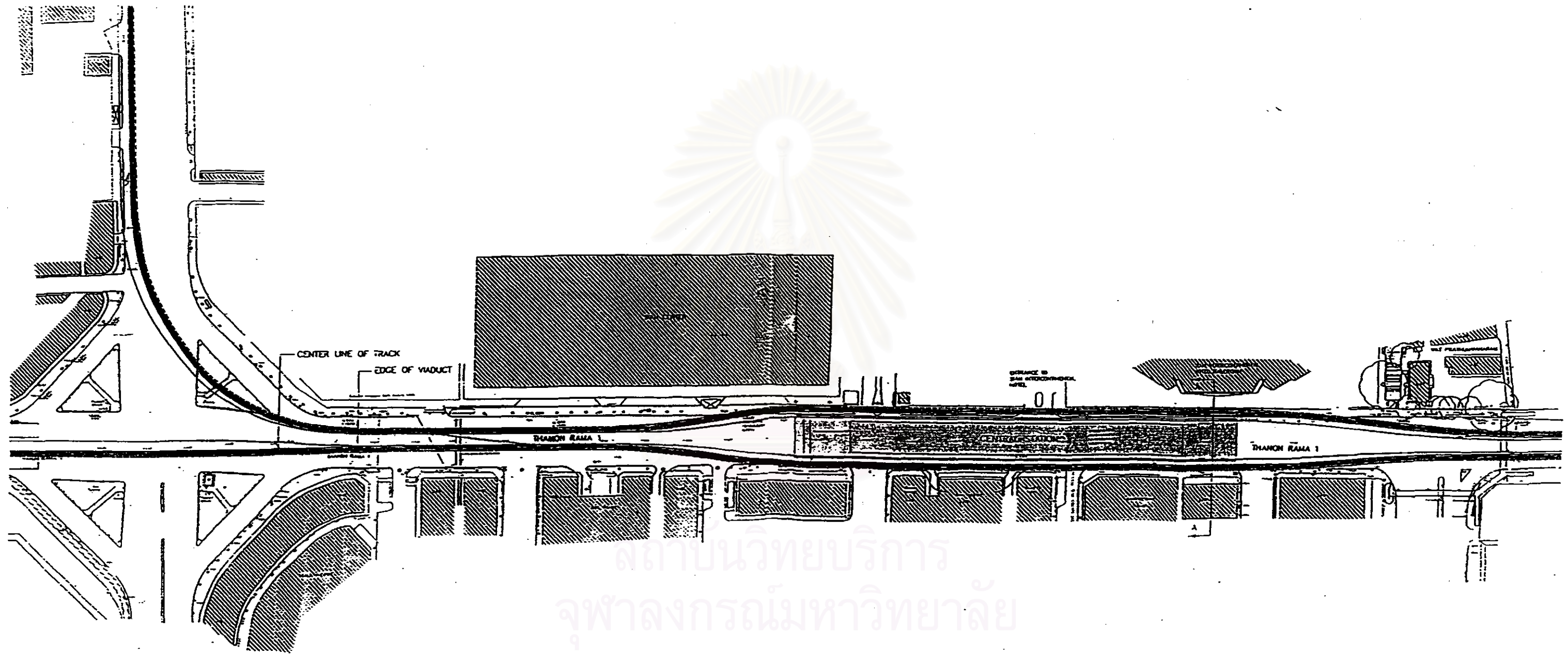
- 1). สถานีร่วมสยามสแควร์ของโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส บนถนนพระรามที่ 1 อยู่ระหว่างสยามเซ็นเตอร์และสยามสแควร์ ซอย 5 และ ซอย 6
- 2). สถานีย่อยสามย่านของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งอยู่ใต้ถนนพระรามที่ 4 ช่วงสี่แยกสามย่าน

#### รายละเอียดสถานีร่วมสยามสแควร์

เป็นสถานีร่วมแห่งเดียวที่ใหญ่ที่สุดของโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งเป็นโครงการแรกที่จะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2542 โครงสร้างมีลักษณะยกยกระดับอยู่บนกลางถนนสูงประมาณ 12 เมตร ลักษณะสถานีร่วมจะแตกต่างจากสถานีทั่วไป คือ มีชานชาลาร่วมอยู่ตรงกลาง และรถไฟวิ่งอยู่ 2 ข้าง เนื่องจากคาดว่าจะมีผู้โดยสารมากและจะสามารถเปลี่ยนเส้นทางระหว่างสายสุขุมวิทกับสายสีลม ได้โดยสะดวก ตัวสถานีมี 2 ชั้น คือ ชั้นสำหรับจำหน่ายตั๋วอยู่ในระดับเดียวกับสะพานคนเดินข้ามถนน และชั้นชานชาลาซึ่งอยู่สูงขึ้นไป และมีบันไดเลื่อนในขาขึ้น

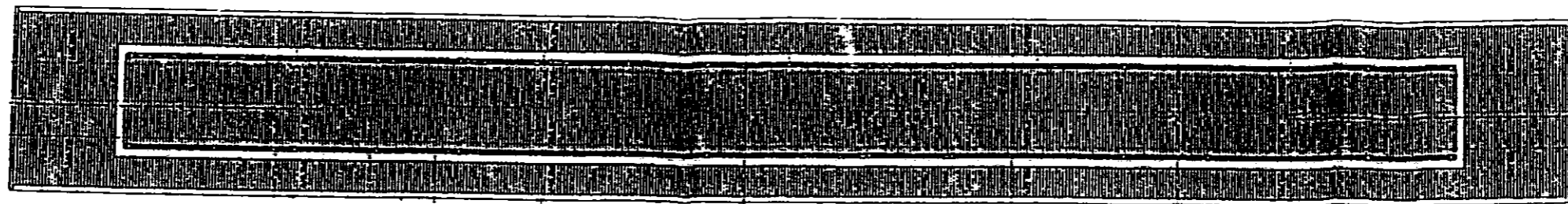


ภาพที่ 3.4 แสดงรูปตัดขวางสถานีร่วมสยามสแควร์

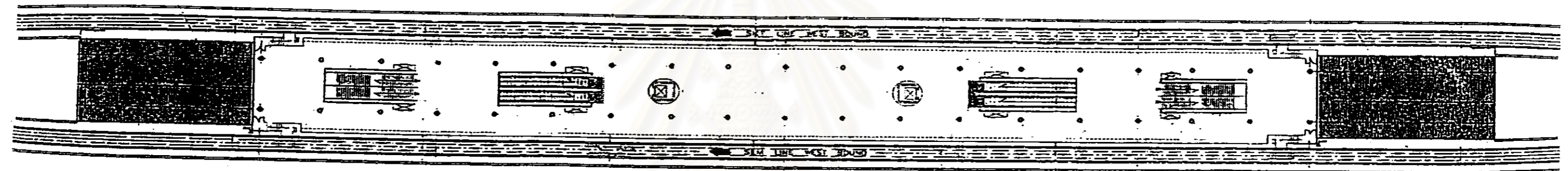


สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

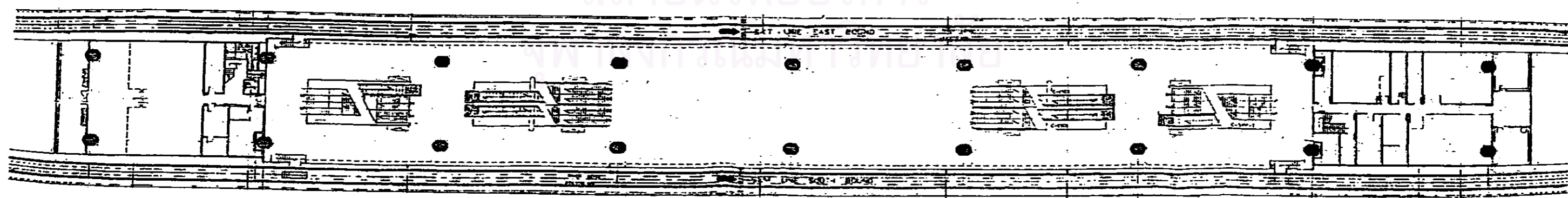
ภาพที่ 3.5 แสดงที่ตั้งสถานีร่วมสยามสแควร์ (ถนนพระรามที่ 1)



ภาพแสดงแปลนหลังคา



ภาพแสดงแปลนชั้นบน

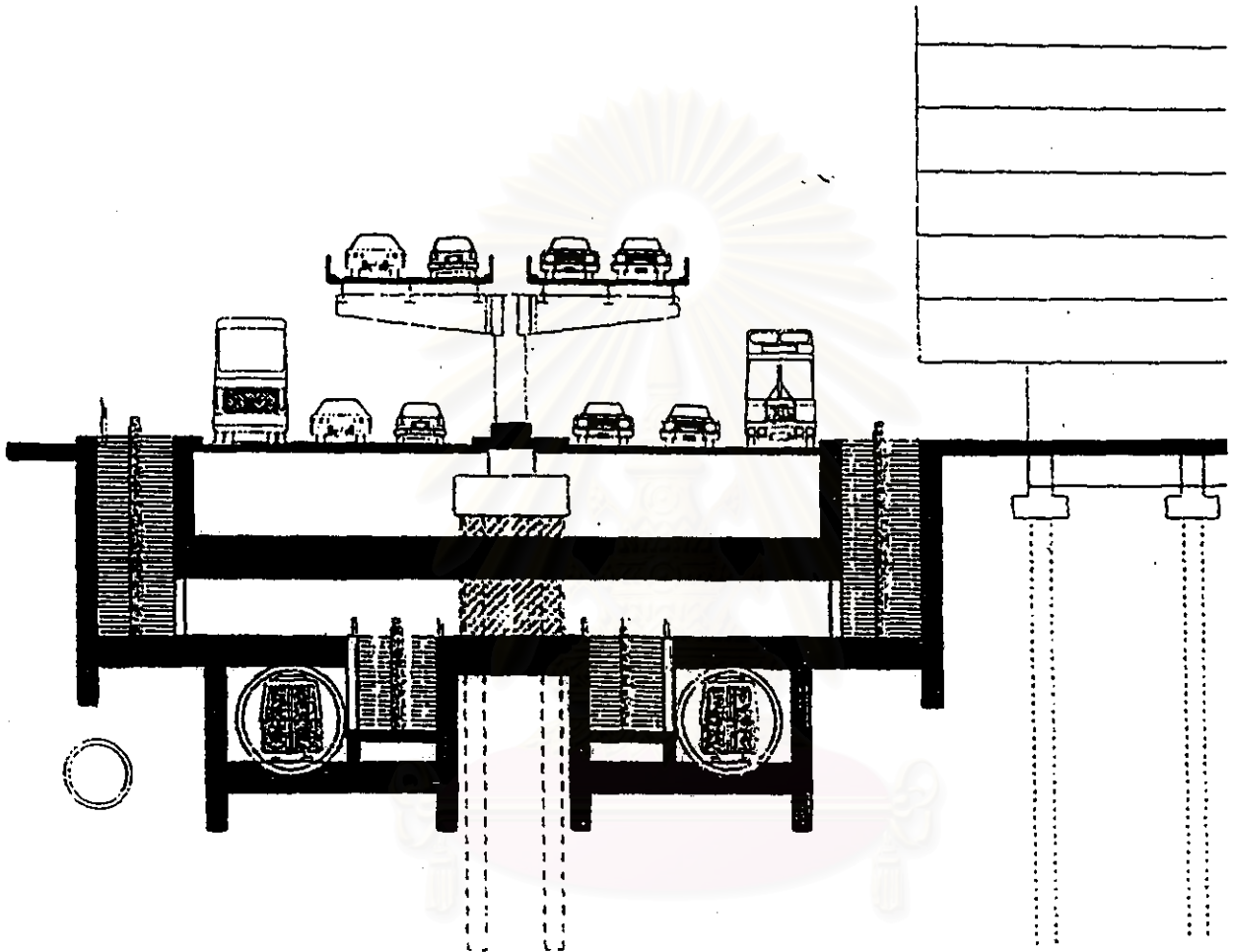


ภาพแสดงแปลนชั้นล่าง

ภาพที่ 3.6 แสดงแปลนขยายสถานีร่วมสยามแสควร์

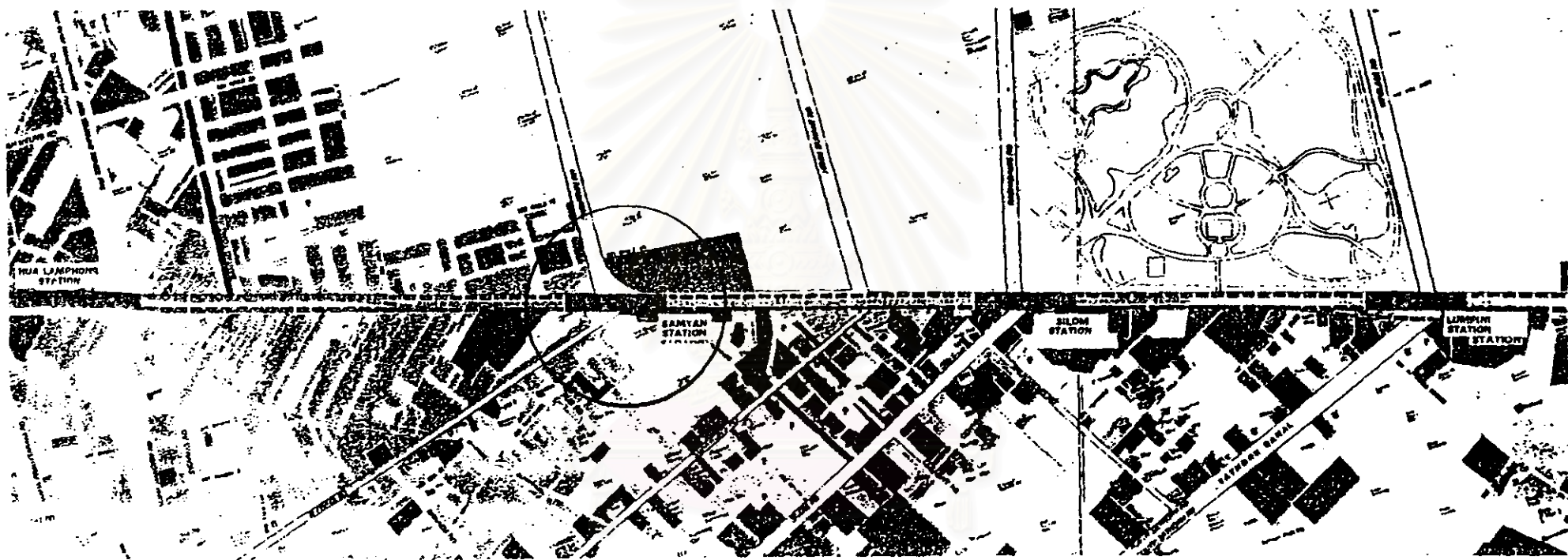
### รายละเอียดสถานีโยยสามย่าน

เป็นสถานีโยยของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร โครงสร้างมีลักษณะเป็นอุโมงค์ใต้ดินตามแนวกลาง  
ของถนนลึกประมาณ 25 เมตร สถานีอยู่ใต้ระดับดินมี 2 ชั้น คือชั้นแรกเป็นชั้นสำหรับขายตั๋ว และชั้นที่ 2  
เป็นชั้นชานชลา



ภาพที่ 3.7 แสดงรูปตัดขวางสถานีสามย่าน

ศูนย์บริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.8 แผนที่แสดงที่ตั้งสถานีสามย่าน (ถนนพระรามที่ 4)

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย