

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญในทุกด้านของประเทศไทยทั้งด้านการปกครองของประเทศ การศึกษาเป็นแหล่งงานที่ก่อให้เกิดการย้ายเข้าและการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว โดยประมาณประชากรในเขตกรุงเทพ มีประชากรรวมกันกว่า 12 ล้านคน ซึ่งก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยกว่า 60,000 หน่วย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์.2542 : 45) ความต้องการดังกล่าวทำให้เกิดการผลิตที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและเอกชนเป็นจำนวนมากอย่างขาดการวางแผนและควบคุมทำให้ ในปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยที่ยังขายไม่ได้กว่า 300,000 หน่วย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์.2542:45) ซึ่งหากจะพิจารณาทางด้านปริมาณแล้วจะพบว่าเกิดภาวะล้นตลาดแต่ในความเป็นจริงหาเป็นเช่นนั้นไม่หากยังมีความขาดแคลน และความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่มาก เนื่องมาจากการที่ตลาดที่อยู่อาศัยเป็นตลาดที่มีลักษณะเฉพาะแตกต่างกับตลาดผลิตภัณฑ์อื่น (เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง.2532:579-618) กล่าวคือที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ มูลค่าของที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับการทำเลที่ตั้ง หรือสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเป็นผลผลิตที่มีความคงทนถาวร ดังนั้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในบริเวณและระดับราคาใดจะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยเฉพาะส่วนเท่านั้นมิใช่ความต้องการทั้งหมด

ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีราคาแพงเมื่อเทียบกับรายได้ของประชากรครัวเรือน อาจจะมีมูลค่าสูงกว่ารายได้ทั้งปีของประชากร ด้วยเหตุนี้คนจำนวนมากต้องทำการกู้ยืมเงินมาเพื่อมาซื้อบ้านหรือเช่าซื้อบ้าน ทำให้เกิดกลไกทางระบบเศรษฐกิจขึ้น ภาวะการล้นตลาดของที่อยู่อาศัย จึงเกิดขึ้นเฉพาะบางทำเลและบางราคา และความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับบางทำเลและบางราคายังมีอยู่โดยเฉพาะทำเลที่อยู่ใกล้กับแหล่งงาน

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2525) ได้ศึกษาแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร ในเขตต่างๆของกรุงเทพมหานคร โดยได้สรุปว่า ประชากรส่วนใหญ่ต้องการมีแหล่งที่พักอาศัย

ใกล้กับที่ทำงาน เพราะต้องการเสียเวลาในการเดินทางให้น้อยที่สุด ด้วยประชากรที่ทำการศึกษาดูต้องการที่จะลดเวลาการเดินทางเพื่อเพิ่มเวลาให้กับการทำงานให้มากที่สุด

ผลจากการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร ทำให้พื้นที่ย่านใจกลางเมืองซึ่งเดิมเป็นพื้นที่ตั้งของสถานที่ราชการและสถานศึกษาที่สำคัญ หนาแน่นและแออัด รัฐบาลจึงมีนโยบายในการย้ายสถานที่ราชการออกจากใจกลางเมือง ทำให้สถาบันการศึกษาในหลายๆแห่งที่ไม่สามารถย้ายออกจากใจกลางเมืองทั้งหมดมีนโยบายที่ขยายวิทยาเขต โดยให้วิทยาเขตอันใหม่ตั้งอยู่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร ประกอบกับชานเมืองกรุงเทพยังมีพื้นที่ว่างและมีโครงข่ายคมนาคมที่ดี เนื่องจากทำให้สามารถขยายพื้นที่ทำงานและบริการได้มากขึ้น การเข้าถึงก็เป็นไปได้สะดวกขึ้นเพราะการจราจรไม่คับคั่ง เหมือนอยู่ในใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร สถาบันการศึกษาในระดับมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่จะขยายวิทยาเขตที่สองไปตั้งด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เช่น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ขยายวิทยาเขตไปยังตอนเหนือของกรุงเทพ มหาวิทยาลัยหัวเฉียว ขยายออกไปทางทิศตะวันออกของกรุงเทพ

การเพิ่มขยายวิทยาเขตของมหาวิทยาลัยทั้งของภาครัฐและเอกชน ย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ทำงานด้านการศึกษาเช่น อาจารย์อาจจะต้องทำการสอนถึงสองวิทยาเขต บุคลากรของหน่วยงานบางหน่วยอาจจะต้องย้ายสถานที่ทำงาน จากที่เดิมตามนโยบายของมหาวิทยาลัย สิ่งเหล่านี้ทำให้เกิดพฤติกรรมบางอย่างเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะพฤติกรรมการเดินทางจากที่อยู่อาศัยเดิมและอาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้ไปอยู่ในที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อความสะดวกในการเดินทางด้วย

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เป็นสองมหาวิทยาลัยที่ต้องการจะขยายวิทยาเขต เพื่อให้มีโอกาสที่จะรองรับความต้องการของประชากรตามนโยบายของรัฐบาล แต่ด้วยความขาดแคลนพื้นที่ที่จะขยายหน่วยงานต่างๆ ในวิทยาเขตเดิมมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งจึงขยายวิทยาเขตที่สอง โดย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้ขยายไปยังที่ดินของมหาวิทยาลัยในตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ณ. ทู่งรังสิต หลักกิโลเมตรที่ 41 - 42 ริมถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ใช้ชื่อว่ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ส่วนมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ก็ขยายวิทยาเขตไปยังทู่งรังสิตเช่นเดียวกัน โดยอยู่ที่หลักกิโลเมตรที่ 32 ริมถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และใช้ชื่อว่ามหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต

การขยายวิทยาเขตดังกล่าวทำให้บุคลากรของหน่วยงานต้องตามไปปฏิบัติหน้าที่ยังวิทยาเขตแห่งที่สองอันเป็นการทำงานสองแห่ง โดยมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งได้มีการจัดสวัสดิการรองรับ - ส่งให้และต่อมาเมื่อมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งมีการพัฒนาทางด้านกายภาพสมบูรณ์ขึ้น มหาวิทยาลัยก็มีนโยบายที่จะให้บุคลากรย้ายที่ทำงานไปยังวิทยาเขตที่ 2 ด้วย

ผู้วิจัยได้เห็นถึงความสำคัญของบุคลากรของมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่ง ที่ได้รับผลกระทบจากการขยายวิทยาเขตเป็นสองแห่งนี้โดยเฉพาะผลต่อความเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย จึงคิดที่จะทำวิจัยเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของมหาวิทยาลัยทั้งสอง ในฐานะที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นมหาวิทยาลัยของรัฐและมหาวิทยาลัยกรุงเทพเป็นมหาวิทยาลัยเอกชน โดยคาดว่าความต้องการที่พักอาศัยของบุคลากรในมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งนี้ น่าจะมีความแตกต่างกันอันเนื่องมาจากปัจจัยในหลายๆด้านเช่น ความเป็นมหาวิทยาลัยของรัฐและเอกชน ความมั่นคงในการทำงานที่แตกต่างกัน ค่าตอบแทนที่ไม่เท่ากัน เป็นต้น การศึกษาจึงมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต
2. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของบุคลากรในมหาวิทยาลัยทั้งสอง

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยเรื่องการศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต

ในการศึกษารั้งนี้มุ่งศึกษาเฉพาะกรณีศึกษาโดยมีขอบเขตการศึกษาคือ

1. ประชากร ประชากรที่ใช้ในการศึกษารั้งนี้ได้แก่
 - 1.1 บุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต หมายถึงข้าราชการสาย ก ที่ทำงานในตำแหน่งอาจารย์ ข้าราชการสาย ข ที่ทำงาน

ในตำแหน่งวิชาการ และข้าราชการสาย ค ที่ทำงานในตำแหน่งเจ้าหน้าที่ทั่วไป จำนวน 1,377 คน

1.2 บุคลากรของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต หมายถึง อาจารย์ที่ทำการสอนและเจ้าหน้าที่ที่ทำงานในส่วนต่างๆ ของมหาวิทยาลัย จำนวน 1,310 คน

2. ตัวแปร ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้คือ

2.1 ตัวแปรทางด้านปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคมของกลุ่มประชากร เช่น อายุ อาชีพ การศึกษา รายได้ ภาระหนี้สิน การดำเนินชีวิตในปัจจุบัน

2.2 ตัวแปรทางด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เช่นลักษณะของที่อยู่อาศัย และการอยู่อาศัย ปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

2.3 ตัวแปรด้านความต้องการที่อยู่อาศัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะของการเลือกที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม ปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรในมหาวิทยาลัยของรัฐและเอกชนในเชิงการศึกษาเปรียบเทียบ

2. ผู้บริหารระดับนโยบายได้ทราบปัญหาที่เกิดขึ้นจากการวิจัยโดยการเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรในมหาวิทยาลัยของรัฐและเอกชนเพื่อประกอบการจัดการด้านการวางแผนเพื่อที่อยู่อาศัยแก่หน่วยงานของรัฐและเอกชน

3. เพื่อให้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานด้านการศึกษาสังกัดสถาบันอุดมศึกษาของรัฐและเอกชน