

## บทที่ 6

### การวิเคราะห์

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช ได้ทำการวิเคราะห์ ข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้คือ

#### 6.1 การวิเคราะห์ด้านนโยบาย

จากการศึกษา นโยบายจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2524) มีแผนพัฒนาที่จะพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้เป็นมหาวิทยาลัย แก่นำในการบุกเบิกวิชาการชั้นสูง เพื่อความเป็นเลิศในระดับนานาชาติ ทั้งทางวิชาการและการบริหาร โดยมีสภาพแวดล้อมบรรยากาศและวิถีชีวิตและแห่งการเป็นชุมชนวิชาการ ในการพัฒนา มหาวิทยาลัย ด้านกายภาพ ได้กำหนดให้พื้นที่มหาวิทยาลัย ณ เขตปทุมวัน เป็นเขตหลักในการพัฒนาให้เป็นชุมชนวิชาการ และเป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองที่แท้จริง

ดังนั้นแนวความคิด ย้ายอาคารจุฬานิวาส จึงมีความสอดคล้องกับนโยบายแผนพัฒนาให้พื้นที่มหาวิทยาลัย ณ เขตปทุมวัน เป็นเขตหลักในการพัฒนาให้เป็นชุมชนวิชาการ โดยมีสภาพแวดล้อมบรรยากาศและวิถีชีวิตแห่งการเป็นชุมชนวิชาการ อีกทั้งร่างแผนแม่บทของมหาวิทยาลัย ได้กำหนดให้การพัฒนาพื้นที่อาคารจุฬานิวาส เป็นพื้นที่ ที่ส่งเสริมกิจกรรมการศึกษาของมหาวิทยาลัย ในอนาคต

อีกทั้งแนวคิดการพัฒนาที่ดินอ่อนนุชเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ก็สอดคล้องกับแผนพัฒนาการขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการศึกษา วิจัย และบริการวิชาการ ออกไปนอกเขตปทุมวัน และสอดคล้องกับแนวคิดของอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หากจำเป็นต้องจัดสร้างที่พักอาศัยใหม่ให้กับบุคลากร ควรสร้างในบริเวณพื้นที่นอกมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นที่ดินของมหาวิทยาลัย เช่น ที่ดินชอยอ่อนนุช

#### 6.2 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ

การวิเคราะห์ด้านกายภาพ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนจุฬานิวาส และ ส่วนของสภาพที่ดินชอยอ่อนนุชของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬานิวาส มีปัญหาด้านพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เพียงพอและสภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมตามสภาพการใช้งาน เนื่องจากการใช้งานมานาน 19-29 ปี มีสภาพแออัด และขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย การโยกย้ายจุฬานิวาส ออกจากบริเวณส่วนการศึกษาจึงมีความเหมาะสม สอดคล้องกับนโยบายด้านกายภาพ ที่ต้องการให้พื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเขตปทุมวัน เป็นพื้นที่ ที่เป็นชุมชนวิชาการ ในการพัฒนามหาวิทยาลัย ประกอบกับความต้องการพัฒนาพื้นที่ในส่วนนี้ให้สอดคล้อง

คดีที่เหมาะสมกับแผนพัฒนาของมหาวิทยาลัย จึงควรมีนโยบายจัดหาพื้นที่อื่นที่เหมาะสมเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรกลุ่มที่พักในจุฬานิวาส

จากการวิเคราะห์ที่ดินบริเวณซอยอ่อนนุช ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีศักยภาพที่เหมาะสมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากบริเวณที่ดังกล่าว มีปัจจัยที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนี้

### 1. ความเหมาะสม ด้านกฎหมายและผังเมือง

ที่ดินบริเวณซอยอ่อนนุช ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อยู่ในเขตพื้นที่สีส้มของกฎหมายผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง สามารถก่อสร้างอาคารประเภทอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถานันราชการ การสาธารณูปโภค และการสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ ดังนั้น ในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากรของมหาวิทยาลัยจึงมีความสอดคล้องกับ กฎหมายผังเมือง การพัฒนาอาคารที่อยู่อาศัยควรมีขนาดปานกลาง อาคารควรมีความสูงระหว่าง 5 – 8 ชั้น เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้อาคารมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และพื้นที่รวมของแต่ละอาคารต้องไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร

### 2. ความเหมาะสมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินบริเวณซอยอ่อนนุชมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่จำเป็นต่อการพัฒนาคือ ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) มีความกว้าง 4 ช่องจราจร มีไฟฟ้า ประปา ตู้สายโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ รวมถึงบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น ตลาดสดอ่อนนุช สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง โรงเรียนภักดีวิทฮาอยู่ติดกับพื้นที่โครงการ โรงเรียนวัดใต้ โรงเรียนวัดมหาบุศย์ วัดใต้ วัดมหาบุศย์ ธนาคารกสิกรไทยสาขาซอยอ่อนนุช ซึ่งสาธารณูปโภคเหล่านี้อยู่ในระยะ 200 - 900 เมตร เท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีความเป็นไปได้ในการพัฒนา ด้านเทคนิค ความพร้อมของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ของ วิมลสิทธิ์ หรขางดูร

### 3 ความสะดวกของการเข้าถึงที่ตั้ง

บริเวณซอยอ่อนนุชมีความสะดวกเป็นอย่างมากในการเข้าถึง โดยสามารถเข้าจากถนนสุขุมวิท จากถนนศรีนครินทร์ จากถนนพัฒนาการ หรือซอยสุขุมวิท 81 และยังใกล้ทางด่วนสายรามอินทราอาจณรงค์ ทางด่วนสายบางนาดินแดง ควคะนอง บริเวณปากซอยสุขุมวิท 77 ยังเป็นจุดเริ่มต้นของสถานีรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร ภายในซอยมีรถประจำทางและรถสองแถวให้บริการ ความสะดวกของการเข้าถึงที่ตั้งนี้ตรงกับทฤษฎีความเป็นไปได้ในการพัฒนาของ วิมลสิทธิ์ หรขางดูร

#### 4 ด้านสังคมและวัฒนธรรม

บริเวณชอชออ่อนนุชเป็นบริเวณชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยมากเนื่องจากสภาพแวดล้อม เหมาะสม เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อันกลางถึงรายได้น้อย เห็นได้จากหมู่บ้าน และที่อยู่อาศัยโดยรอบ เช่น หมู่บ้านมิตรภาพ รวมถึงมีความเป็นชุมชนที่มีปัจจัยสนับสนุนพร้อมเช่น วัด โรงเรียน ตลาด สถานที่ราชการ

พื้นที่บริเวณอ่อนนุช ปัจจุบันเป็นแหล่งชุมชนพักอาศัย ที่หนาแน่นแห่งหนึ่งของ กรุงเทพมหานคร บริเวณโดยรอบมีการพัฒนาเป็นอย่างมาก ส่งผลให้พื้นที่ของโครงการมีศักยภาพเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ในบริเวณชอชออ่อนนุชของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีศักยภาพดังนี้

1. เป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อมเพรียง
2. สามารถเข้าออกได้หลายทาง
3. ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และจุดขึ้นลงทางด่วน
4. บริเวณโดยรอบมีสถานศึกษา ทั้งระดับประถมและระดับมัธยมหลายแห่ง
5. อยู่ใกล้กับแหล่งบริการ สถานที่ราชการ
6. ใกล้ใจกลางเมือง และแหล่งงาน

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของมหาวิทยาลัย หากใช้เกณฑ์ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ โดยมีขนาดพื้นที่ 34 ตารางเมตรต่อหน่วย คือกรอบครัว อาคารมีความสูง 8 ชั้น เนื่องจาก กฎหมายกำหนดให้อาคารมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร ในพื้นที่แต่ละชั้นมีหน่วยพักอาศัย จำนวน 8 หน่วย เพื่อเป็นการไม่แออัด จำนวนอาคารที่สามารถก่อสร้างในพื้นที่ได้ โดยมีพื้นที่เปิดโล่ง ร้อยละ 40 – 50 ของพื้นที่ทั้งหมด ประมาณ 12 อาคาร จะได้ที่อยู่อาศัยจำนวนมากถึง 800 หน่วย ค่าก่อสร้างประมาณ 340,000 บาทต่อหน่วย หากมหาวิทยาลัยจะจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 165 หน่วย เพื่อรองรับผู้ที่โยกย้ายจากจุฬานิวาส ต้องใช้งบประมาณจำนวน 54 ล้านบาท

#### 6.3 การวิเคราะห์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวนทั้งสิ้น 7,217 คน ในจำนวนนี้เป็น ข้าราชการสาย ก และลูกจ้าง จำนวน 3,469 คน สภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของข้าราชการสาย ก. และลูกจ้างของมหาวิทยาลัยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่อาศัยอยู่นอกมหาวิทยาลัย และกลุ่มที่อาศัยอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัย

สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัยคือ จุฬานิวาส เนื่องจากแผนพัฒนามหาวิทยาลัย จึงจำเป็นต้องย้ายออกจากพื้นที่ จึงต้องจัดหาที่พักอาศัยใหม่ให้กับกลุ่มนี้ มีจำนวน 165 ราย และจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มนี้ พบว่าร้อยละ 32.9 มีการเตรียมที่อยู่อาศัยของตนเองไว้

แล้ว ร้อยละ 67.1 ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และ มีความสนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช คิดเป็นจำนวน 111 ราย ที่มหาวิทยาลัยต้องเตรียมการรองรับ

ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่นอกมหาวิทยาลัย มีปัญหาที่อยู่อาศัยหลายด้าน เช่นพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ คิวอาคารเช่าชุดทรูทริอม ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย อยู่ไกลจากสถานที่ทำงาน และโรงเรียนของบุตร มีปัญหาด้านค่าผ่อนชำระ หรือ ค่าเช่า การเดินทางจากที่อยู่อาศัยมายังมหาวิทยาลัย ใช้เวลานาน และ ค่าใช้จ่ายสูงเมื่อเทียบกับรายได้

สภาพที่อยู่ปัจจุบัน ของบุคลากรมหาวิทยาลัย มีการครอบครองที่อยู่อาศัย แบ่งได้ดังนี้ คือ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมีอยู่ จำนวนร้อยละ 49.8 ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมีอยู่ จำนวนร้อยละ 50.2 มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ร้อยละ 52.8 โดยแยกเป็นอันดับหนึ่ง คือปัญหาด้านการเงิน เช่น ค่าผ่อนชำระ ค่าเช่าบ้าน อันดับสอง คือปัญหาด้านการเดินทาง ใช้เวลาเดินทางมาก อยู่ไกลจากแหล่งงาน อันดับสาม คือ คิวอาคารมีสภาพชำรุดทรูทริอม พื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยมาทำงานยัง มหาวิทยาลัย 60 นาที ถึง 90 นาที เสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางวันละ 21 – 60 บาท

เมื่อเปรียบเทียบกับที่ตั้งบริเวณชอยอ่อนนุช จะใช้เวลาเดินทาง ระหว่าง 30 นาที ถึง 60 นาที เท่านั้น และ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางอยู่ระหว่าง 20 – 60 บาทเช่นกัน

ข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัยมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มีจำนวนร้อยละ 80.3 ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มีจำนวนร้อยละ 19.7 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการคือบริเวณกรุงเทพฯชั้นกลางเป็นส่วนใหญ่คือร้อยละ 33.2 ดังนั้นจึงสอดคล้องกับที่ตั้งบริเวณชอยอ่อนนุช ของมหาวิทยาลัย

ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย พิจารณาให้ความสำคัญในการตัดสินใจกับ ปัจจัยเหล่านี้

- 1) มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่ดี เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบขนส่งมวลชน ใกล้โรงเรียน โรงพยาบาล วัด สถานที่ราชการ ศูนย์การค้า แหล่งงาน
- 2) การเดินทางสะดวก คือการเดินทางไปทำงาน หรือ เดินทางไปส่งบุตร หลาน ที่โรงเรียน สะดวก และรวดเร็ว

ซึ่งปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ของข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย สอดคล้องกับทฤษฎีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ของ ฉัตรชัย พงศประยูร

ความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย ปัจจุบันข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย กลุ่มที่สนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่ จ่ายค่าเช่าหรือค่าผ่อนบ้าน ต่อเดือน 1,000-3,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 45.0 ผู้ที่ไม่เสียค่าใช้จ่ายเลย มีจำนวนร้อยละ 29.2

ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในอนาคต ของข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย กลุ่มที่สนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยพบว่า ความสามารถจ่ายค่าเช่าหรือค่าผ่อนบ้านต่อเดือน 1,200 – 1,900 บาท มีจำนวนร้อยละ 74.0 เดือนละ 2,000 – 3,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 22.7 ดังนั้นมหาวิทยาลัยควรช่วยเหลือค่าใช้จ่ายด้านนี้

ข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัยที่มีความสนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช มีจำนวนร้อยละ 42.4 และส่วนที่ไม่สนใจโครงการที่อยู่อาศัย ของมหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช มีจำนวนร้อยละ 57.6 ผู้ที่สนใจจำนวนร้อยละ 61.7 พอใจที่จะอาศัยอยู่ในอาคารชุดที่มีขนาดพื้นที่ ระหว่าง 31-40 ตรม. อาคารมีความสูงระหว่าง 5-8 ชั้น ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมาย และ พรบ. ผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัย และอาคารมีความสูงได้ไม่เกิน 23 เมตร

ในจำนวนนี้มีผู้สนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช ร้อยละ 42.4 และต้องการพักอาศัยในอาคารชุด ร้อยละ 61.7 หากประมาณจำนวนร้อยละจากประชากรทั้งหมด คิดเป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน 433 ราย

ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยของ ข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย แบ่งได้เป็น 2 กลุ่มคือ

ผู้ที่อาศัยอยู่ในจุฬานิวาส และไม่มีที่อยู่อาศัย จำนวน 111 ราย

ผู้ที่อาศัยอยู่นอกมหาวิทยาลัยและไม่มีที่อยู่อาศัย จำนวน 433 ราย

รวมความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการสาย ก และ ลูกจ้าง เป็นจำนวน 455 ราย

#### 6.4 การวิเคราะห์ด้านการลงทุน

จากการศึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน การลงทุนของโครงการสามารถทำได้ หลายวิธีการ เช่น

วิธีการที่ 1 มหาวิทยาลัยลงทุนเอง โดยดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับผู้ที่ย้ายจากจุฬานิวาสจำนวน 165 ราย โดยใช้เงินงบประมาณ เพื่อสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย วิธีการนี้มีความคล่องตัวในการจัดการบริหารงานสูง มหาวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการเอง สามารถดำเนินการได้ทันที ใช้งบประมาณในการลงทุน จำนวนประมาณ 54 ล้านบาท

ข้อดี - มีความคล่องตัว สามารถดำเนินการได้ทันที

ข้อเสีย - ใช้งบลงทุนจำนวนมาก คอบสนองความต้องการเพียงกลุ่มเดียว

- มีภาระการดูแล จัดการบริหารโครงการ

- เสียโอกาสในการพัฒนาและการลงทุนเชิงพาณิชย์

วิธีการที่ 2 มหาวิทยาลัยให้เอกชนเช่าที่ดินบางสวนบริเวณด้านหน้าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรม พื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ เพื่อบริการและรองรับความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนรอบโครงการ เนื่องจากพื้นที่ด้านหน้ามีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ บริเวณโดยรอบ

เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม มหาวิทยาลัยนำรายได้จากค่าเช่าที่ดิน มาสนับสนุนเป็นค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับรองรับผู้ที่ย้ายจากจุฬานิวาส หรือให้ผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับมหาวิทยาลัย เพื่อลดภาระของมหาวิทยาลัย

- ข้อดี - มหาวิทยาลัยไม่ต้องลงทุนงบประมาณจำนวนมาก
- ข้อเสีย - ต้องจัดพื้นที่ดินส่วนหนึ่งให้เอกชนเพื่อเป็นรายได้ตอบแทน
  - มีภาระการดูแล จัดการ บริหาร โครงการ
  - เสียโอกาสในการพัฒนาและการลงทุนเชิงพาณิชย์

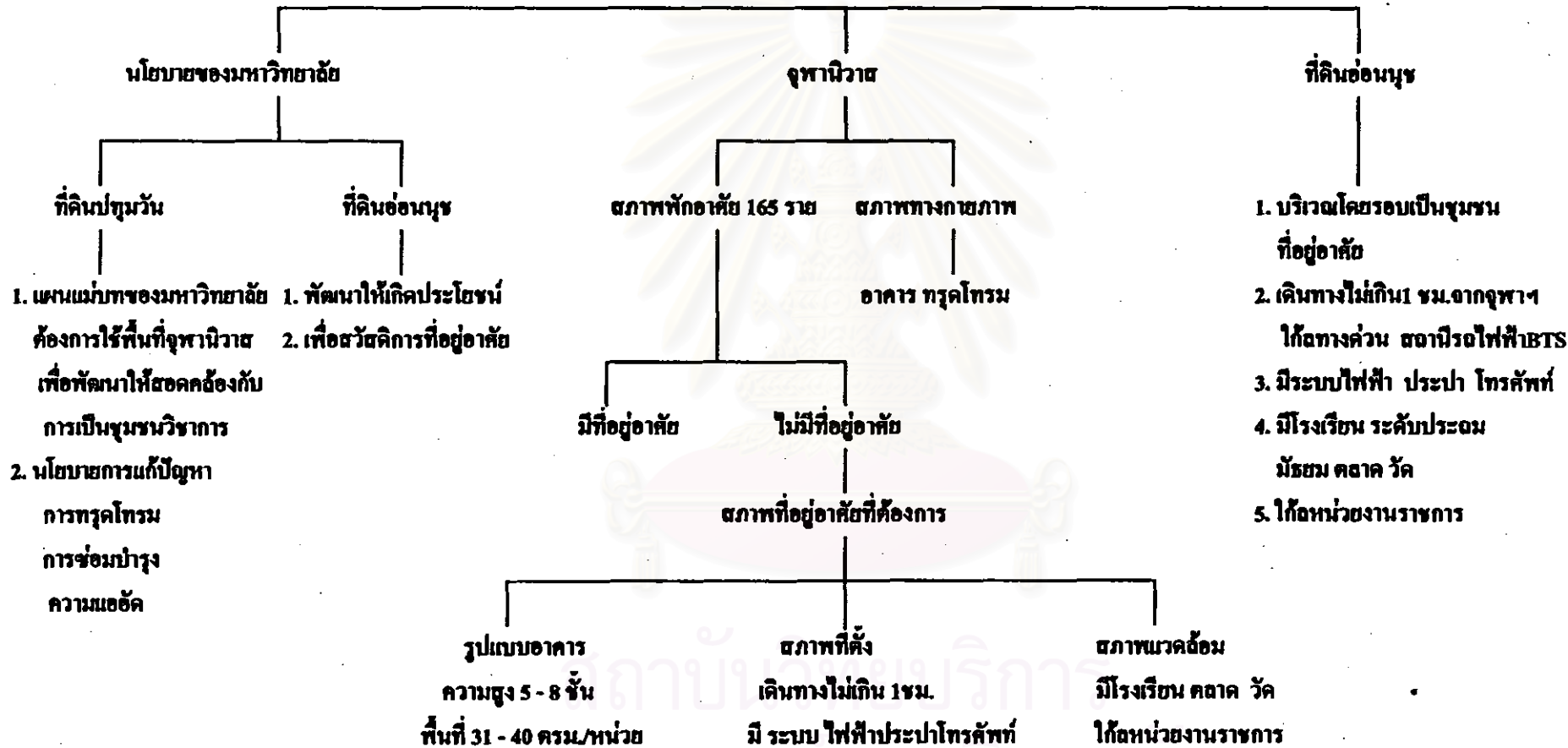
**วิธีการที่ 3** มหาวิทยาลัยให้เอกชนลงทุน โดยเช่าที่ดินทั้งหมดเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เนื่องจากพื้นที่ด้านหน้ามีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ บริเวณโดยรอบเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การเดินทางสะดวก สาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อม ดังนั้นหากพัฒนาที่อยู่อาศัย พื้นที่ทั้งโครงการสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มากถึง 800 หน่วย มหาวิทยาลัยจะได้รับค่าเช่าที่ดินประมาณ 95 ล้านบาท มหาวิทยาลัยนำรายได้จากค่าเช่าที่ดินมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรของมหาวิทยาลัยที่ย้ายจากจุฬานิวาส และอาจทำข้อตกลงกับเอกชนให้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรกลุ่มอื่นของมหาวิทยาลัยในราคาถูก เนื่องจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยของ ข้าราชการสาย ค และถูกจ้างของมหาวิทยาลัย หากมีจำนวนเหลือ ก็สามารถพัฒนาให้กับบุคคลทั่วไป ในอัตราปกติ อีกทั้งสามารถพัฒนาบริเวณด้านหน้าเชิงพาณิชย์ เพื่อรองรับชุมชนในโครงการ และชุมชนโดยรอบโครงการ

- ข้อดี - มหาวิทยาลัยไม่ต้องลงทุนงบประมาณ
  - ไม่มีภาระการดูแล จัดการ บริหาร โครงการ
- ข้อเสีย - ต้องจัดพื้นที่พักอาศัยส่วนหนึ่งให้เอกชนเพื่อเป็นรายได้สนับสนุนโครงการ ทำให้จำนวนหน่วยพัก อาศัยสำหรับ บุคลากร ของมหาวิทยาลัยน้อยลง
  - เสียโอกาสในการพัฒนาและการลงทุนเชิงพาณิชย์

จากการวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับ บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ขออ่อนนุช ทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านนโยบาย ด้านกายภาพ ด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ด้านการลงทุน พบว่า ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังแสดงผลการวิเคราะห์ใน แผนภูมิที่ 6.1 ,6.2 ,6.3

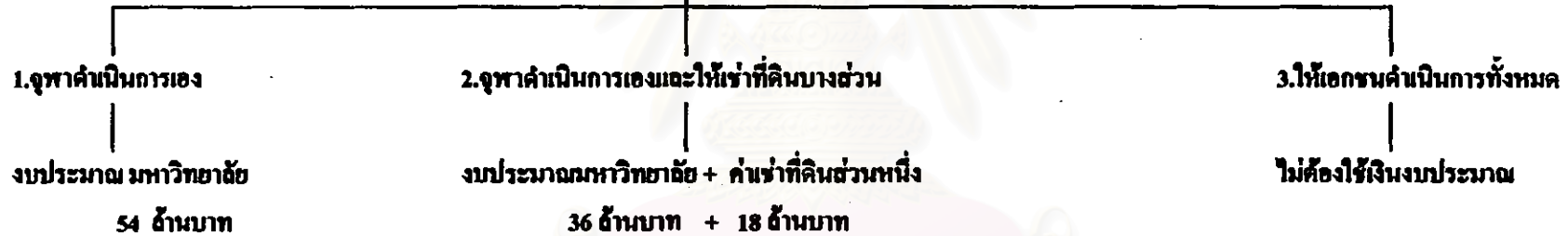
แผนภูมิที่ 6.1

นโยบายของมหาวิทยาลัย และสภาพปัจจุบันของจุฬานิวาสนะที่ดินขอต่ออนุช



**แผนภูมิที่ 6.2 แนวทางการลงทุนโครงการ**

**ทางเลือกในการลงทุน**



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิที่ 6.3 ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากร ชาย ค และ ลูกจ้าง  
 ความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากร ชาย ค และ ลูกจ้าง

