

### บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

เขตดินแดงเป็นเขตหนึ่งที่มีการวางแผนการการใช้ประโยชน์ที่ดินสอดคล้องกับระบบการคมนาคม จึงทำให้ที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารอยู่อาศัยรวมให้เขาได้เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว จนในปัจจุบันเขตดินแดงเป็นพื้นที่ที่มีอาคารอยู่อาศัยรวมต่อพื้นที่หนาแน่นมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร

พบว่าผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมในเขตนี้มีทั้งคนทำงานและนักศึกษาอย่างละเท่าๆกัน ส่วนใหญ่เป็นอพยพมาจากต่างจังหวัด เนื่องจากเป็นเขตที่มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย ทั้งรถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) หรือแม้กระทั่งรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในเขตดินแดง รวมทั้งยังเป็นเขตที่มีมหาวิทยาลัยตั้งอยู่ถึงสองแห่งด้วยกัน จึงเป็นที่น่าสนใจว่าผู้เช่ามีปัจจัยในการเลือกห้องเช่าที่พักอาศัยอย่างไร

ปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกห้องเช่าและอาคารที่เช่าอาศัย แบ่งออกเป็น 5 ด้านด้วยกัน คือ ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกห้องที่เช่าอาศัยในปัจจุบัน, ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก อาคาร ที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน, ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก สภาพแวดล้อม ที่เช่าอยู่อาศัย, ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก เจ้าของอาคาร ที่เช่าอยู่อาศัย, ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก ราคา ที่เช่าอยู่อาศัย ตลอดจนความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่อำนวยความสะดวกในอาคารที่เช่าอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผลการศึกษพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อพยพมาจากต่างจังหวัดมีระดับรายได้ต่ำกว่า 7,500 บาทต่อเดือนอายุไม่เกิน 30 ปี จบการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ปัจจัยในการเลือกห้องเช่า คือ มีห้องน้ำภายในห้อง ทางเข้าออกอาคารสะดวก เจ้าของอาคารมีอัธยาศัยดี ราคาเช่าห้องรายเดือนเหมาะสมและทำเลอยู่ใกล้สถานทำงานหรือสถานศึกษา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือ ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ เครื่องปรับอากาศหรือพัดลมพัดลมและเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็นเช่น โต๊ะ ตู้ เตียง เป็นต้น นอกจากนี้ยังต้องการ ร้านขายของชำ บริการรับฝากรถ และร้านเสริมสวย ตามลำดับ

แต่หากพิจารณาเฉพาะกลุ่มจะพบว่า นักศึกษาและคนทำงานมีปัจจัยในการเลือกแตกต่างกันคือ นักศึกษาให้ความสำคัญกับความเหมาะสมของสภาพอาคาร ความใหม่ของห้องเช่า ไม่ให้ความสำคัญกับกฎระเบียบของอาคาร ส่วนคนทำงานให้ความสำคัญกับเรื่องความปลอดภัย กฎระเบียบของอาคารที่เช่าอาศัยมาก ดังจะเห็นปัจจัยในการเลือกของนักศึกษาและคนทำงานมีความแตกต่างกันดังที่แสดงไปแล้วในตารางที่ 5.5

เมื่อทำปัจจัยในการเลือกของนักศึกษาที่ได้จากการวิจัยในครั้งนี้เปรียบเทียบกับงานวิจัยของกาญจนา แก้วแหยม (2539) เรื่อง "สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี" พบว่านักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรีมีปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เขาของนักศึกษา เรียงลำดับดังนี้ 1.ความสะดวกในการเดินทาง 2.ขนาดห้องพัก 3.ราคาเช่า 4.สภาพแวดล้อม 5.ต้องการอิสระในการพักอาศัย ผลการวิจัยที่ได้สอดคล้องกันเพราะนักศึกษาให้ความสำคัญเรื่องขนาดของห้องพักเพราะนักศึกษาแบ่งจ่ายค่าเช่าห้องกัน แต่ในการวิจัยครั้งนี้พบว่านักศึกษาต้องการห้องและสภาพอาคารใหม่และไม่เลือกห้องพักที่มีระดับค่าเช่าสูงกว่าคนทำงาน เพราะนักศึกษาจะแบ่งจ่ายค่าเช่าห้องพักกัน

ถ้าพิจารณาเชิงลึกจะพบว่านักศึกษาร้อยละ 27.8 ระบุว่าเงินค่าเช่าห้องมาจากตัวเอง และร้อยละ 26 ของนักศึกษาที่ระบุว่าค่าเช่าห้องมาจากตัวเองอาศัยอยู่คนเดียว จึงทำให้สรุปได้ว่าจากที่เข้าใจว่าเขตดินแดงมีนักศึกษาและคนทำงานอย่างละครึ่งนั้น แท้ที่จริงแล้วส่วนใหญ่เป็นคนทำงานโดยพบว่าสัดส่วนของคนทำงานเพิ่มมาถึงร้อยละ 27.8 ซึ่งคนกลุ่มนี้มีปัจจัยในการเลือกห้องเช่าดังนี้คือ ปัจจัยในการเลือก ห้อง ที่เช่าอาศัย อันดับหนึ่งมีห้องน้ำภายในห้อง อันดับสองพื้นที่ใช้สอยเพียงพอและลำดับสามมีระเบียบ ตามลำดับ ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก อาคาร ที่เช่าอาศัย อันดับหนึ่งทางเข้าออกอาคารดี อันดับสองระบบรักษาความปลอดภัย และอันดับสามสภาพอาคารใหม่ ตามลำดับ ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก สภาพแวดล้อม ที่เช่าอาศัย อันดับหนึ่งใกล้สถานศึกษา และสถานที่ทำงาน อันดับสองชอยไม่เปลี่ยว และอันดับสามไม่มีแหล่งมั่วสุมอบายมุข ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก เจ้าของอาคาร ที่เช่าอาศัย อันดับหนึ่งมีกฎดี อันดับสองสัญญาเช่าเป็นธรรม และอันดับสามไม่มีแหล่งมั่วสุมอบายมุข ปัจจัยที่ใช้ในการเลือก ราคา ที่เช่าอาศัย อันดับหนึ่งค่าเช่าห้องรายเดือนเหมาะสม อันดับสองค่าน้ำรายเดือนเหมาะสม และอันดับสามค่าไฟฟ้ารายเดือนเหมาะสม ตามลำดับ

#### ข้อเสนอแนะ

1. ควรทำการศึกษาเพิ่มในเรื่อง ปัจจัยในการเลือกอาคารที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่างๆกัน
2. ควรทำการศึกษาเพิ่มในเรื่องความต้องการห้องเช่าอยู่อาศัย ของผู้เช่าอาศัยในเขตดินแดง และสภาพปัญหาที่ควรปรับปรุง

แผนภูมิที่ 7.1 แสดงขั้นตอนในการวิเคราะห์ผลการวิจัย

