

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นสถาบันอุดมศึกษาของรัฐแห่งหนึ่งที่มีการแบ่งพื้นที่ การศึกษาออกเป็นศูนย์ท่าพระจันทร์ ศูนย์รังสิต ศูนย์ลำปาง และศูนย์พัทยา โดยศูนย์การศึกษา แต่ละแห่งมีการจัดการเรียนการสอนแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ ศูนย์รังสิต เป็นศูนย์การศึกษาที่มี ขนาดพื้นที่และสาขาวิชาที่เปิดสอนมากที่สุด ประกอบกับการที่มหาวิทยาลัยมีนโยบายที่ต้องการ ย้ายการเรียนการสอนระดับปริญญาตรีทั้งหมดจากท่าพระจันทร์มายังศูนย์รังสิต จากเดิมที่จัดให้มี การเรียนการสอนระดับปริญญาตรีในคณะทางสายสังคมศาสตร์ที่ศูนย์รังสิต 2 ปี และ ศูนย์ท่าพระจันทร์ 2 ปี ดังนั้น จำนวนนักศึกษาที่จะต้องมาศึกษาอยู่ที่ศูนย์รังสิตจึงมีจำนวนที่ ค่อนข้างมาก

ทั้งนี้ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีสถานที่ตั้งอยู่ค่อนข้างไกลส่งผลให้ นอกจากนักศึกษาที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดแล้ว นักศึกษาที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล อาจมีความจำเป็นต้องมาพักอาศัยอยู่หอพัก เพื่อความสะดวกในการเดินทางมาศึกษา ซึ่งมหาวิทยาลัยได้จัดบริการหอพักนักศึกษาเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับนักศึกษาหลายอาคาร ได้แก่ หอพักใน, หอพักเอเชียนเกมส์ และหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ แม้ว่าจะมีการ จัดบริการห้องพักในจำนวนที่ค่อนข้างมากแต่อย่างไรก็ตามจำนวนห้องพักที่มีไม่สามารถรองรับกับ จำนวนนักศึกษาที่ต้องการพักอาศัยในหอพักทั้งหมดได้ ดังนั้น หอพักเอกชนก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่ง ของนักศึกษาที่มีความต้องการพักอาศัยในหอพัก

โดยทั่วไปหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนมีราคาค่าเช่า, เฟอรินเจอร์และสิ่ง อำนวยความสะดวกรวมถึงสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกันออกไป ตามความคิดเห็นของนักศึกษา ส่วนใหญ่เห็นว่าหอพักเอกชนมีคุณภาพที่ดีกว่าหอพักของมหาวิทยาลัย แต่นักศึกษาที่พักอาศัย ในหอพักของสถาบันการศึกษามักจะมีความรู้สึกผูกพันกับสถาบันการศึกษามากกว่าและได้รับ การเอาใจใส่ที่ดีกว่าการพักหอพักเอกชน อีกทั้งมีค่าบริการที่ต่ำกว่าหอพักเอกชน (ชีวิน อินแสง และคณะ 2528) โดยราคาค่าเช่าหอพักนักศึกษาของสถาบันอุดมศึกษาของรัฐและในกำกับของรัฐ มีราคาค่าเช่าตั้งแต่ 350 - 3,600 บาทต่อภาคเรียน (มนตรี แยมกสิกร, 2542) ซึ่งราคาค่าเช่า

ดังกล่าวยังอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่าต้นทุนที่ใช้จริง หากเปรียบเทียบราคาค่าเช่าที่ใช้อยู่กับราคาค่าเช่าที่ควรจะเป็น พบว่าการลงทุนก่อสร้างหอพักของมหาวิทยาลัยไม่เหมาะสมต่อการลงทุน (อินทวิภา ธงไชย, 2543) แต่อย่างไรก็ดี การลงทุนของภาครัฐต้องคำนึงถึงมิติทางสังคมประกอบด้วย แม้ว่าการวัดมูลค่าของโครงการจะสะท้อนว่าเป็นโครงการที่ไม่เหมาะสมต่อการลงทุนแต่มหาวิทยาลัยก็ควรจัดบริการที่พักอาศัยและบริการต่างๆ เพื่อพัฒนานักศึกษาให้สามารถเรียนรู้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีนโยบายสวัสดิการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษา และบุคลากรของมหาวิทยาลัย ให้ได้พักอาศัยในหอพักที่มีราคาถูกลงและมีสภาพแวดล้อมที่ดี (วลีพร ตันตพานิช, 2547) ทั้งนี้ราคาค่าเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อยู่ระหว่าง 2,400-6,000 บาทต่อห้อง โดยที่ราคาแตกต่างกันตามสภาพของห้องพักและมีการกำหนดจำนวน ผู้เช่า 2-4 คนต่อหนึ่งห้อง ซึ่งราคาค่าเช่าต่อคนอยู่ที่ 600-1,500 บาท ขณะที่หอพักเอกชนมีราคาค่าเช่าอยู่ระหว่าง 3,600-8,700 บาท

แม้ว่าห้องพักของหอพักมหาวิทยาลัยมีราคาต่ำกว่าหอพักเอกชนแต่การเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำกัดกว่าการเช่าหอพักของเอกชน อีกทั้งขาดความเป็นอิสระเนื่องจากหอพักของมหาวิทยาลัยจะจัดจำนวนผู้พักอาศัย 2-4 คนต่อห้องพัก นอกจากนั้นอาจมีการสุ่มคนที่พักอาศัยในห้องเดียวกัน ซึ่งเป็นบุคคลแปลกหน้าที่ไม่เคยพบกันมาก่อน (วัลลภ สุรยศ, 2543 และอิสระ อินทร์ยา, 2546) แต่การเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยจะได้รับความสะดวกสบายในการเดินทางและมีความปลอดภัยมากกว่าหอพักเอกชน นอกจากนั้นผู้เช่ามักจะเปรียบเทียบราคาค่าเช่ากับคุณภาพของห้องพัก (กฤษณา ปันศิริ, 2548, ไฉฟาร์ วรรณญาณนท์, 2548 และนันทนาถ วัตติสุข, 2550) ซึ่งการตั้งราคาค่าเช่าห้องพักของหอพักเอกชนมักจะสะท้อนถึงคุณภาพของห้องพักและหอพัก โดยคุณภาพแตกต่างกันเนื่องจากคุณลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกัน

ทั้งนี้ คุณลักษณะต่างๆ ที่กำหนดราคาค่าเช่าห้องพักประกอบด้วยคุณลักษณะของห้องพักและหอพัก เช่น ขนาดของห้องพัก, เฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและหอพัก เป็นต้น หอพักที่มีคุณลักษณะดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นย่อมส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักสูงขึ้น นอกจากนั้นสภาพแวดล้อมโดยรอบและทำเลที่ตั้งยังเป็นคุณลักษณะที่กำหนดราคาค่าเช่าซึ่งอาจส่งผลให้ราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับลักษณะของสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งที่นำมาใช้ในการพิจารณา

การกำหนดราคาค่าเช่าของหอพักเอกชนเป็นการตั้งราคาค่าเช่าตามราคาตลาด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงคุณภาพของหอพัก แต่ราคาค่าเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการตั้งราคาที่ต่ำกว่าหอพักเอกชนเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับนักศึกษาหรืออาจกล่าวได้ว่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนค่าเช่าหอพักให้กับนักศึกษาผู้อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหอพักของมหาวิทยาลัยจะมีราคาค่าเช่าที่ต่ำกว่าหอพักเอกชน แต่คุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักมีความแตกต่างกัน การพิจารณาห้องพักจำนวนหนึ่งห้อง เช่นเดียวกันแต่มีราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ราคาค่าเช่าที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับคุณภาพที่แตกต่างกัน โดยคุณภาพที่แตกต่างกันถูกกำหนดจากคุณลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกัน หรืออาจกล่าวได้ว่าในการเช่าห้องพักผู้เช่าให้ราคากับคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักซึ่งเมื่อรวมเข้าด้วยกันแล้วสะท้อนออกมาในรูปของราคาค่าเช่าห้องพัก หรือราคาค่าเช่าห้องพักถูกกำหนดจากกลุ่มของราคาแลกเปลี่ยนของคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพัก ที่ปรับคุณภาพของคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักแต่ละแบบให้เท่ากัน ดังนั้น สามารถนำราคาแลกเปลี่ยนที่ได้มาพิจารณาราคาเช่าห้องพักที่แท้จริง เมื่อปรับคุณภาพของห้องพักให้เท่ากันแล้ว

จะเห็นได้ว่าราคาค่าเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนถูกกำหนดจากคุณลักษณะต่างๆ ซึ่งคุณลักษณะดังกล่าวมีคุณภาพแตกต่างกันออกไป ส่งผลให้ราคาค่าเช่าของหอพักแต่ละแห่งแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม ราคาค่าเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนค่าเช่าหอพักบางส่วนให้กับนักศึกษา ดังนั้น นอกจากคุณลักษณะต่างๆ ที่กำหนดราคาค่าเช่าแล้ว ยังมีการอุดหนุนที่ทำให้การตั้งราคาค่าเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยต่ำกว่าราคาที่แท้จริง

ดังนั้น หากมีการปรับคุณภาพให้เท่ากันแล้ว คุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าประกอบด้วยอะไรบ้างและคุณลักษณะเหล่านั้นส่งผลต่อราคาค่าเช่าอย่างไร และหากหอพักของมหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนราคาค่าเช่าหอพักให้กับนักศึกษา ราคาค่าเช่าที่แท้จริงหลังจากการปรับคุณภาพให้เท่ากันแล้วนั้น ราคาค่าเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยควรจะมีราคาค่าเช่าที่ต่ำกว่าหอพักเอกชน

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาว่าคุณลักษณะใดที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าห้องพัก
2. เพื่อหาราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ (Implicit price) ของห้องพัก
3. เพื่อศึกษาการอุดหนุนค่าเช่าห้องพักของมหาวิทยาลัย ว่ามีการอุดหนุนอย่างไร

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ห้องพักนักศึกษาในบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วยห้องพักของมหาวิทยาลัยและห้องพักเอกชน ซึ่งห้องพักของมหาวิทยาลัยแบ่งออกเป็นห้องพักใน, ห้องพักธรรมชาติเอเชียนเกมส์ และห้องพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ สำหรับห้องพักเอกชนที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นห้องพักที่ตั้งอยู่บนถนนเชียงใหม่ประกอบด้วย หอพักอินเตอร์ปาร์ค, หอพักทรงพิเชษฐ, หอพักทิวินทาวน์, หอพักยูเฮ้าส์, หอพักหน้า มธ., หอพักวีเคพี, หอพักเอ็นเค และหอพักบรวานี่

1.4 วิธีการศึกษา

การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการใช้แบบสอบถามในการสุ่มสัมภาษณ์ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในห้องพักของมหาวิทยาลัยและห้องพักเอกชนที่สนใจศึกษา ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ที่นำมาใช้ในการศึกษาอยู่ในขอบเขตที่จำกัด ดังนั้น นอกจากราคาและคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักแล้วยังเพิ่มส่วนของความพึงพอใจของผู้เช่าในการพิจารณาด้วย โดยนำข้อมูลเหล่านี้มาใช้ในการประมาณค่าโดยใช้ Hedonic Pricing Method เพื่อหาราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักและการอุดหนุนของการเป็นห้องพักของมหาวิทยาลัยด้วยการประมาณค่าแบบ Maximum Likelihood Estimation (MLE) รวมถึงคำนวณค่าการอุดหนุนของห้องพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภท

1.5 องค์ประกอบของวิทยานิพนธ์

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประกอบด้วย 5 บท ได้แก่

บทที่ 1 ประกอบด้วยที่มาและความสำคัญของปัญหา, วัตถุประสงค์ในการศึกษา, ขอบเขตของการศึกษา และวิธีการศึกษา

บทที่ 2 กล่าวถึงวรรณกรรมปริทัศน์ของวิธีการศึกษา, ตัวแปรที่นำมาใช้ และวิธีการประมาณค่า

บทที่ 3 ประกอบด้วย กรอบแนวคิดทางทฤษฎีและวิธีการศึกษา

บทที่ 4 ผลการศึกษา

บทที่ 5 กล่าวถึง สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะสำหรับบุคคลที่เกี่ยวข้องและสำหรับงานศึกษาในอนาคต