

## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

ในบทนี้จะกล่าวถึงผลการศึกษจากการสำรวจจากกลุ่มตัวอย่างและการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม STATA10 และ SPSS13 โดยแบ่งเนื้อหาออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ลักษณะข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างและผลการประมาณค่าที่ได้จากการศึกษาด้วยการใช้ Hedonic Pricing Model รวมถึงการคำนวณการอุดหนุนห้องพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภท

#### 4.1 ลักษณะข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงข้อมูลพื้นฐานที่ได้จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ที่พักอาศัยอยู่หอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชน โดยใช้สัดส่วนของห้องพักในแต่ละหอพักเป็นตัวกำหนดจำนวนของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละหอพัก (ดูภาคผนวก ก) และใช้วิธีการสุ่มสุ่มสัมภาษณ์จากแบบสอบถามในช่วงเดือนธันวาคม 2550 จำนวน 376 ตัวอย่าง แบ่งเป็นนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยมีจำนวน 242 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 64.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักเอกชนมีจำนวน 134 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 35.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด<sup>1</sup>

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น แบ่งออกเป็น 7 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่าง, ข้อมูลสภาพทั่วไปของหอพัก, การบริการของหอพักและร้านค้าต่างๆ บริเวณรอบๆ หอพัก, ความคิดเห็นเกี่ยวกับหอพัก, การเดินทางไปเรียน, ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าหอพัก และลำดับความสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

---

<sup>1</sup> จำนวนห้องพักของหอพักเอกชนที่นำมาใช้ในการพิจารณาเป็นจำนวนห้องพักทั้งหมด โดยไม่ได้พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นนักศึกษาของสถาบันใด ดังนั้น จำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่นำมาใช้อาจไม่ได้สะท้อนประชากรซึ่งเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนทั้งหมด เพราะหอพักเอกชนมีนักศึกษาจากสถาบันอื่นๆ มาเช่าพักอาศัยอยู่เช่นกันแต่เนื่องจากข้อมูลของจำนวนห้องพักที่นักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เช่าพักอาศัยอยู่ไม่สามารถหาได้ จึงนำจำนวนห้องพักทั้งหมดของหอพักมาใช้ในการพิจารณา

## ตารางที่ 4.1

จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามประเภทของหอพัก

นักศึกษาผู้พักอาศัยภายในหอพัก	จำนวน	ร้อยละ
หอพักของมหาวิทยาลัย (TU=1)	242	64.36
หอพักเอกชน (TU=0)	134	35.64
รวม	376	100

ที่มา : จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม

## 4.1.1 ข้อมูลสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่าง

จากตารางที่ 4.2 พบว่าจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยมีเพศหญิงจำนวน 225 ตัวอย่าง หรือร้อยละ 59.84 และเพศชายจำนวน 151 ตัวอย่าง หรือร้อยละ 40.16 ทั้งนี้เนื่องจากการเก็บข้อมูลถูกกำหนดจากสัดส่วนของห้องพักในแต่ละหอพัก ดังนั้น หอพักของมหาวิทยาลัยซึ่งมีการกำหนดเพศของผู้พักอาศัยในแต่ละหอพักอย่างชัดเจน และมีจำนวนหอพักของนักศึกษาหญิงมากกว่านักศึกษาชาย<sup>2</sup> ดังจะเห็นได้จากกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยมีเพศหญิงจำนวน 159 ตัวอย่าง หรือร้อยละ 65.70 ซึ่งมากกว่าเพศชายที่มีจำนวน 83 ตัวอย่าง หรือร้อยละ 34.30 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในหอพักเอกชน มีสัดส่วนของเพศชายและหญิงที่ใกล้เคียงกันจำนวน 68 และ 66 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 50.75 และ 49.25 ตามลำดับ ดังนั้น จึงส่งผลให้เพศของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสัดส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย

กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยโดยส่วนมากมีอายุ 19 ปี จำนวน 102 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 42.15 รองลงมาคือช่วงอายุน้อยกว่าหรือเท่ากับ 18 ปี จำนวน 63 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 26.03 ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันเป็นจำนวน 165 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 68.18 ทั้งนี้ สอดคล้องกับชั้นปีของผู้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัย ชั้นปีที่ 1 มีมากที่สุดเป็นจำนวน

<sup>2</sup> หอพักของมหาวิทยาลัยที่เป็นหอพักนักศึกษาหญิงมีอยู่ด้วยกัน 21 อาคาร ประกอบด้วยหอพักใน(หอหญิง) 7 อาคาร, หอพักเอเชียนเกมส์ 13 อาคาร คือ หอพักเอเชียนเกมส์อาคาร B3, B4, B5, B8, E1, E2, C1 ถึง C6, C9 และหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ 1 อาคาร ขณะที่หอพักนักศึกษาชายมี 9 อาคาร ประกอบด้วยหอพักใน (อาคารชาย) 2 อาคาร, หอพักเอเชียนเกมส์ 6 อาคาร ประกอบด้วยหอพักเอเชียนเกมส์อาคาร B6, B7, C7, C8, C10, C11 และหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ 1 อาคาร

148 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 61.16 รองลงมาคือชั้นปีที่ 2 จำนวน 64 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 26.45 ทั้งนี้เนื่องจากนโยบายการรับสมัครนักศึกษาในระดับชั้นปริญญาตรีเข้าพักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยมีสัดส่วนนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ร้อยละ 60 นักศึกษาชั้นปีที่ 2 ขึ้นไป ร้อยละ 40 โดยนักศึกษาชั้นปีที่ 1 พิจารณาจากภูมิลำเนา ส่วนนักศึกษาชั้นปีที่ 2 ขึ้นไปใช้วิธีการจับฉลาก ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในหอพักเอกชนอายุ 20 และ 21 ปี มีสัดส่วนมากที่สุดและเท่ากัน โดยแต่ละช่วงอายุมีจำนวน 35 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 26.12 รองลงมาคือ อายุ 19 ปี จำนวน 25 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 18.66 ซึ่งสอดคล้องกับการที่กลุ่มตัวอย่างส่วนมากกำลังศึกษาอยู่ในชั้นปีที่ 2 และ 3 จำนวน 44 และ 35 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 32.84 และ 26.12 ตามลำดับ ทั้งนี้ นักศึกษาชั้นปีที่ 2 ขึ้นไป มีสัดส่วนการเข้าพักหอพักเอกชนมากเนื่องจากนักศึกษบางกลุ่มไม่สามารถจองหอพักของมหาวิทยาลัยได้และบางกลุ่มต้องการความสะดวกสบายในการเข้า-ออกหอพักเพราะหอพักของมหาวิทยาลัยมีกำหนดเวลาการปิดประตูหอพักตอนเที่ยงคืน และกฎระเบียบต่างๆ ของหอพักเอกชนที่เคร่งครัดน้อยกว่าหอพักของมหาวิทยาลัย เช่น สามารถพักอยู่คนเดียวได้หรือเลือกที่พักร่วมกับเพื่อนคนใดก็ได้ และสามารถอยู่ร่วมอาคารหรือชั้นเดียวกันได้ทั้งเพศชายและหญิง เป็นต้น

สำหรับคณะที่กลุ่มตัวอย่างศึกษาอยู่มีการกระจายกันไปในแต่ละคณะ ทั้งนี้ในการพิจารณาแบ่งออกเป็นคณะที่มีการเรียนการสอนที่ศูนย์รังสิต 2 ปี และเรียนที่ศูนย์รังสิตตลอดช่วงเวลากการศึกษา จากการสำรวจพบว่า ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยมีสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามที่ศึกษาในคณะที่เรียนรังสิต 2 ปี และเรียนที่ศูนย์รังสิตตลอดช่วงเวลากการศึกษาไม่แตกต่างกันมากนัก โดยมีจำนวน 128 และ 114 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 52.89 และ 47.11 ตามลำดับ ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนซึ่งเรียนในคณะที่ศึกษาอยู่ศูนย์รังสิตตลอดช่วงเวลาในสัดส่วนที่มากกว่าคณะที่เรียนศูนย์รังสิต 2 ปี ซึ่งมีจำนวน 83 และ 51 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 61.94 และ 38.06 ตามลำดับ

นอกจากนั้น ค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากผู้ปกครองต่อเดือนซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายในการศึกษาและค่าเช่าหอพักของกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัย อยู่ในช่วง 3,001 ถึง 5,000 บาท จำนวน 126 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 52.07 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนมีค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากผู้ปกครองต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001 ถึง 8,000 บาท จำนวน 67 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 50 และอยู่ในช่วง 8,001 บาทขึ้นไป จำนวน 29 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 21.64 ซึ่งอยู่ในสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัย

ที่มีค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากผู้ปกครองต่อเดือนอยู่ในช่วง 8,001 บาทขึ้นไป มีเพียงจำนวน 15 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 6.2

#### ตารางที่ 4.2

##### สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม	หอพักของมหาวิทยาลัย	หอพักเอกชน	รวม
<b>1. เพศ</b>			
ชาย (SEX = 0)	83(34.30)	68(50.75)	151(40.16)
หญิง (SEX = 1)	159(65.70)	66(49.25)	225(59.84)
รวม	242(100.00)	134(100.00)	376(100.00)
<b>2. อายุ</b>			
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 18 ปี	63(26.03)	15(11.19)	78(20.75)
19 ปี	102(42.15)	25(18.66)	127(33.78)
20 ปี	49(20.25)	35(26.12)	84(22.34)
21 ปี	16(6.61)	35(26.12)	51(13.56)
มากกว่า 21 ปี ขึ้นไป	12(4.97)	24(17.91)	36(9.57)
รวม	242(100.00)	134(100.00)	376(100.00)
<b>3. ชั้นปี</b>			
ชั้นปีที่ 1	148(61.16)	25(18.66)	173(46.01)
ชั้นปีที่ 2	64(26.45)	44(32.84)	108(28.72)
ชั้นปีที่ 3	16(6.61)	35(26.12)	51(13.56)
ชั้นปีที่ 4	12(4.96)	28(20.90)	40(10.64)
ชั้นปีที่ 5	2(0.83)	2(1.49)	4(1.06)
รวม	242(100.00)	134(100.00)	376(100.00)
<b>4. คณะ</b>			
เรียนรังสิต 2 ปี	128 (52.89)	51 (38.06)	179 (47.61)
เรียนรังสิต 4 ปี	114 (47.11)	83 (61.94)	197 (52.39)
รวม	242(100.00)	134(100.00)	376(100.00)

## ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

## สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม	หอพักของมหาวิทยาลัย	หอพักเอกชน	รวม
5. ค่าใช้จ่ายที่ได้รับจากผู้ปกครองต่อเดือน			
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3,000 บาท	20(8.26)	1(0.75)	21(5.59)
3,001 ถึง 5,000 บาท	126(52.07)	37(27.61)	163(43.35)
5,001 ถึง 8,000 บาท	81(33.47)	67(50)	148(39.36)
8,001 บาทขึ้นไป	15(6.2)	29(21.64)	44(11.7)
รวม	242(100.00)	134(100.00)	376(100.00)

ที่มา: จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บแสดงถึงร้อยละ

## 4.1.2 ข้อมูลสภาพทั่วไปของหอพัก

จากตารางที่ 4.3 ก ซึ่งแสดงสภาพทั่วไปของหอพักที่เป็นข้อมูลเชิงปริมาณพบว่าราคาค่าเช่าห้องพักอยู่ในช่วงระหว่าง 2,400 ถึง 8,700 บาทต่อห้องต่อเดือน โดยมีค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าห้องพักคือ 3,995.74 บาทต่อห้องต่อเดือน หากแยกพิจารณาพบว่าราคาค่าเช่าห้องพักต่อห้องต่อเดือนของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนอยู่ในช่วงระหว่าง 2,400 ถึง 6,000 บาท และ 3,600 ถึง 8,700 บาท ตามลำดับ โดยมีค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าห้องพักหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนอยู่ที่ 3,560.33 และ 4,782.09 บาท ตามลำดับ ซึ่งหอพักเอกชนมีราคาค่าเช่าห้องพักโดยเฉลี่ยสูงกว่าหอพักของมหาวิทยาลัย

ระยะเวลาการเช่าหอพักขั้นต่ำอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ถึง 12 เดือน โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 8.70 เดือน ทั้งนี้หอพักของมหาวิทยาลัยมีระยะเวลาการเช่าหนึ่งปีการศึกษา หรือประมาณ 9 เดือน (ไม่นับรวมภาคฤดูร้อน) ซึ่งแตกต่างกับหอพักเอกชนที่มีระยะเวลาการเช่าอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ถึง 12 เดือน โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.15 เดือน

ขนาดของห้องพักมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 21 ถึง 70 ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 35.96 ตารางเมตร ทั้งนี้หอพักของมหาวิทยาลัยมีขนาดของห้องพักอยู่ในช่วงระหว่าง 32 ถึง 70 ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 41.62 ตารางเมตร ขณะที่หอพักเอกชนมีขนาดของห้องพักอยู่ในช่วงระหว่าง 21 ถึง 32 ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 25.75 ตารางเมตร

สำหรับจำนวนผู้เช่าต่อห้องมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ถึง 4 คน โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2.54 คน ทั้งนี้ หอพักของมหาวิทยาลัยกำหนดจำนวนผู้เช่าต่อห้องจำนวน 2 คน สำหรับหอพักเอเชียนเกมส์ โซน C และ E จำนวน 3 คน สำหรับหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติและหอพักเอเชียนเกมส์ โซน C บางห้อง<sup>3</sup> และจำนวน 4 คน สำหรับหอพักเอเชียนเกมส์ โซน B แต่จากการสำรวจพบว่า ในภาคการศึกษาที่ 2 มีห้องพักบางส่วนที่มีจำนวนผู้เช่าต่อห้องน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดแม้ว่าจะมีการพักอาศัยอยู่ทุกห้องพัก เนื่องจากนักศึกษาบางส่วนมีการย้ายออกไปพักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชน กลับไปพักอาศัยอยู่ที่บ้าน และมีนักศึกษาบางส่วนลาออกไป ทั้งนี้มีค่าเฉลี่ยของจำนวนผู้เช่าต่อห้องเท่ากับ 2.79 คน ขณะที่หอพักเอกชนไม่ได้ระบุจำนวนผู้เช่าต่อห้องที่แน่นอน ซึ่งมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ถึง 4 คน โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2.08 คน

อายุอาคารของหอพักมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ถึง 22 ปี โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 9.51 ปี โดยหอพักของมหาวิทยาลัยมีอายุอาคารอยู่ในช่วง 9 ถึง 22 ปี โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 10.99 ปี ขณะที่หอพักเอกชนมีอายุอาคารอยู่ในช่วง 1 ถึง 20 ปี โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 6.84 ปี ทั้งนี้ หอพักในซึ่งเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยมีอายุมากที่สุด คือ 22 ปี และหอพักบรวานซึ่งเป็นหอพักเอกชนมีอายุน้อยที่สุด คือ 1 ปี

อัตราการเข้าอยู่หาได้จากสัดส่วนระหว่างห้องพักที่ถูกเช่าต่อห้องพักทั้งหมดของหอพัก พบว่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีอัตราการเข้าอยู่ของห้องพักเต็มจำนวนทั้งหมด ขณะที่หอพักเอกชนมีเพียงหอพักบางแห่งเท่านั้นที่มีห้องว่างเหลืออยู่ โดยอัตราการเข้าอยู่ของหอพักเอกชนมีค่าอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 95 ถึง 100 โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 99.27

ระยะเวลาในการเดินทางไปเรียนมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 2 ถึง 30 นาที โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 11.04 นาที หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยใช้ระยะเวลาในการเดินทางระหว่าง 4 ถึง 30 นาที โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 11.65 นาที สำหรับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนใช้ระยะเวลาในการเดินทางระหว่าง 2 ถึง 20 นาที โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 9.94 นาที จะเห็นได้ว่าการเดินทางเฉลี่ยของผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนน้อยกว่าหอพักของมหาวิทยาลัย แม้ว่าทำเลที่ตั้งของหอพักเอกชนจะห่างจากอาคารเรียนมากกว่า เนื่องจากผู้ที่พักอาศัยในหอพัก

<sup>3</sup> เนื่องจากหอพักของมหาวิทยาลัยมีจำนวนห้องพักไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักศึกษา ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จึงอนุญาตให้นักศึกษาเช่าพักในหอพักเอเชียนเกมส์ โซน C ได้จำนวน 3 คน โดยคิดค่าเช่าห้องพัก 1,200 บาทต่อคนต่อเดือน (จากปกติที่พัก 2 คน คิดค่าเช่าห้องพัก 1,500 บาทต่อคนต่อเดือน) ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับการเช่าพักหอพักเอเชียนเกมส์ปกติ

เอกชนมียานพาหนะส่วนตัวที่ใช้ในการเดินทาง เช่น รถยนต์และรถจักรยานยนต์ ทำให้ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปเรียนต่ำกว่าผู้ที่ใช้รถสาธารณะในการเดินทาง

ตารางที่ 4.3  
ข้อมูลทั่วไปของหอพัก

ก. ตัวแปรเชิงปริมาณ

ตัวแปร	หน่วย	ค่าสถิติ			ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน
		ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด	ค่าเฉลี่ย	
<u>ตัวแปรตาม</u>					
<b>ราคาค่าเช่าห้องพัก</b>					
หอพักเอกชน	บาท	3600	8700	4782.09	1055.87
หอพักของมหาวิทยาลัย	บาท	2400	6000	3560.33	1175.44
รวม	บาท	2400	8700	3995.75	1275.40
<u>ตัวแปรอิสระ</u>					
<b>ระยะเวลาการเข้าชั้นต่ำ</b>					
หอพักเอกชน	เดือน	3	12	8.15	2.82
หอพักของมหาวิทยาลัย	เดือน	9	9	9.00	0.00
รวม	เดือน	3	12	8.70	1.73
<b>ขนาดของห้องพัก</b>					
หอพักเอกชน	ตารางเมตร	21	32	25.75	2.37
หอพักของมหาวิทยาลัย	ตารางเมตร	32	70	41.62	13.17
รวม	ตารางเมตร	21	70	35.96	13.09
<b>จำนวนผู้เช่าต่อห้อง</b>					
หอพักเอกชน	คน	1	4	2.08	0.82
หอพักของมหาวิทยาลัย	คน	1	4	2.79	0.85
รวม	คน	1	4	2.54	0.91

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)  
ข้อมูลทั่วไปของหอพัก

ก. ตัวแปรเชิงปริมาณ

ตัวแปร	หน่วย	ค่าสถิติ			ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน
		ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด	ค่าเฉลี่ย	
<b>อายุอาคาร</b>					
หอพักเอกชน	ปี	1	20	6.84	5.20
หอพักของมหาวิทยาลัย	ปี	9	22	10.99	4.51
รวม	ปี	1	22	9.51	5.16
<b>อัตราการเข้าอยู่</b>					
หอพักเอกชน	ร้อยละ	95	100	99.27	1.29
หอพักของมหาวิทยาลัย	ร้อยละ	100	100	100.00	0.00
รวม	ร้อยละ	95	100	99.74	0.84
<b>ระยะเวลาในการเดินทาง</b>					
หอพักเอกชน	นาที	2	20	9.94	4.17
หอพักของมหาวิทยาลัย	นาที	4	30	11.65	5.14
รวม	นาที	2	30	11.04	4.88

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)  
ข้อมูลทั่วไปของหอพัก

**ข. ตัวแปรเชิงคุณภาพ**

ตัวแปร	ไม่มี	มี	รวม
<b>ส่วนลด</b>			
หอพักเอกชน	120 (89.55)	14 (10.45)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	242 (100)	0 (0.00)	242(100.00)
รวม	362 (96.28)	14 (3.72)	376 (100.00)
<b>ห้องน้ำภายในห้องพัก</b>			
หอพักเอกชน	0 (0.00)	134 (100.00)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	34 (14.05)	208 (85.95)	242(100.00)
รวม	34 (9.04)	342 (90.96)	376 (100.00)
<b>เครื่องปรับอากาศ</b>			
หอพักเอกชน	0 (0.00)	134 (100.00)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	35 (14.46)	207 (85.54)	242(100.00)
รวม	35 (9.31)	341 (90.69)	376 (100.00)
<b>ตู้เย็นและโทรทัศน์</b>			
หอพักเอกชน	109 (81.34)	25 (18.66)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	242(100.00)	0 (0.00)	242(100.00)
รวม	351 (93.35)	25 (6.65)	376 (100.00)
<b>เครื่องทำน้ำอุ่น</b>			
หอพักเอกชน	35 (26.12)	99 (73.88)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	47 (19.42)	195 (80.58)	242(100.00)
รวม	82 (21.81)	294 (78.19)	376 (100.00)

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)  
ข้อมูลทั่วไปของหอพัก

**ข. ตัวแปรเชิงคุณภาพ**

ตัวแปร	ไม่มี	มี	รวม
<b>ระบบป้องกันอัคคีภัย</b>			
หอพักเอกชน	119 (88.81)	15(11.19)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	47 (19.42)	195 (80.58)	242(100.00)
รวม	166 (44.15)	210 (55.85)	376 (100.00)
<b>โต๊ะรับประทานอาหารและโซฟา</b>			
หอพักเอกชน	134 (100.00)	0 (0.00)	134 (100.00)
หอพักของมหาวิทยาลัย	200 (82.64)	42 (17.36)	242(100.00)
รวม	334 (88.83)	42 (11.17)	376 (100.00)

ที่มา: จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บแสดงถึงร้อยละ

ในส่วนของข้อมูลสภาพทั่วไปที่เป็นตัวแปรเชิงคุณภาพ ตามที่แสดงไว้ในตาราง 4.3 ข ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกของหอพักและภายในห้องพัก จากการสำรวจพบว่าไม่มีตัวแปรบางตัวที่มีความสัมพันธ์กัน ในการศึกษาจึงยุบรวมตัวแปรเหล่านั้นเข้าไว้ด้วยกันเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหา multicollinearity ในการวิเคราะห์ในส่วนต่อไป โดยการยุบตัวแปรอาศัยการพิจารณาค่าสหสัมพันธ์ (correlation) ตัวแปรที่ยุบรวมกันประกอบด้วย ห้องน้ำภายในห้องพักและลิฟต์โดยสาร มีค่าสหสัมพันธ์เท่ากับ 1 จากการสำรวจพบว่าหอพักที่มีห้องน้ำภายในห้องพักจะมีลิฟต์โดยสารเช่นกัน ดังนั้นจึงยุบรวมเหลือเพียงตัวแปรห้องน้ำภายในห้องพัก และตัวแปรของการรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดพบว่ามีความสัมพันธ์กับตัวแปรของการเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยเท่ากับ -1 กล่าวคือ หอพักของมหาวิทยาลัยไม่มีการรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดแต่จะเป็นการแลกบัตรเข้า-ออกห้องพัก ขณะที่หอพักเอกชนจะมีการใช้ระบบคีย์การ์ดในการเปิดประตูทุกหอพัก ดังนั้นจึงยุบรวมตัวแปรเหลือเพียงตัวแปรการเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยเท่านั้น

ตู้เย็นและโทรทัศน์ พบว่าเป็นเฟอร์นิเจอร์ที่มีบริการเฉพาะห้องพักหน้า มธ. และห้องพักบราวน์ ซึ่งเป็นห้องพักเอกชน ซึ่งทั้งสองห้องพักมีบริการทั้งตู้เย็นและโทรทัศน์ ทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสองมีค่าสหสัมพันธ์สูงมาก เท่ากับ 1 ดังนั้นจึงทำการยุบรวมตัวแปรทั้งสองเป็นตัวแปรตู้เย็นและโทรทัศน์เพียงตัวแปรเดียว เช่นเดียวกับตัวแปรของโต๊ะรับประทานอาหารและตัวแปรของโซฟา ที่มีบริการทั้งสองอย่างเฉพาะห้องพักเอเชียนเกมส์ โซน B ทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสองมีค่าสหสัมพันธ์เท่ากับ 1 ดังนั้นจึงทำการยุบรวมตัวแปรทั้งสองเป็นตัวแปรของโต๊ะรับประทานอาหารและโซฟาเพียงตัวแปรเดียว

ในส่วนของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักพบว่าทุกห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์พื้นฐานประกอบด้วย เตียงนอน, ที่นอน, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะอ่านหนังสือ และเก้าอี้ และโทรทัศน์ จึงตัดตัวแปรเหล่านี้จากการพิจารณา อีกทั้ง เฟอร์นิเจอร์บางอย่างมีเฉพาะในห้องพักของมหาวิทยาลัยหรือห้องพักเอกชน กล่าวคือ โต๊ะหัวเตียงและราวตากผ้า พบเฉพาะในห้องพักเอเชียนเกมส์ซึ่งเป็นห้องพักของมหาวิทยาลัย โต๊ะเครื่องแป้ง, ชั้นวางโทรทัศน์ และชั้นวางรองเท้า เป็นเฟอร์นิเจอร์ที่พบเฉพาะในห้องพักเอกชนเท่านั้น ดังนั้นจึงตัดตัวแปรเหล่านี้ออกเพราะตัวแปรดังกล่าวสะท้อนอยู่ในตัวแปรการเป็นห้องพักของมหาวิทยาลัย นอกจากนั้นตัวแปรของการรักษาความปลอดภัยด้วยยามรักษาความปลอดภัย, โทรทัศน์วงจรปิดและเคเบิลทีวี พบว่าทุกๆ ที่พักมีให้บริการเหมือนกันจึงตัดตัวแปรเหล่านี้จากการพิจารณาด้วย<sup>4</sup>

จากตารางที่ 4.3 ข ในส่วนของตัวแปรเชิงคุณภาพพบว่ามีเพียงห้องพักเอกชนบางแห่งเท่านั้นที่ให้ส่วนลดแก่ผู้พักอาศัย อีกทั้งมีเพียงห้องพักบางห้องเท่านั้นที่ได้รับส่วนลดนี้<sup>5</sup> จากการสำรวจพบว่าห้องพักของห้องพักเอกชนจำนวน 14 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 10.45 ของจำนวน

<sup>4</sup> ตัวแปรของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึงการรักษาความปลอดภัยต่างๆ และเคเบิลทีวีที่นำมาใช้ในการพิจารณาเป็นตัวแปรหุ่น แสดงถึงการมี/ไม่มีคุณลักษณะนั้นๆ โดยไม่ได้คำนึงถึงระดับความแตกต่างของคุณลักษณะที่นำมาใช้

<sup>5</sup> ส่วนลดที่นำมาใช้เป็นส่วนลดที่ได้รับ ณ ช่วงเวลาหนึ่งที่มีการสำรวจและพิจารณาโดยใช้ตัวแปรหุ่น ซึ่งห้องพักที่ให้ส่วนลดประกอบด้วยห้องพักบราวน์, ยูเอชเอส และเอ็นเค โดยที่เงื่อนไขส่วนลดมีดังนี้  
ห้องพักบราวน์ สำหรับห้องพักราคา 5,500 บาท คิดราคาเช่า 5,000 บาท สำหรับ 6 เดือนแรก และห้องพักราคาห้องพักราคา 8,500 บาท คิดราคาเช่า 8,000 บาท สำหรับ 5 เดือนแรก  
ห้องพักยูเอชเอส สำหรับห้องพักราคา 6,500 บาท หากจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า 1 ปี ได้รับส่วนลดร้อยละ 3 และห้องพักราคา 6,500 บาทขึ้นไป ได้อินเตอร์เน็ต ฟรี  
ห้องพักเอ็นเค สำหรับห้องพักราคาเช่า 3,600 บาท สำหรับการทำสัญญาเช่า 6 เดือน และราคาเช่า 3,900 บาท สำหรับการทำสัญญาเช่า 12 เดือน นอกจากนั้นในภาคฤดูร้อนคิดราคาเช่าห้องพักเพียงครั้งเดียว

ห้องพักของหอพักเอกชน หรือร้อยละ 3.72 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ที่ได้รับส่วนลดในการเช่าหอพัก

สำหรับการมีห้องน้ำภายในห้องพัก (และการมีลิฟต์โดยสาร) พบว่าหอพักเอกชนทุกแห่งมีห้องน้ำภายในห้องพักทั้งหมด ขณะที่หอพักของมหาวิทยาลัยมีห้องพักที่มีห้องน้ำภายในห้องพักจำนวน 208 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 85.95 และห้องพักที่ไม่มีห้องน้ำภายในห้องพักจำนวน 34 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 14.05 ซึ่งห้องพักที่ไม่มีห้องน้ำภายในคือ หอพักใน

ในส่วนของเครื่องปรับอากาศพบว่าหอพักเอกชนมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในห้องพักทั้งหมด ขณะที่หอพักของมหาวิทยาลัยมีห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศจำนวน 207 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 85.54 และห้องพักที่ไม่มีเครื่องปรับอากาศจำนวน 35 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 14.46 ซึ่งห้องพักที่ไม่มีเครื่องปรับอากาศคือหอพักของหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ, หอพักในอาคารชาย 1 และหอพักในอาคารหญิง 1 ถึง 5 ทั้งนี้หอพักเหล่านี้มีการจัดบริการพัดลมภายในห้องพัก

ตู้เย็นและโทรทัศน์ เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้าที่หอพักหน้า มธ. และหอพักบราวนี่ ซึ่งเป็นหอพักเอกชนมีให้บริการ ซึ่งจากการสำรวจมีจำนวน 25 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 18.66 ของจำนวนห้องพักของหอพักเอกชน และร้อยละ 6.65 ของห้องพักทั้งหมด

ห้องพักที่มีเครื่องทำน้ำอุ่นมีจำนวน 294 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 78.19 หากแยกพิจารณาพบว่าหอพักเอกชนมีจำนวนห้องพักที่มีน้ำอุ่นเท่ากับ 99 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 73.88 ขณะที่หอพักของมหาวิทยาลัยมีจำนวนห้องพักที่มีน้ำอุ่นเท่ากับ 195 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 80.58 ซึ่งเป็นห้องพักภายในหอพักเอเชียนเกมส์

สำหรับระบบป้องกันอัคคีภัยมีเพียงหอพักเอเชียนเกมส์ และหอพักยูเอชส์ เท่านั้นจำนวนห้องพักที่มีระบบป้องกันอัคคีภัยเท่ากับ 210 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 55.85 หากแยกพิจารณาพบว่าห้องพักของหอพักเอกชนมีระบบป้องกันอัคคีภัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 11.19 ขณะที่หอพักของมหาวิทยาลัยมีจำนวนห้องพักที่มีระบบป้องกันอัคคีภัยจำนวน 195 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 80.58

นอกจากนั้น โต๊ะรับประทานอาหารและโซฟามีเพียงหอพักเอเชียนเกมส์ โซน B เท่านั้นที่มีภายในห้องพัก ซึ่งมีจำนวน 42 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 17.36 ของห้องพักทั้งหมดของหอพักของมหาวิทยาลัย หรือร้อยละ 11.17 ของห้องพักทั้งหมด

แม้ว่าจะทำการรวบรวมตัวแปรของเฟอร์นิเจอร์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันไว้เป็นตัวแปรเดียว แต่อย่างไรก็ตามพบว่าค่าสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก

ความแตกต่างๆ มีความสัมพันธ์กันค่อนข้างสูง<sup>6</sup> ดังนั้นจึงนำ Principle Component Analysis มาใช้เพื่อยุบรวมตัวแปรต่างๆ เข้าด้วยกัน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหา Multicollinearity

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบหลักสามารถจัดกลุ่มของปัจจัยออกเป็น 2 กลุ่ม<sup>7</sup> ดังนี้  
องค์ประกอบที่ 1 เพอร์นิเจอร์พื้นฐาน ประกอบด้วย การมีห้องน้ำภายในห้องพักและ ลิฟต์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น และระบบป้องกันอัคคีภัย

องค์ประกอบที่ 2 เพอร์นิเจอร์เสริม ประกอบด้วย โทรทัศน์และตู้เย็น และ โต๊ะรับประทานอาหารและโซฟา

#### 4.1.3 การบริการของห้องพักและร้านค้าต่างๆ บริเวณรอบๆ หอพัก

บริการของหอพักที่นำมาพิจารณาได้แก่ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง, ห้องอ่านหนังสือ ส่วนกลาง, บริการตู้น้ำดื่ม, ห้องดูโทรทัศน์ส่วนกลาง, อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง, ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นบริการเสริมที่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากราคา ค่าเช่าห้องพัก

จากการสำรวจพบว่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการจัดบริการห้องนั่งเล่นส่วนกลาง, ห้องอ่านหนังสือส่วนกลาง, บริการตู้น้ำดื่ม, ห้องดูโทรทัศน์ส่วนกลาง, อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ส่วนกลาง ในทุกอาคารหอพัก ซึ่งบริการเหล่านี้ไม่พบในหอพักเอกชน และห้องออกกำลังกาย และ สระว่ายน้ำ พบว่ามีเพียงหอพักอินเตอร์ปาร์คซึ่งเป็นหอพักเอกชนเท่านั้น ที่มีบริการภายในหอพัก ขณะที่ในมหาวิทยาลัยมีการจัดบริการสนามกีฬาภายในบริเวณหมู่บ้านคือ โรงยิมอินเตอร์โซน ประกอบด้วย สนามแบดมินตัน, สนามบาสเก็ตบอล, สนามวอลเลย์บอล, โต๊ะเทเบิลเทนนิส และ สนามเซปักตะกร้อ อีกทั้งมีสระว่ายน้ำไว้บริการด้วย ซึ่งนักศึกษาสามารถเข้ามาใช้บริการได้ รวมถึงมหาวิทยาลัยมีพื้นที่กว้างขวางเพื่อให้นักศึกษาได้ทำกิจกรรมและออกกำลังกาย หากหอพัก ไม่มีห้องออกกำลังกายหรือสระว่ายน้ำภายในหอพักก็สามารถมาใช้บริการภายในมหาวิทยาลัยได้

จะเห็นได้ว่าการบริการของหอพักมีความสัมพันธ์กับการเป็นหอพักของมหาวิทยาลัย หากนำมาพิจารณาร่วมกันจะก่อให้เกิดปัญหาในการประมาณค่า ดังนั้นจึงตัดตัวแปร ของการบริการของหอพักออกจากการพิจารณา

<sup>6</sup> แสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก ค

<sup>7</sup> สำหรับรายละเอียดของการใช้ Principle Component Analysis ในการจัดกลุ่มของปัจจัย แสดงไว้ในภาคผนวก ง

ในส่วนของร้านค้าต่างๆ บริเวณรอบๆ หอพัก ที่นำมาพิจารณาได้แก่ ร้านอาหาร, ร้านซัก อบ รีด, ร้านขายของชำ, ร้านสะดวกซื้อ, ร้านเสริมสวย, ร้านขายยา, ร้านเช่าหนังสือ, ร้านถ่ายเอกสารและร้านอุปกรณ์เครื่องเขียน, ร้านอินเตอร์เน็ตหรือเกมส์, ตู้น้ำหยอดเหรียญ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, เครื่องเอทีเอ็ม และสถานบันเทิง

การมีร้านค้าต่างๆ ในบริเวณรอบๆ หอพักย่อมส่งผลต่อราคาเช่าหอพักที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการมีร้านค้าที่มากขึ้นทำให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายจากการซื้อขายสินค้าและบริการต่างๆ แต่จากขอบเขตที่นำมาใช้ในการศึกษาพบว่า หอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนมีร้านค้าต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียงหอพักคล้ายคลึงกัน แม้ว่าร้านค้านั้นจะไม่ได้ตั้งอยู่ภายในอาคารหอพักแต่การที่หอพักต่างๆ กระจายตัวอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันจนเกิดลักษณะของการเป็นชุมชน ทำให้สามารถเดินทางจากหอพักที่พักอาศัยไปยังร้านค้าต่างๆ ได้สะดวก จากการทดสอบ Chi-square ของความพึงพอใจต่อร้านค้าต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่างพบว่ามีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่น 0.05 หรือกลุ่มตัวอย่างมีการกระจุกตัวของระดับความพึงพอใจส่งผลให้ความพึงพอใจต่อร้านค้าต่างๆ ไม่แตกต่างกัน ดังนั้นจึงตัดความพึงพอใจต่อร้านค้าออกจากการพิจารณา<sup>8</sup>

#### 4.1.4 ความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพต่างๆ ของหอพัก

ความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพต่างๆ ของหอพักแบ่งออกเป็นความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพของห้องพัก, คุณภาพของหอพัก, การบริการของหอพัก และที่จอดรถ ซึ่งความคิดเห็นเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงระดับของความพึงพอใจของผู้เช่าต่อคุณภาพต่างๆ แต่ทั้งนี้การจัดกลุ่มของคุณภาพดังกล่าวอาจไม่เหมาะสม เนื่องจากปัจจัยที่อยู่ในหมวดของคุณภาพที่ต่างกันอาจจะสะท้อนถึงคุณภาพที่คล้ายคลึงหรือสอดคล้องกันได้ ประกอบกับจำนวนของปัจจัยในแต่ละหมวดมีจำนวนค่อนข้างมาก ดังนั้น จึงนำการวิเคราะห์องค์ประกอบหลัก (Principle Component Analysis: PCA) มาใช้ในการรวมปัจจัยที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกันมาจัดเป็นกลุ่มปัจจัยเดียวกัน

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบหลักสามารถจัดกลุ่มของปัจจัยออกเป็น 6 กลุ่ม<sup>9</sup> ดังนี้  
องค์ประกอบที่ 1 สภาพแวดล้อมของห้องพักและหอพัก ประกอบด้วย สภาพของสีผนังภายในห้องพัก, สภาพของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก, สีผนังรอบๆ อาคาร,

<sup>8</sup> แสดงรายละเอียดของความพึงพอใจต่อร้านค้าต่างๆ ไว้ในภาคผนวก จ

<sup>9</sup> แสดงรายละเอียดของการรวมกลุ่มปัจจัยไว้ในภาคผนวก ง

ความสะดวกภายในและรอบๆ บริเวณอาคาร, การจัดเก็บขยะ, ความสวยงามของการจัดตกแต่งอาคาร และความสว่างของไฟบริเวณทางเดินและโดยรอบอาคาร

องค์ประกอบที่ 2 การบริการของห้องพัก ประกอบด้วย ความเอาใจใส่ดูแลของเจ้าหน้าที่ดูแลห้องพัก, ความรวดเร็วในการให้บริการและความรวดเร็วในการซ่อมแซมอุปกรณ์ชำรุด

องค์ประกอบที่ 3 องค์ประกอบของห้องพัก ประกอบด้วย สภาพของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก, ความเพียงพอของเฟอร์นิเจอร์, การระบายอากาศภายในห้องพัก, ความเพียงพอของแสงสว่างธรรมชาติ และการระบายอากาศและความโปร่งสบายของอาคาร

องค์ประกอบที่ 4 ความสงบ ประกอบด้วย การปราศจากเสียงรบกวนจากเพื่อนร่วมชั้นหรืออาคาร, การปราศจากเสียงรบกวนจากการแสดงหรือมโหรีสพภายนอก, การปราศจากเสียงรบกวนจากคนหรือร้านค้าภายนอกอาคาร และการปราศจากเสียงรบกวนจากยานพาหนะ

องค์ประกอบที่ 5 ที่จอดรถ ประกอบด้วย ความเพียงพอของที่จอดรถ, ความปลอดภัยของที่จอดรถ และพื้นที่จอดรถในร่ม

องค์ประกอบที่ 6 พื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคาร

จะเห็นได้ว่าองค์ประกอบต่างๆ แสดงถึงปัจจัยที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งจะนำไปใช้ที่สะท้อนถึงความพึงพอใจต่างๆ ของผู้เช่าต่อคุณภาพต่างๆ ของห้องพัก ในการวิเคราะห์ส่วนต่อไป เพื่อหาความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่าห้องพัก

#### 4.1.5 การเดินทางไปเรียน

ในการเดินทางไปเรียนของกลุ่มตัวอย่างสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 รูปแบบ กล่าวคือ แบบที่หนึ่งการเดินทางด้วยรถโดยสารสาธารณะ ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง, รถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถสองแถว แบบที่สองการเดินทางด้วยรถบริการหรือรถราง แบบที่สามคือการเดินทางไปเรียน และแบบที่สี่การเดินทางด้วยพาหนะส่วนบุคคล ได้แก่ รถยนต์ส่วนบุคคล, รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล และรถจักรยาน ทั้งนี้กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามสามารถเลือกวิธีการเดินทางไปเรียนได้มากกว่าหนึ่งวิธี ขึ้นอยู่กับช่วงเวลาในการเดินทาง, ระยะเวลาในการเดินทาง และจุดหมายในการเดินทาง

จากตารางที่ 4.4 พบว่ากลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการเดินทางด้วยรถรางมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31.41 รองลงมาคือ การเดินและการใช้รถสองแถว คิดเป็นร้อยละ 24.79 และ 13.07 ตามลำดับ หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยอยู่ในห้องพักของมหาวิทยาลัยใช้วิธีการเดินทาง

ด้วยรถรางมากที่สุด รองลงมาคือ เดิน และรถสองแถว คิดเป็นร้อยละ 39.29, 23.93 และ 15.11 ตามลำดับ ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนใช้วิธีการเดินทางด้วยการเดินมากที่สุด รองลงมาคือ รถยนต์ส่วนบุคคล และรถราง คิดเป็นร้อยละ 26.56, 17.71 และ 15.10 ตามลำดับ

จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนนิยมการเดินทางไปเรียนด้วยรถรางและการเดินเหมือนกัน ซึ่งทั้งสองวิธีไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ในบางครั้งที่เร่งรีบการรอรถรางหรือการเดินทางไปเรียนอาจทำให้ไม่สะดวก กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยจึงใช้การเดินทางด้วยรถสองแถวที่สะดวกและรวดเร็วกว่า โดยเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

นอกจากนั้น ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนนิยมใช้รถยนต์ส่วนบุคคลในการเดินทางมาเรียนมากเป็นอันดับสอง ซึ่งการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคลมีความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางแต่มีค่าใช้จ่ายที่มากกว่าการเดินทางด้วยวิธีอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนได้รับเงินค่าใช้จ่ายที่ได้รับต่อเดือนจากผู้ปกครองโดยเฉลี่ยสูงกว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงฐานะทางเศรษฐกิจที่ดี และสามารถรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลได้

หากแยกพิจารณาระหว่างการเดินทางแต่ละรูปแบบตามตารางที่ 4.4 ข พบว่า ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยมีสัดส่วนการใช้รถโดยสารประจำทาง, รถราง, รถสองแถว, การเดิน และรถจักรยาน คิดเป็นร้อยละ 73.33, 84.32, 77.92, 65.07 และ 88.10 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชน จะเห็นได้ว่าเป็นการเดินทางด้วยพาหนะที่เสียค่าใช้จ่ายค่อนข้างต่ำหรือไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย เนื่องจากภายในมหาวิทยาลัยมีการจัดระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการใช้บริการ อีกทั้งหอพักกับอาคารเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลจากกันมากนัก ทำให้วิธีการเดินทางด้วยรถสาธารณะและการเดินได้รับความนิยมมาก

ทั้งนี้ การเดินทางด้วยรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันทั้งผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนคือ คิดเป็นร้อยละ 53.85 และ 46.15 ตามลำดับ เนื่องจากรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลมีความคล่องตัวสูงและมีค่าใช้จ่ายไม่สูงมากนัก จึงได้รับความนิยมในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักของเอกชนเท่านั้นที่มีการเดินทางด้วยรถจักรยานยนต์รับจ้าง นอกจากนั้น ยังพบว่าผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนมีสัดส่วนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล คิดเป็นร้อยละ 77.27 ซึ่งมากกว่าผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัย สอดคล้องกับการแยกพิจารณาการเดินทางตามรูปแบบหอพักที่พบว่า ผู้พักอาศัยในหอพักเอกชนนิยมการเดินทางด้วยรถยนต์

ตารางที่ 4.4  
การเดินทางไปเรียน

**ก. การจำแนกความถี่ตามลักษณะของหอพัก**

วิธีการเดินทาง	รูปแบบของหอพัก		รวม
	หอพักเอกชน	หอพักของมหาวิทยาลัย	
รถประจำทาง	4 (2.08)	11 (2.77)	15 (2.55)
รถจักรยานยนต์รับจ้าง	28 (14.58)	0 (0.00)	28 (4.75)
รถราง	29 (15.10)	156 (39.29)	185 (31.41)
รถสองแถว	17 (8.85)	60 (15.11)	77 (13.07)
เดิน	51 (26.56)	95 (23.93)	146 (24.79)
รถยนต์ส่วนบุคคล	34 (17.71)	10 (2.52)	44 (7.47)
รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล	24 (12.50)	28 (7.05)	52 (8.83)
รถจักรยาน	5 (2.60)	37 (9.32)	42 (7.13)
รวม	192 (32.60)	397 (67.40)	589 (100.00)

**ข. การจำแนกความถี่ตามลักษณะของการเดินทาง**

วิธีการเดินทาง	รูปแบบของหอพัก		รวม
	หอพักเอกชน	หอพักของมหาวิทยาลัย	
รถประจำทาง	4 (26.67)	11 (73.33)	15 (100.00)
รถจักรยานยนต์รับจ้าง	28 (100.00)	0 (0.00)	28 (100.00)
รถราง	29 (15.68)	156 (84.32)	185 (100.00)
รถสองแถว	17 (22.08)	60 (77.92)	77 (100.00)
เดิน	51 (34.93)	95 (65.07)	146 (100.00)
รถยนต์ส่วนบุคคล	34 (77.27)	10 (22.73)	44 (100.00)
รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล	24 (46.15)	28 (53.85)	52 (100.00)
รถจักรยาน	5 (11.90)	37 (88.10)	42 (100.00)

ที่มา : จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม

#### 4.1.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจเช่าหอพัก

บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก ได้แก่ ผู้ปกครอง, เพื่อน, รุ่นพี่ รุ่นน้อง และตัวผู้เช่าเอง จากการสำรวจพบว่าตัวผู้เช่าอาศัยมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักมากที่สุด รองลงมาคือผู้ปกครอง, เพื่อน และรุ่นพี่ รุ่นน้อง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักน้อยที่สุด

จากการประยุกต์ใช้ Pearson Chi-Square ในการทดสอบระดับของการตัดสินใจระหว่างผู้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 หรือไม่ พบว่าผู้ปกครอง, รุ่นพี่ รุ่นน้อง และตัวผู้เช่าอาศัยเอง มีระดับของการตัดสินใจที่แตกต่างกันระหว่างผู้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชน ขณะที่เพื่อนมีระดับของการตัดสินใจที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

จากตารางที่ 4.5 พบว่าผู้ปกครองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในระดับมากถึงมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 62.23 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจมากและมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31.38 และ 30.85 ตามลำดับ หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ปกครองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าพักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยมากกว่าการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชน โดยที่ผู้ปกครองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยในระดับมากถึงมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71.66 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจมากและมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.71 และ 35.95 ตามลำดับ และผู้ปกครองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักเอกชนในระดับปานกลางถึงมาก คิดเป็นร้อยละ 47.76 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจปานกลางและมากในสัดส่วนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 23.88

จากการสำรวจพบว่า เพื่อน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักในระดับปานกลางถึงมาก คิดเป็นร้อยละ 70.75 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจปานกลางและมาก ร้อยละ 34.31 และ 36.44 ตามลำดับ และจากการทดสอบ Pearson Chi-Square พบว่า อิทธิพลของเพื่อนต่อการเลือกเช่าห้องพักไม่มีความแตกต่างกันระหว่างผู้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชน ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือ อิทธิพลของเพื่อนต่อการเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก คิดเป็นร้อยละ 73.14 และ 66.42 ตามลำดับ โดยกรณีหอพักของมหาวิทยาลัยแบ่งเป็นระดับปานกลางและมาก ร้อยละ 36.36 และ 36.78 ตามลำดับ และกรณีหอพักเอกชนแบ่งเป็นระดับปานกลางและมาก ร้อยละ 30.60 และ 35.82 ตามลำดับ

ในขณะที่รุ่นพี่ รุ่นน้อง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักในระดับปานกลางค่อนข้างน้อยถึงน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 91.22 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจปานกลาง, น้อย และน้อยที่สุด

คิดเป็นร้อยละ 31.91, 29.52 และ 29.79 ตามลำดับ หากแยกพิจารณาพบว่ารุ่นพี่ รุ่นน้อง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักของมหาวิทยาลัยในระดับปานกลางค่อนข้างน้อย คิดเป็นร้อยละ 64.46 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจปานกลางและน้อย คิดเป็นร้อยละ 30.99 และ 33.47 ตามลำดับ ขณะที่รุ่นพี่ รุ่นน้อง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักเอกชนในระดับน้อยถึงน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 64.18 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจน้อยและน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.39 และ 41.79 ตามลำดับ

นอกจากนั้น ตัวผู้เข้าอาศัยเองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักในระดับมากที่สุด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 84.31 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจมากและมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.37 และ 48.94 ตามลำดับ หากแยกพิจารณาพบว่าตัวผู้เข้าอาศัยเองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักของมหาวิทยาลัยในระดับมากที่สุด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.37 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจมากและมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 40.50 และ 45.87 ตามลำดับ ขณะที่ตัวผู้เข้าอาศัยเองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าหอพักเอกชนในระดับมากที่สุดเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 80.60 แบ่งเป็นระดับการตัดสินใจมากและมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 26.12 และ 54.48 ตามลำดับ

ดังนั้น หากแยกพิจารณาพบว่าหอพักของมหาวิทยาลัยนั้น ตัวผู้เข้าเองเป็นบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้ามากที่สุด รองลงมาคือ ผู้ปกครอง, เพื่อน และรุ่นพี่ รุ่นน้อง ตามลำดับ ขณะที่หอพักเอกชน ตัวผู้เข้าเองยังคงเป็นบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้ามากที่สุดเช่นกัน รองลงมาคือ เพื่อน, ผู้ปกครองและรุ่นพี่ รุ่นน้อง ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าทั้งหอพักของมหาวิทยาลัย และหอพักเอกชนบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้ามากที่สุดคือตัวผู้เข้าเอง และบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุดคือรุ่นพี่ รุ่นน้องเหมือนกัน ทั้งนี้ตัวผู้เข้าพักอาศัยเองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจมากที่สุดเพราะห้องพักเป็นเสมือนบ้านหลังที่สองที่ใช้ในการพักผ่อนหลับนอน รวมถึงทำงานและอ่านหนังสือ ดังนั้น ตัวผู้อยู่อาศัยเองจึงต้องเลือกห้องพักที่ตนเองคิดว่าดีและเหมาะสมกับการดำเนินชีวิตประจำวันและฐานะทางเศรษฐกิจของตนเองมากที่สุด ขณะที่รุ่นพี่ รุ่นน้อง มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดน้อยกว่าผู้ปกครองและเพื่อน ดังนั้น ในการตัดสินใจเข้าหอพัก รุ่นพี่ รุ่นน้อง จึงมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด

สิ่งที่แตกต่างกันระหว่างหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนคือ การตัดสินใจของผู้ปกครองซึ่งเป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายและกำหนดฐานะทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง และเพื่อนซึ่งเป็นผู้ที่ใกล้ชิดกับผู้พักอาศัยมากกว่ารุ่นพี่ รุ่นน้อง โดยหอพักของมหาวิทยาลัยผู้ปกครองมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจมากกว่าเพื่อน ทั้งนี้เนื่องจากผู้ปกครองย่อมคำนึงถึงความปลอดภัยในการอยู่อาศัยของบุตรหลาน ซึ่งผู้ปกครองมีความเชื่อที่ว่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีกฎระเบียบ

ที่ดีกว่าหอพักเอกชน เช่น มีการแบ่งแยกอาคารชายและหญิงไม่อยู่ปะปนกัน มีเวลาการเปิดและปิดที่แน่นอน และได้รับการเอาใจใส่มากกว่าการพักอาศัยในหอพักเอกชน ขณะที่การพักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนได้รับอิทธิพลในการตัดสินใจจากเพื่อนมากกว่าผู้ปกครองเนื่องจากการอยู่หอพักเอกชนสามารถอยู่รวมกลุ่มกับเพื่อนที่สนิทได้และสามารถเลือกอยู่คนเดียวได้ และมีอิสระในการอยู่อาศัยมากกว่าหอพักของมหาวิทยาลัย เช่น ไม่มีกำหนดเวลาเปิดและปิดหอพัก อยู่รวมกลุ่มกันได้ทั้งชายและหญิง เป็นต้น

#### ตารางที่ 4.5

บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก

##### 1. ผู้ปกครอง

รูปแบบของหอพัก	ระดับของการตัดสินใจ					รวม
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	17	22	32	32	31	134
ร้อยละ	12.69	16.42	23.88	23.88	23.13	100
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	8	18	45	84	87	242
ร้อยละ	3.31	7.44	18.60	34.71	35.95	100
<b>รวม</b>						
จำนวน	25	40	77	116	118	376
ร้อยละ	6.65	10.64	20.48	30.85	31.38	100

Pearson Chi-Square 26.9212, p-value 0.000

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)  
บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก

## 2. เพื่อน

รูปแบบของหอพัก	ระดับของการตัดสินใจ					รวม
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	15	15	41	48	15	134
ร้อยละ	11.19	11.19	30.60	35.82	11.19	100
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	15	35	88	89	15	242
ร้อยละ	6.20	14.46	36.36	36.78	6.20	100
<b>รวม</b>						
จำนวน	30	50	129	137	30	376
ร้อยละ	7.98	13.30	34.31	36.44	7.98	100
Pearson Chi-Square 6.946, p-value 0.139						

## 3. รุ่นพี่ รุ่นน้อง

รูปแบบของหอพัก	ระดับของการตัดสินใจ					รวม
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	56	30	37	10	1	134
ร้อยละ	41.79	22.39	27.61	7.46	0.75	100
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	64	81	75	20	2	242
ร้อยละ	26.45	33.47	30.99	8.26	0.83	100
<b>รวม</b>						
จำนวน	120	111	112	30	3	376
ร้อยละ	31.91	29.52	29.79	7.98	0.80	100
Pearson Chi-Square 10.359, p-value 0.035						

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)  
บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก

#### 4. ตัวผู้เช่าเอง

รูปแบบของห้องพัก	ระดับของการตัดสินใจ					รวม
	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด	
<b>ห้องพักเอกชน</b>						
จำนวน	3	1	22	35	73	134
ร้อยละ	2.24	0.75	16.42	26.12	54.48	100
<b>ห้องพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	2	5	26	98	111	242
ร้อยละ	0.83	2.07	10.74	40.50	45.87	100
<b>รวม</b>						
จำนวน	5	6	48	133	184	376
ร้อยละ	1.33	1.60	12.77	35.37	48.94	100
Pearson Chi-Square 10.756, p-value 0.029						

ที่มา: จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม

#### 4.1.7 ลำดับความสำคัญ

ในการเลือกเช่าห้องพักผู้เช่าให้ความสำคัญต่อบัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน ในการพิจารณาสามารถแบ่งประเภทของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกเช่าได้ดังนี้

1. ลักษณะของห้องพัก ประกอบด้วย เฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพของห้องพัก
2. ลักษณะของห้องพัก ประกอบด้วย ลักษณะของอาคารทั้งภายในและภายนอก รวมถึงการจัดบริการอื่นๆ ของห้องพัก เช่น ห้องนั่งเล่น ห้องอ่านหนังสือ เป็นต้น
3. ความสะดวกในการเดินทาง
4. บริการของห้องพัก ประกอบด้วย การให้บริการของเจ้าหน้าที่ดูแลห้องพักและการรักษาความปลอดภัยของห้องพัก

5. การอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน
6. ร้านค้าในบริเวณใกล้เคียงหอพัก

การเรียงลำดับของความสำคัญในการตัดสินใจเช่าหอพักจากลำดับที่มากที่สุด (ลำดับที่ 1) ไปจนถึงลำดับที่น้อยที่สุด (ลำดับที่ 6) จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทางไปเรียนมากที่สุด รองลงมาคือ ลักษณะของห้องพัก, ลักษณะของหอพัก, การอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน, บริการของหอพัก, ลักษณะของหอพัก และร้านค้ารอบๆ บริเวณหอพัก ตามลำดับ

จากการประยุกต์ใช้ Pearson Chi-Square ในการทดสอบลำดับความสำคัญของปัจจัยระหว่างผู้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนว่าการกระจายลำดับความสัมพันธ์มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 หรือไม่ พบว่าความสะดวกในการเดินทาง, การอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน และร้านค้ารอบๆ บริเวณหอพัก มีลำดับความสำคัญของปัจจัยที่แตกต่างกันระหว่างผู้พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชน ขณะที่ลักษณะของห้องพัก, ลักษณะของหอพัก และบริการของหอพัก มีระดับของการตัดสินใจที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

จากตารางที่ 4.6 พบว่า ลักษณะของห้องพักเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากเป็นลำดับแรก คิดเป็นร้อยละ 23.94 หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับลักษณะของห้องพักมากเป็นอันดับสาม คิดเป็นร้อยละ 22.31 ซึ่งแตกต่างกับผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนที่ให้ความสำคัญกับลักษณะของห้องพักมากเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 28.36

สำหรับลักษณะของหอพักพบว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากเป็นอันดับห้า คิดเป็นร้อยละ 22.07 หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับลักษณะของหอพักมากเป็นอันดับห้าเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 23.14 ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนให้ความสำคัญกับลักษณะของหอพักมากเป็นอันดับสี่ คิดเป็นร้อยละ 21.64

ในส่วนของความสะดวกในการเดินทางพบว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากเป็นลำดับหนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 39.10 หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทางมากเป็นอันดับหนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 45.04 เช่นเดียวกับผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนที่ให้ความสำคัญกับลักษณะของห้องพักมากเป็นอันดับหนึ่งเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 28.36

กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับบริการของหอพักมากเป็นลำดับที่ห้า คิดเป็นร้อยละ 26.33 หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับบริการของหอพักมากเป็นอันดับห้า คิดเป็นร้อยละ 29.75 ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนที่ให้ความสำคัญกับบริการของหอพักมากเป็นอันดับสุดท้าย คิดเป็นร้อยละ 29.10

การอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากเป็นลำดับที่สอง คิดเป็นร้อยละ 23.94 หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับการอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันมากเป็นอันดับสอง คิดเป็นร้อยละ 28.10 ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนให้ความสำคัญมากเป็นอันดับหนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 29.10 และให้ความสำคัญเป็นลำดับสุดท้าย คิดเป็นร้อยละ 20.15 อาจกล่าวได้ว่า ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนบางส่วนให้ความสำคัญกับการได้อยู่กับเพื่อนมาก และบางส่วนต้องการอยู่คนเดียวโดยให้ความสำคัญกับการอยู่กับเพื่อนน้อยมาก

นอกจากนั้น การมีร้านค้าบริเวณรอบๆ หอพัก เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากเป็นอันดับสุดท้าย คิดเป็นร้อยละ 30.05 หากแยกพิจารณาพบว่าผู้ที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับการมีร้านค้าบริเวณรอบๆ หอพัก มากเป็นอันดับสุดท้าย คิดเป็นร้อยละ 34.30 ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักเอกชนให้ความสำคัญกับการมีร้านค้าบริเวณรอบๆ หอพัก มากเป็นอันดับห้า คิดเป็นร้อยละ 23.88

ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่าผู้ที่เช่าพักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทางมากที่สุด รองลงมาคือ การอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน, ลักษณะของห้องพัก, บริการของหอพัก, ลักษณะของหอพัก และร้านค้ารอบๆ บริเวณหอพัก ตามลำดับ เนื่องจากหอพักของมหาวิทยาลัยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่เรียน จึงเป็นปัจจัยดึงดูดที่สำคัญที่ทำให้ผู้เช่าเลือกตัดสินใจเช่าหอพักของมหาวิทยาลัย นอกจากนี้ การพักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยยังมีโอกาสได้รู้จักกับเพื่อนใหม่ๆ และได้ทำกิจกรรมต่างๆ ที่ทางหอพักหรือมหาวิทยาลัยจัดขึ้นมากกว่าการพักอาศัยในหอพักเอกชน ลักษณะของห้องพักเป็นปัจจัยรองลงมา ซึ่งผู้เช่าก็ต้องการได้ห้องพักที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาค่าเช่าห้องพักที่จ่ายไป สำหรับการบริการของหอพัก, ลักษณะของหอพัก และร้านค้ารอบๆ หอพัก ในหอพักแต่ละอาคารมีความแตกต่างกันค่อนข้างน้อย เพราะการจัดบริการของหอพักของมหาวิทยาลัยในแต่ละอาคารมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รวมถึงลักษณะของหอพักซึ่งมีการจัดสภาพแวดล้อมที่ใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ มีการจัดบริการร้านค้าต่างๆ อยู่โดยรอบบริเวณหอพักของ

มหาวิทยาลัยซึ่งสามารถเดินทางจากหอพักมาซื้อสินค้าได้อย่างสะดวก ส่งผลให้ร้านค้าต่างๆ รอบหอพักมีลำดับความสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักน้อยที่สุด

ขณะที่ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนให้ความสำคัญกับการอยู่ร่วมกันกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันมากที่สุด รองลงมาคือ ลักษณะของห้องพัก, ความสะดวกในการเดินทาง, ลักษณะของหอพัก, ร้านค้ารอบๆ บริเวณหอพัก และบริการของหอพัก ตามลำดับ การเลือกพักอาศัยในหอพักเอกชนให้ความสำคัญกับการอยู่ร่วมกับเพื่อนมากที่สุด เนื่องจากสามารถเลือกพักอาศัยกับเพื่อนร่วมห้องที่สนิทสนมได้ หรืออาศัยอยู่เป็นกลุ่มในบริเวณห้องพักที่ใกล้เคียงกันกับเพื่อนสนิทได้ ปัจจัยรองลงมาที่ให้ความสำคัญคือลักษณะของห้องพักที่ควรมีลักษณะที่ดี มีเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม เนื่องจากหอพักเอกชนมีราคาเช่าต่อห้องที่ค่อนข้างสูง ดังนั้นผู้เช่าย่อมคำนึงถึงลักษณะของห้องพักจะมีคุณภาพเหมาะสมกับราคาเช่าหอพักที่จ่าย ลำดับต่อไปที่พิจารณาคือความสะดวกสบายในการเดินทางที่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยมากนัก สามารถเดินทางไปเรียนได้อย่างสะดวก สำหรับร้านค้ารอบๆ บริเวณหอพักมีลักษณะที่คล้ายกับหอพักของมหาวิทยาลัยคือหอพักตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทำให้มีลักษณะเป็นชุมชน ส่งผลให้ผู้ที่พักอาศัยในหอพักต่างๆ สามารถเดินทางไปซื้อสินค้าและบริการในบริเวณใกล้เคียงได้อย่างสะดวก และบริการของหอพักมีลำดับความสำคัญน้อยที่สุดที่ใช้ในการเลือกเช่าหอพักเอกชน เนื่องจากหอพักเอกชนมีการบริการเสริมอื่นๆ ของหอพักน้อยมาก หรือบางหอไม่มีเลย ดังนั้น บริการของหอพักจึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกเช่าเป็นลำดับสุดท้าย

จากการอธิบายลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทำให้ทราบถึงลักษณะโดยทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถาม, ความพึงพอใจต่อลักษณะต่างๆ , บุคคลที่อิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าหอพักและลำดับความสำคัญในการเลือกเช่าหอพัก รวมถึงคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักและหอพัก ซึ่งคุณลักษณะทางกายภาพของหอพักและความพึงพอใจต่อคุณภาพต่างๆ ถูกนำมาใช้ในการประมาณค่าด้วย Hedonic Pricing Method เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคากับคุณลักษณะนั้นๆ และคำนวณหาการอุดหนุนหอพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภท ซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในส่วนถัดไป

ตาราง 4.6  
ลำดับความสำคัญ

รูปแบบของหอพัก	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
<b>ลักษณะของห้องพัก</b>						
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	38	29	27	22	13	5
ร้อยละ	28.36	21.64	20.15	16.42	9.70	3.73
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	52	43	54	52	24	17
ร้อยละ	21.49	17.77	22.31	21.49	9.92	7.02
<b>รวม</b>						
จำนวน	90	72	81	74	37	22
ร้อยละ	23.94	19.15	21.54	19.68	9.84	5.85
Pearson Chi-Square 5.2933, p-value 0.381						
<b>ลักษณะของหอพัก</b>						
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	12	19	22	29	27	25
ร้อยละ	8.96	14.18	16.42	21.64	20.15	18.66
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	18	36	46	42	56	44
ร้อยละ	7.44	14.88	19.01	17.36	23.14	18.18
<b>รวม</b>						
จำนวน	30	55	68	71	83	69
ร้อยละ	7.98	14.63	18.09	18.88	22.07	18.35
Pearson Chi-Square 1.7968, p-value 0.876						

ตาราง 4.6 (ต่อ)  
ลำดับความสำคัญ

รูปแบบของหอพัก	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
<b>ความสะดวกในการเดินทาง</b>						
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	38	33	26	13	16	8
ร้อยละ	28.36	24.63	19.40	9.70	11.94	5.97
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	109	55	31	21	19	7
ร้อยละ	45.04	22.73	12.81	8.68	7.85	2.89
<b>รวม</b>						
จำนวน	147	88	57	34	35	15
ร้อยละ	39.10	23.40	15.16	9.04	9.31	3.99
Pearson Chi-Square 12.4426, p-value 0.029						
<b>การบริการหอพัก</b>						
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	6	17	16	29	27	39
ร้อยละ	4.48	12.69	11.94	21.64	20.15	29.10
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	8	24	35	46	72	57
ร้อยละ	3.31	9.92	14.46	19.01	29.75	23.55
<b>รวม</b>						
จำนวน	14	41	51	75	99	96
ร้อยละ	3.72	10.90	13.56	19.95	26.33	25.53
Pearson Chi-Square 5.6903, p-value 0.338						

ตาราง 4.6 (ต่อ)  
ลำดับความสำคัญ

รูปแบบของหอพัก	ลำดับความสำคัญ					
	1	2	3	4	5	6
<b>การอยู่ร่วมกับเพื่อนและการได้ทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน</b>						
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	39	22	12	15	19	27
ร้อยละ	29.10	16.42	8.96	11.19	14.18	20.15
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	48	68	38	25	29	34
ร้อยละ	19.83	28.10	15.70	10.33	11.98	14.05
<b>รวม</b>						
จำนวน	87	90	50	40	48	61
ร้อยละ	23.14	23.94	13.30	10.64	12.77	16.22
Pearson Chi-Square 13.4360, p-value 0.020						
<b>ร้านค้าต่างๆ บริเวณรอบหอพัก</b>						
<b>หอพักเอกชน</b>						
จำนวน	0	14	31	27	32	30
ร้อยละ	0	10.45	23.13	20.15	23.88	22.39
<b>หอพักของมหาวิทยาลัย</b>						
จำนวน	7	16	38	56	42	83
ร้อยละ	2.89	6.61	15.70	23.14	17.36	34.30
<b>รวม</b>						
จำนวน	7	30	69	83	74	113
ร้อยละ	1.86	7.98	18.35	22.07	19.68	30.05
Pearson Chi-Square 14.3483, p-value 0.014						

ที่มา: จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม

หมายเหตุ: ลำดับที่ 1 คือการเลือกในลำดับแรก และลำดับที่ 6 คือการเลือกลำดับสุดท้าย

## 4.2 ผลการประมาณค่า

จากวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ต้องการประมาณค่าราคาแอบแฝงของ คุณลักษณะต่างๆ ที่ส่งผลต่อราคาเช่าห้องพักด้วยการประยุกต์ใช้ Hedonic Pricing Method รวมทั้งการศึกษาถึงการอุดหนุนของหอพักของมหาวิทยาลัยจากราคาแอบแฝงของการเป็นหอพัก ของมหาวิทยาลัย โดยในส่วนของ การประมาณค่าราคาแอบแฝง มีรายละเอียดดังนี้

### 4.2.1 รูปแบบสมการ

หลังจากทำการตัดและรวมบางตัวแปรเข้าไว้ด้วยกันเพื่อความเหมาะสมในการนำมา พิจารณา (ซึ่งอธิบายไว้ในส่วนที่ 4.1) สามารถเขียนรูปแบบสมการทั่วไป (general form) ของสมการ Hedonic Price ได้ดังนี้

$$p\_real = f(tu, sec\_time, size, dorm\_age, discount, no\_person, occu, time\_trans, pca_1, pca_2, pca_3, pca_4, pca_5, pca_6, pcafur1, pcafur2) \quad (4.1)$$

โดยที่	<i>p_real</i>	คือ ราคาเช่าห้องพักต่อห้องต่อเดือน (บาท)
	<i>tu</i>	คือ การเป็นหอพักของมหาวิทยาลัย
	<i>sec_time</i>	คือ ระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำ (เดือน)
	<i>size</i>	คือ ขนาดของห้องพัก (ตารางเมตร)
	<i>dorm_age</i>	คือ อายุอาคาร (ปี)
	<i>discount</i>	คือ การให้ส่วนลด
	<i>no_person</i>	คือ จำนวนผู้พักอาศัยต่อห้อง (คน)
	<i>occu</i>	คือ อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)
	<i>time_trans</i>	คือ ระยะเวลาการเดินทางไปเรียน (นาที)
	<i>pca1</i>	คือ สภาพแวดล้อมของห้องพักและหอพัก
	<i>pca2</i>	คือ การบริการของหอพัก
	<i>pca3</i>	คือ องค์ประกอบของห้องพัก
	<i>pca4</i>	คือ เสียงรบกวน

<i>pca5</i>	คือ ที่จอดรถ
<i>pca6</i>	คือ พื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคาร
<i>pcafur1</i>	คือ เพอร์นิเจอร์พื้นฐาน
<i>pcafur2</i>	คือ เพอร์นิเจอร์เสริม

การประมาณค่าหาค่าของคุณลักษณะต่างๆ ที่กำหนดราคาเช่าห้องพัก ด้วย Hedonic Pricing Method ไม่มีทฤษฎีใดรองรับว่ารูปแบบสมการแบบใดมีความเหมาะสมมากที่สุด ทั้งนี้รูปแบบของสมการที่นำมาใช้ในการพิจารณาประกอบด้วย Linear, Inverse semi-log, Double-log และ Semi-log ผลการประมาณค่าแสดงในตารางที่ 4.7 และ 4.8 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

จากตารางที่ 4.7 แสดงผลการประมาณค่าด้วยแบบจำลอง Double-log และ Semi-log พบว่าแบบจำลอง Double-log มีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ 436.6261, -837.2520, -766.5200 และ 0.0758 ตามลำดับ ขณะที่แบบจำลอง Semi-log มีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ 424.7610, -813.5220, -742.790 และ 0.078 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบแบบจำลองทั้งสองพบว่าแบบจำลอง Double-log มีความเหมาะสมมากกว่าแบบจำลอง Semi-log

สำหรับตารางที่ 4.8 แสดงผลการประมาณค่าด้วยแบบจำลอง Inverse semi-log และแบบจำลอง Linear พบว่าแบบจำลอง Inverse semi-log มีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ -2694.1300, 5424.2700, 5495.0020 และ 313.0347 ตามลำดับ ขณะที่แบบจำลอง Linear มีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ -2723.4700, 5482.9490, 5553.6810 และ 338.4392 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบแบบจำลองทั้งสองพบว่าแบบจำลอง Inverse semi-log มีความเหมาะสมมากกว่าแบบจำลอง Linear

ตารางที่ 4.7

เปรียบเทียบผลการประมาณค่าระหว่างแบบจำลอง Double-log และแบบจำลอง Semi-log

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ค่า Logarithm ของราคาเช่าห้องพัก (lp\_real)

แบบจำลอง Double-log			แบบจำลอง Semi-log		
ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	z-statistics	ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	z-statistics
tu	-0.6693	-38.37*	tu	-0.6171	-39.58*
lsec_time	0.1212	4.37*	sec_time	0.0270	8.59*
lsize	0.7315	24.54*	size	0.0153	24.88*
ldorm_age	-0.0823	-6.41*	dorm_age	-0.0042	-2.74**
occu	0.0286	5.12*	occu	0.0482	8.45*
discount	0.0578	2.30**	discount	0.0981	3.78*
no_person	0.0582	8.32*	no_person	0.0610	8.50*
time_trans	-0.0012	-1.43	time_trans	-0.0015	-1.70***
pca1	0.0140	3.22*	pca1	0.0165	3.68*
pca2	0.0056	1.34	pca2	0.0029	0.66
pca3	-0.0040	-0.94	pca3	-0.0036	-0.81
pca4	0.0051	1.27	pca4	0.0027	0.65
pca5	-0.0023	-0.55	pca5	-0.0041	-0.95
pca6	-0.0019	-0.42	pca6	-0.0022	-0.47
pcafur1	0.0797	11.89*	pcafur1	0.0878	11.00*
pcafur2	0.0306	4.11*	pcafur2	0.0120	1.70***
const	3.0143	5.49*	const	2.9523	5.21*
sigma	0.0758	27.42*	sigma	0.0782	27.42*
log-likelihood	436.6261		log-likelihood	424.7610	
AIC	-837.2520		AIC	-813.5220	
BIC	-766.5200		SIC	-742.7900	

ตารางที่ 4.8

เปรียบเทียบผลการประมาณค่าระหว่างแบบจำลอง Inverse semi-log และแบบจำลอง Linear

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ราคาเช่าห้องพัก (p\_real)

แบบจำลอง Inverse semi-log			แบบจำลอง Linear		
ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	z-statistics	ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	z-statistics
tu	-2711.6600	-37.62*	tu	-2510.1800	-37.20*
lsec_time	546.9347	4.78*	sec_time	143.8973	10.56*
lsize	3440.4950	27.94*	size	72.69012	27.32*
ldorm_age	-546.2620	-10.30*	dorm_age	-38.4967	-5.77*
occu	156.6289	6.78*	occu	251.2451	10.18*
discount	541.6402	5.21*	discount	738.6810	6.58*
no_person	174.3677	6.04*	no_person	191.8390	6.18*
time_trans	-5.7272	-1.66***	time_trans	-6.8133	-1.82***
pca1	49.3141	2.74**	pca1	62.0876	3.20*
pca2	23.4301	1.36	pca2	9.0401	0.49
pca3	-14.3076	-0.81	pca3	-11.4901	-0.60
pca4	25.1545	1.51	pca4	10.4921	0.58
pca5	-13.8462	-0.80	pca5	-21.6215	-1.15
pca6	3.6522	0.19	pca6	3.4467	0.17
pcafur1	175.9917	6.35*	pcafur1	195.6723	5.66*
pcafur2	127.6703	4.16*	pcafur2	13.3569	0.44
const	-22467.4000	-9.91*	const	-23386.6000	-9.54*
sigma	313.0347	27.42*	sigma	338.4392	27.42*
log-likelihood	-2694.1300		log-likelihood	-2723.4700	
AIC	5424.2700		AIC	5482.9490	
BIC	5495.0020		SIC	5553.6810	

ตารางที่ 4.9

การทดสอบ Box-Cox ระหว่างแบบจำลอง Double-log และแบบจำลอง Inverse semi-log

แบบจำลอง Double-log			แบบจำลอง Inverse semi-log		
ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	z-statistics	ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	z-statistics
tu	-0.6693	-38.37*	tu	-0.7109	-37.62*
lsec_time	0.1212	4.37*	lsec_time	0.1434	4.78*
lsize	0.7315	24.54*	lsize	0.9020	27.94*
ldorm_age	-0.0822	-6.41*	ldorm_age	-0.1432	-10.30*
occu	0.0286	5.12*	occu	0.0411	6.78*
discount	0.0578	2.30**	discount	0.1420	5.21*
no_person	0.0582	8.32*	no_person	0.0457	6.04*
time_trans	-0.0012	-1.43	time_trans	-0.0015	-1.66***
pca1	0.0140	3.22*	pca1	0.0129	2.74**
pca2	0.0056	1.34	pca2	0.0061	1.36
pca3	-0.0040	-0.94	pca3	-0.0038	-0.81
pca4	0.0051	1.27	pca4	0.0066	1.51
pca5	-0.0023	-0.55	pca5	-0.0036	-0.80
pca6	-0.0019	-0.42	pca6	0.0010	0.19
pcafur1	0.0797	11.89*	pcafur1	0.0461	6.35*
pcafur2	0.0306	4.11*	pcafur2	0.0335	4.16*
const	-5.2322	-9.53*	const	-5.8904	-9.91*
sigma	0.0758	27.42*	sigma	0.0821	27.42*
log-likelihood	436.6261		log-likelihood	406.5510	
AIC	-837.2522		AIC	-777.1020	
SIC	-766.5196		SIC	-706.3694	

ที่มา: จากการคำนวณ

หมายเหตุ: \*, \*\*, \*\*\* มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่น 99%, 95% และ 90% ตามลำดับ

ในลำดับต่อไปเป็นการเปรียบเทียบระหว่างแบบจำลอง Double-log และแบบจำลอง Inverse semi-log แต่จากการที่ตัวแปรตามของทั้งสองแบบจำลองแตกต่างกัน ดังนั้นไม่สามารถนำค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE มาเปรียบเทียบกันโดยตรงได้ ในกรณีนี้จึงนำ Box-Cox test อย่างง่ายของ Dougherty (1992) มาประยุกต์ใช้ โดยเริ่มต้นจากการแปลงค่าตัวแปรตามในแต่ละแบบจำลองโดยการหารด้วยค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (geometric mean) จากนั้นก็นำตัวแปรตามที่มีการแปลงค่าแล้วมาประมาณค่าร่วมกับตัวแปรอิสระต่างๆ ซึ่งค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE ที่ได้จากการประมาณค่าใหม่สามารถนำมาใช้ในการเปรียบเทียบกันได้

จากตารางที่ 4.9 พบว่าแบบจำลอง Double-log มีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ 436.6261, -837.2522, -766.5196 และ 0.0758 ตามลำดับ ในขณะที่แบบจำลอง Inverse semi-log มีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ 406.5510, -777.1020, -706.3694 และ 0.0821 ตามลำดับ ซึ่งหากเปรียบเทียบพบว่าแบบจำลอง Double-log มีความเหมาะสมในการอธิบายมากกว่าแบบจำลอง Inverse semi-log ดังนั้นรูปแบบสมการที่จะนำมาใช้ในการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาและคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพัก คือแบบจำลอง Double-log

#### 4.2.2 การทดสอบแบบจำลอง

##### *การทดสอบ Individual test: z-test*

เพื่อทดสอบว่าตัวแปรอิสระแต่ละตัวมีนัยสำคัญในการกำหนดราคาเช่าห้องพักหรือไม่โดยพิจารณาจากค่า z-test<sup>10</sup> ของตัวแปรแต่ละตัว จากตารางที่ 4.7 พบว่าตัวแปรในแบบจำลอง Double-log มีค่าสัมประสิทธิ์ของ tu, lsec\_time, lsize, ldorm\_age, occu, no\_person, pca1, pcafur1, pcafur2, ค่าคงที่ (const) และ sigma ที่มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่น 99 % และสำหรับค่าสัมประสิทธิ์ของ discount มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่น 95 %

---

<sup>10</sup> โดยปกติใช้ t-test ในการพิจารณา แต่จากการศึกษานี้ใช้ z-test เนื่องจากเป็นการประมาณค่าด้วย MLE ซึ่งเป็นการใช้ Asymptotic properties หมายถึงจำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่ค่อนข้างมาก ทำให้การกระจายตัวของกลุ่มตัวอย่างเข้าใกล้การเป็น Normal distribution ดังนั้น การกระจายตัวของข้อมูลจึงเป็น z-distribution การทดสอบที่นำมาใช้จึงเรียกว่า z-test

ในส่วนของค่าสัมประสิทธิ์ของ *time\_trans*, *pca2*, *pca3*, *pca4*, *pca5* และ *pca6* พบว่าไม่มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่น 90 %

การทดสอบ Overall test: Likelihood Ratio test (LR-test)

ในการศึกษาได้นำ LR-test มาใช้ในการทดสอบความเหมาะสมของการอธิบายได้ของแบบจำลอง โดยเปรียบเทียบ goodness-of-fit ระหว่างแบบจำลองที่มีตัวแปรอธิบายและแบบจำลองที่ไม่มีตัวแปรอธิบาย พบว่า  $LR = 2\{(436.6261) - (-80.2475)\} = 1033.75$  และค่า  $p\text{-value} = 0.0000$  ซึ่งมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่น 95 % ดังนั้นจึงปฏิเสธ  $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_i = 0$  สรุปได้ว่าแบบจำลองที่มีตัวแปรอธิบายสามารถอธิบายได้ดีกว่าแบบจำลองที่ไม่มีตัวแปรอธิบาย

#### 4.2.3 แบบจำลอง Hedonic Price

จากตารางที่ 4.7 แสดงผลจากการประมาณค่าแบบจำลอง Double-log มีความเหมาะสมที่สุด โดยมีค่า log-likelihood, AIC, SIC และ RMSE เท่ากับ 436.6261, -837.2520, -766.5200 และ 0.0758 ตามลำดับ และจากการทดสอบความมีนัยสำคัญของตัวแปรแต่ละตัวจากการใช้ z-test พบว่าแบบจำลองที่เหมาะสม คือ

$$\begin{aligned} lp\_real = & 3.0143 - 0.6693tu + 0.1212lsec\_time + 0.7315lsize \\ & - 0.0823ldorm\_age + 0.0286occu + 0.0578discount \\ & + 0.0582no\_person + 0.0140pca1 + 0.0797pcafur1 \\ & + 0.0306pcafur2 \end{aligned} \quad (4.2)$$

ตัวแปรที่มีนัยสำคัญต่อราคาเช่าห้องพักประกอบด้วยค่าคงที่, การเป็นห้องพักของมหาวิทยาลัย, ระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำ, ขนาดของห้องพัก, อายุอาคาร, อัตราการเช่าอยู่, ส่วนลด, จำนวนผู้อยู่อาศัยต่อห้อง, สภาพแวดล้อมของห้องพักและห้องพัก, เพอร์นิเจอร์พื้นฐานและเพอร์นิเจอร์เสริม ซึ่งสามารถอธิบายค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรได้ดังนี้

ค่าคงที่ (*const*) มีค่าเท่ากับ 3.0143 หมายความว่าหากห้องพักไม่มีคุณลักษณะที่นำมาใช้ในการพิจารณา ราคาเช่าห้องพักจะเท่ากับค่า  $\exp(const)$  คือ  $\exp(3.0143)$  ซึ่งเท่ากับ 20.3748 บาท ทั้งนี้ค่าคงที่บ่งบอกถึงตัวแปรของคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาเช่าห้องพักแต่ไม่ได้นำมาพิจารณา

การเป็นหอพักของมหาวิทยาลัย ( $tu$ ) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ  $-0.6693$  หมายความว่า หากเทียบคุณภาพของคุณลักษณะอื่นๆ ของห้องพักที่เหมือนกัน การเป็นหอพักของมหาวิทยาลัย ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักลดลง  $66.93\%$  เมื่อเปรียบเทียบกับสมมติฐานการศึกษาพบว่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนค่าเช่าหอพักให้กับนักศึกษาผู้อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของมหาวิทยาลัยที่ต้องการจัดบริการที่พักราคาถูก เพื่อเป็นสวัสดิการที่ทางมหาวิทยาลัยจัดไว้ให้กับนักศึกษา อีกทั้งสอดคล้องกับงานศึกษาของมนตรี แยมกสิกร (2542) ที่พบว่าราคาค่าบริการของหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยในประเทศไทยมีอัตราค่าบริการที่ต่ำกว่าต้นทุนที่แท้จริง หรืออาจกล่าวได้ว่าการตั้งราคาหอพักของมหาวิทยาลัยต่ำกว่าราคาตลาด (Market Price) ราคาเช่าที่กำหนดจึงไม่ได้สะท้อนถึงต้นทุนที่แท้จริง เช่นเดียวกับงานศึกษาของ อินทิรา ธงไชย (2543) ที่พบว่าการก่อสร้างหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยไม่เหมาะสมต่อการลงทุน หากเปรียบเทียบราคาเช่าห้องพักที่ควรจะเป็นกับราคาที่กำหนดให้อยู่พบว่าราคาเช่าควรปรับเพิ่มถึงร้อยละ 50

ในการก่อสร้างอาคารหอพักและการบริหารจัดการนั้นหอพักต่างเผชิญกับต้นทุนที่เหมือนกัน เช่น ต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร, ต้นทุนค่าใช้จ่ายของระบบสาธารณูปโภค รวมถึงต้นทุนการบริหารจัดการ เป็นต้น แต่หอพักเอกชนไม่มีการอุดหนุน ดังนั้นในการตั้งราคาเช่าของหอพักเอกชนจึงต้องตั้งราคาที่ทำให้กิจการมีกำไรส่วนเกิน ซึ่งกำไรส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะถูกนำมาใช้จ่ายในการบริหารจัดการในช่วงเวลาถัดไป รวมถึงการนำกำไรส่วนเกินที่สะสมมาใช้ในการซ่อมบำรุงอาคาร, ห้องพัก รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ชำรุด เมื่อเวลาผ่านไปอุปกรณ์และสิ่งก่อสร้างย่อมเกิดการชำรุดเสียหายตามอายุการใช้งาน การปรับปรุงสิ่งต่างๆ เหล่านี้ให้อยู่ในสภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้ตลอดเวลาย่อมส่งผลให้หอพักมีสภาพเหมาะกับการอยู่อาศัยและมีการเช่าอยู่อย่างต่อเนื่อง

ระยะเวลาการเข้าชั้นต่ำ ( $lsec\_time$ ) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ  $0.1212$  ซึ่งเป็นการอธิบายความยืดหยุ่นของราคาเช่าห้องพักต่อระยะเวลาการเข้าชั้นต่ำ โดยระยะเวลาการเข้าชั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น  $1\%$  ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น  $0.1212\%$  ผลการประมาณค่าที่ได้แตกต่างกับสมมติฐานที่คาดว่าระยะเวลาการเข้าชั้นต่ำที่สูงขึ้นจะส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักลดลง เนื่องจากจำนวนหอพักในบริเวณที่ศึกษายังมีน้อยกว่าความต้องการ หรือกล่าวได้ว่ายังมีอุปสงค์ส่วนเกิน (excess demand) สำหรับหอพักนักศึกษาในบริเวณดังกล่าว หากพิจารณาจากทางด้านของผู้เช่า การเช่าห้องพักในระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นเป็นการยืนยันถึงการมีหอพัก

ในช่วงเวลานั้นๆ รวมถึงลดต้นทุนทางธุรกรรม (transaction cost) จากการขนย้ายสิ่งของออกจากห้องพัก, ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดห้องพัก, การค้นหาห้องพักใหม่ ฯลฯ ด้วยเหตุนี้ทำให้ผู้เช่ายินดีจ่ายค่าเช่าห้องพักสูงขึ้น เมื่อระยะเวลาการเช่าขึ้นต่ายาวนานขึ้น

ขนาดของห้องพัก (*lsize*) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.7315 ซึ่งเป็นการอธิบายความยืดหยุ่นของราคาเช่าห้องพักต่อขนาดของห้องพัก โดยขนาดของห้องพักที่เพิ่มขึ้น 1% ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 0.7315 % ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานในการศึกษา และสอดคล้องกับงานศึกษาในอดีต การที่ห้องพักมีขนาดเพิ่มขึ้นย่อมส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยได้รับอรรถประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการที่มีพื้นที่ในการอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมต่างๆ มากขึ้น และมีความยินดีจ่ายค่าเช่ามากขึ้นจากการมีขนาดของห้องพักที่เพิ่มขึ้น หากพิจารณาถึงผู้ให้เช่า การจัดบริการห้องพักที่มีขนาดห้องพักเพิ่มขึ้นย่อมมีต้นทุนในการก่อสร้างต่อตารางเมตรที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้การกำหนดราคาเช่าสูงขึ้นเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม ขนาดของห้องพักที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง หากเปรียบเทียบระหว่างการสร้างห้องพักที่มีขนาดใหญ่จำนวน 1 ห้อง กับการแบ่งพื้นที่ดังกล่าวสร้างห้องพักจำนวน 2 ห้อง พบว่าการสร้างห้องพักที่มีขนาดเล็กกว่าย่อมมีราคาเช่าโดยรวมดีกว่าห้องพักที่มีขนาดใหญ่

อายุอาคาร (*ldorm\_age*) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.0823 ซึ่งเป็นการอธิบายความยืดหยุ่นของราคาเช่าห้องพักต่ออายุอาคาร ซึ่งอายุอาคารที่เพิ่มขึ้น 1% ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักลดลง 0.0823 % ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานในการศึกษา และสอดคล้องกับงานศึกษาในอดีต ทั้งนี้ อายุอาคารสะท้อนถึงค่าเสื่อมราคาของอาคารและความทันสมัยของการก่อสร้าง โดยห้องพักที่มีการก่อสร้างมานานย่อมมีสภาพของอาคารที่เสื่อมโทรมมากขึ้น รวมถึงมีรูปแบบของการก่อสร้างที่ล้าสมัย ด้วยเหตุผลดังกล่าวผู้เช่าย่อมมีความพึงพอใจต่อการเช่าห้องพักที่มีการก่อสร้างมานานลดลง ส่งผลให้ความยินดีจ่ายของผู้เช่าลดลงด้วย

นอกจากนั้น เจ้าของอาคารผู้ให้เช่าของห้องพักที่มีอายุอาคารมากย่อมตั้งราคาเช่าต่ำลง หากเปรียบเทียบกับคู่แข่งซึ่งเป็นห้องพักที่มีอายุอาคารน้อยกว่า มีสภาพของห้องพักที่ดีกว่า หากตั้งราคาเช่าสูงกว่าหรือเท่ากับห้องพักที่มีอายุอาคารน้อยกว่านั้น ผู้เช่าย่อมเลือกเช่าห้องพักที่มีอายุอาคารน้อยกว่าเพราะห้องพักที่มีอายุอาคารมากย่อมมีความเสื่อมโทรมเกิดขึ้นตามกาลเวลา แม้ว่าจะมีการบำรุงรักษาอาคารมาอย่างดี ดังนั้นการตั้งราคาเช่าของห้องพักที่มีอายุอาคารมากจึงต้องตั้งราคาเช่าต่ำลง

อัตราการเข้าพัก (occu) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.0286 ซึ่งเป็นการอธิบายความยืดหยุ่นของราคาเช่าห้องพักต่ออัตราการเข้าพัก โดยอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น 1% ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักสูงขึ้น 0.0286 % ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยห้องพักที่มีอัตราการเข้าพักสูงสะท้อนให้เห็นถึงคุณภาพของห้องพักที่มีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย และการที่มีผู้พักอาศัยจำนวนมากย่อมส่งผลให้การจับบริการต่างๆ ของห้องพักมีมากขึ้น รวมถึงร้านค้าต่างๆ ที่มาตั้งขายสินค้าจำนวนมากขึ้น ทำให้ห้องพักมีความน่าอยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้ห้องพักเป็นที่ต้องการของผู้เช่า ดังนั้นผู้เช่าย่อมมีความยินดีจ่ายค่าเช่าห้องพักสูงขึ้นเพื่อให้ได้พักอาศัยในห้องพักที่น่าอยู่ รวมถึงผู้ให้เช่าสามารถตั้งราคาเช่าสูงขึ้นได้เนื่องจากห้องพักของตนเป็นที่ต้องการของผู้เช่า

ส่วนลด (discount) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.0578 หมายความว่าหากการที่ห้องพักมีส่วนลดให้กับผู้พักอาศัยส่งผลให้ราคาเช่าเพิ่มขึ้น 5.78 % ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ กล่าวคือ การให้ส่วนลดเป็นเสมือนสิ่งจูงใจให้ผู้เช่ารู้สึกว่าจะจ่ายค่าเช่าห้องพักในราคาที่ต่ำลง ทำให้ผู้เช่ามีความยินดีที่จะเช่าห้องพักที่มีราคาเช่าสูง ขณะที่การตั้งราคาเช่าของห้องพักที่มีการให้ส่วนลดย่อมรวมส่วนลดไว้ในราคาเช่าแล้ว ทำให้ราคาเช่าหลังหักส่วนลดห้องพักก็ยังคงได้กำไร

จำนวนผู้พักอาศัยต่อห้อง (no\_person) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.0582 หมายถึงจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องที่เพิ่มขึ้น 1 คน ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 5.82 % สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยห้องพักที่สามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มากขึ้นเมื่อแยกการพิจารณาออกจากขนาดของห้องพักแล้วนั้น ห้องพักที่รองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยมากขึ้นยังต้องมีการจัดเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น จำนวนของเตียงนอน, ที่นอน, โต๊ะเขียนหนังสือและเก้าอี้ และห้องน้ำ เป็นต้น ซึ่งห้องพักที่มีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับกับจำนวนคนที่มากขึ้นย่อมส่งผลให้ต้นทุนของห้องพักสูงขึ้นและส่งผลให้การตั้งราคาเช่าห้องพักสูงขึ้นเช่นกัน ขณะเดียวกันจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องที่เพิ่มขึ้นย่อมทำให้ค่าใช้จ่ายในการเช่าห้องพักต่อคนลดลง (นันทนาถ วิติสุ, 2550) ทำให้ผู้เช่าสามารถเช่าห้องพักที่มีราคาเช่าสูงขึ้นได้

สภาพแวดล้อมของห้องพักและห้องพัก (*pcal*) มีค่าสัมประสิทธิ์ของสภาพแวดล้อมของห้องพักและห้องพักเท่ากับ 0.0014 หมายถึงค่าของสภาพแวดล้อมของห้องพักและห้องพักเพิ่มขึ้น 1 หน่วย ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 1.40 % ซึ่งตัวแปรดังกล่าวเป็นตัวแทนของการวัดคุณภาพของสภาพแวดล้อมของห้องพักและห้องพักที่มีการแปลงค่ามาจากการทำ Principle Component Analysis จากตัวแปรเชิงปริมาณของระดับความพึงพอใจต่อสภาพของสิ่งนั้งภายในห้องพัก, สภาพของเฟอร์นิเจอร์และ สิ่งอำนวยความสะดวก, สิ่งนั้งรอบๆ อาคาร, ความสะอาดภายในและรอบๆ บริเวณอาคาร, การจัดเก็บขยะ, ความสวยงามของการจัดตกแต่งอาคารและแสงสว่างของไฟบริเวณทางเดินและโดยรอบ โดยผลการศึกษาตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ค่าของ *pcal* ที่เพิ่มขึ้นหมายถึงการดูแลเอาใจใส่ในการปรับปรุงห้องพักให้มีสภาพที่ดีทั้งผนังอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการดูแลสภาพแวดล้อมต่างๆ ในบริเวณภายในและโดยรอบอาคารให้มีลักษณะที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย มีความสะอาดและมีความปลอดภัย ซึ่งการดูแลห้องพักให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีย่อมมีต้นทุนในการบริหารจัดการที่สูงขึ้น ส่งผลให้การตั้งราคาเช่าสูงขึ้นด้วย อีกทั้งผู้เช่าที่มีความพึงพอใจต่อคุณภาพของห้องพักที่มากขึ้นย่อมมีความยินดีจ่ายค่าเช่าห้องพักที่มากขึ้นด้วย

นอกจากนั้น ผลการศึกษาที่ได้จากการประมาณค่าพบว่าสภาพแวดล้อมของห้องพักและห้องพักมีนัยสำคัญต่อการกำหนดราคาเช่าห้องพักสอดคล้องกับการจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ทำให้เลือกเช่าห้องพัก โดยลักษณะของห้องพักและลักษณะของห้องพักเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดในการเลือกเช่า

เฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน (*pcafur1*) และเฟอร์นิเจอร์เสริม (*pcafur2*) เป็นตัวแปรที่ได้มาจากการทำ Principle Component Analysis จากตัวแปรเชิงคุณภาพของเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ โดยเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ห้องพักจัดบริการประกอบด้วย การมีห้องน้ำภายในห้องพักและลิฟต์โดยสาร, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น และระบบป้องกันอัคคีภัย โดยค่าสัมประสิทธิ์ของ *pcafur1* เท่ากับ 0.0797 หมายความว่า ค่า *pcafur1* เพิ่มขึ้น 1 หน่วย ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 7.97 % และเฟอร์นิเจอร์เสริมเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเพิ่มเติม เพื่อความเป็นอยู่ที่สะดวกสบายขึ้น ประกอบด้วยตัวแปรของโทรทัศน์และตู้เย็น และตัวแปรโต๊ะรับประทานอาหารและโซฟา มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.0306 หมายความว่า ค่า *pcafur2* เพิ่มขึ้น 1 หน่วย ส่งผลให้ราคาเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.06 % จากผลการประมาณค่าสอดคล้องกับสมมติฐานในการศึกษา โดยห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์และ

สิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้นย่อมส่งผลให้การพักอาศัยมีความสะดวกสบายมากขึ้น ผู้เช่าย่อมมีความยินดีจ่ายค่าเช่าสูงขึ้น ขณะเดียวกันห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้นย่อมมีต้นทุนสูงขึ้น ส่งผลให้การตั้งราคาค่าเช่าห้องพักสูงขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม ค่าของ *pcafur1* และ *pcafur2* ได้มาจากการทำ Principle Component Analysis ซึ่งเป็นผลรวมเชิงเส้นตรงของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสัมพันธ์กัน มารวมเป็นองค์ประกอบเดียวกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลต่อค่าของ *pcafur* ที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้น ค่าของ *pcafur* ที่เพิ่มขึ้น 1 หน่วย บอกระดับของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้น ไม่ได้บ่งบอกถึงจำนวนของเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้นต่อชิ้น

นอกจากนั้น ในการประมาณค่าพบว่าตัวแปรของระยะเวลาการเดินทางไปเรียน, การบริการของหอพัก, องค์ประกอบของห้องพัก, ความสงบ, ที่จอดรถ และพื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคาร ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับนัยความเชื่อมั่น 90

ระยะเวลาการเดินทางไปเรียน (*time\_trans*) มีความสัมพันธ์ทางลบต่อราคาค่าเช่าห้องพักซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือถ้าระยะเวลาในการเดินทางไปเรียนเพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักลดลง ทั้งนี้ในการศึกษาใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปเรียนเพื่อสะท้อนถึงทำเลที่ตั้งของหอพัก แต่จากการศึกษาพบว่าระยะเวลาการเดินทางไปเรียน นอกจากจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของหอพัก ยังขึ้นอยู่กับยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทางด้วย จากการวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนที่ 4.1.5 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนนิยมการเดินทางด้วยรถรางและการเดิน ซึ่งไม่เสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางแต่ใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้น และจากการที่หอพักมีการกระจุกตัวในบริเวณเดียวกันทำให้การเดินทางมาเรียนใช้เวลาไม่แตกต่างกันมาก ประกอบกับกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในหอพักที่มีระยะห่างจากมหาวิทยาลัยมาก ใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทางมาเรียน ซึ่งเป็นวิธีการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็ว ส่งผลให้ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไม่แตกต่างกับผู้ที่พักอาศัยในหอพักที่อยู่ใกล้อาคารเรียน ดังนั้นระยะเวลาการเดินทางไปเรียนจึงไม่ส่งผลต่อราคาค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับความพึงพอใจของผู้เช่าต่อคุณภาพต่างๆ พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของการบริการของหอพัก (*pca2*) และความสงบ (*pca4*) ส่งผลทางบวกต่อราคาค่าเช่าห้องพัก ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่ไม่มีนัยสำคัญ แม้ว่าการบริการของหอพักที่ดีหรือมีความสงบมากขึ้นย่อมส่งผลให้ผู้เช่ามีความพึงพอใจมากขึ้นและยินดีจ่ายค่าเช่าในราคาที่สูงขึ้น แต่จากการวิเคราะห์

ข้อมูลในส่วนที่ 4.1.7 พบว่าผู้เช่าหอพักให้ความสำคัญกับการบริการของหอพักเป็นลำดับสุดท้าย ดังนั้น การบริการของหอพักจึงไม่มีนัยสำคัญต่อการกำหนดราคาเช่า สำหรับความสงบของหอพักไม่มีนัยสำคัญเนื่องจากการพักอาศัยร่วมกันของนักศึกษาย่อมมีการอยู่อาศัยกับกลุ่มเพื่อนและมีการรวมตัวกันเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ ซึ่งหอพักทุกๆ แห่งย่อมมีเสียงดังรบกวนจากเพื่อนร่วมชั้น/อาคารในลักษณะที่คล้ายกัน ประกอบกับหอพักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เสียงรบกวนจากส่วนอื่นๆ จึงมีลักษณะใกล้เคียงกัน ส่งผลให้ความสงบไม่มีนัยสำคัญต่อราคาเช่า

ขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์ขององค์ประกอบของห้องพัก (*pca3*), ที่จอดรถ (*pca5*) และพื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคาร (*pca6*) ส่งผลทางลบต่อราคาเช่าหอพัก ซึ่งแตกต่างกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของห้องพัก (*pca3*) ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ราคาเช่าลดลง อาจมีสาเหตุจากการเช่าพักอาศัยในหอพักที่มีราคาสูงทำให้ผู้เช่ามีความคาดหวังต่อคุณภาพขององค์ประกอบต่างๆ ของห้องพักที่สูงตามไปด้วย แต่คุณภาพขององค์ประกอบต่างๆ ของห้องพักที่เป็นอยู่ไม่ได้มีคุณภาพสูงมากตามความคาดหวังของผู้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีความพึงพอใจต่อคุณภาพขององค์ประกอบต่างๆ ของห้องพักน้อยลง ในทางกลับกัน ผู้ที่พักอาศัยในหอพักที่มีราคาเช่าต่ำกว่ามีความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของหอพักที่มากกว่า เพราะองค์ประกอบของห้องพักดีกว่าความคาดหวังของผู้เช่าทำให้ผู้เช่ามีความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของห้องพักสูงขึ้น

สำหรับการพิจารณาที่จอดรถ (*pca5*) ไม่ได้แยกการพิจารณาว่าเป็นที่จอดรถของยานพาหนะประเภทใด ประกอบกับพื้นที่ที่นำมาใช้ในการจอดรถมีจำกัด ดังนั้นหอพักที่มีการใช้ยานพาหนะที่ต้องการพื้นที่จอดรถจำนวนมาก เช่น รถยนต์ ย่อมก่อให้เกิดความแออัดจากพื้นที่ในการจอดรถที่มีอย่างจำกัด ส่งผลให้ความพึงพอใจต่อที่จอดรถมีค่าน้อย ทั้งนี้ การที่ผู้พักอาศัยมีรถยนต์ส่วนตัวสะท้อนถึงฐานะทางเศรษฐกิจที่ดี ซึ่งบุคคลกลุ่มนี้ย่อมพักอาศัยในหอพักที่มีราคาสูงด้วย ขณะที่ยานพาหนะ เช่น รถจักรยานยนต์ หรือรถจักรยาน ต้องการพื้นที่จอดที่น้อยกว่าทำให้สามารถจอดรถในพื้นที่ร่มได้ดีกว่า ส่งผลให้บุคคลที่มียานพาหนะประเภทดังกล่าวมีความพึงพอใจต่อที่จอดรถมาก ดังนั้น การประมาณค่าที่ได้จึงทำให้ความพึงพอใจต่อที่จอดรถมีทิศทางตรงข้ามกับราคาเช่าหอพัก

นอกจากนั้น ความพึงพอใจต่อพื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคาร (*pca6*) ส่งผลทางลบต่อราคาเช่าหอพัก เนื่องจากการมีพื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคารต้องใช้พื้นที่ค่อนข้างมาก แต่ด้วยความจำกัดของที่ดินทำให้ไม่สามารถจัดสรรพื้นที่มาใช้ในการปลูกต้นไม้ได้มากนัก ดังนั้น อาคารหอพักต่างๆ จึงมีการจัดพื้นที่สีเขียวค่อนข้างน้อย โดยเฉพาะหอพักที่มีราคาเช่าสูง เพราะพื้นที่

ที่มีจำกัดต้องการใช้ประโยชน์สูงสุดในการสร้างห้องพักและจัดบริการร้านค้าและที่จอดรถ รวมถึงความพึงพอใจต่อพื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคารที่ไม่แตกต่างกันมาก ทำให้การประมาณค่าที่ได้ไม่มีนัยสำคัญ

#### 4.2.4 การประมาณค่าหามูลค่าการอุดหนุน

จากการประมาณค่าที่ได้พบว่าหากเทียบคุณภาพต่างๆ ให้เท่ากันแล้ว การเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยส่งผลให้ราคาเช่าหอพักลดลงถึง 66.93% แต่จากการคำนวณที่ได้เป็นการพิจารณาถึงผลของการอุดหนุนต่อราคาเช่าของหอพักของมหาวิทยาลัยโดยรวม ไม่ได้แยกการพิจารณาหอพักแต่ละประเภท ดังนั้น ในส่วนนี้จึงได้ทำการคำนวณถึงผลของการอุดหนุนของหอพักมหาวิทยาลัยแต่ละประเภท ทั้งนี้แบ่งหอพักออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ หอพักเอกชน, หอพักใน, หอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ), หอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ, หอพักเอเซียเกมส์ โซน B และหอพักเอเซียเกมส์ โซน C และ E

การคำนวณค่าการอุดหนุนหาได้จากส่วนต่างของราคาที่เหมาะสมค่าได้ ( $p_{predict}$ ) กับค่าเฉลี่ยของราคาที่อยู่อาศัยจ่ายจริง ( $mean p$ ) ทั้งนี้ราคาที่ได้จากการประมาณค่าคำนวณจากการนำค่าเฉลี่ยของคุณลักษณะต่างๆ มาแทนค่ากลับเข้าไปในสมการ 4.2 ซึ่งแสดงรายละเอียดของค่าเฉลี่ยของคุณลักษณะต่างๆ ไว้ในตารางที่ 4.10

สำหรับตารางที่ 4.11 แสดงรายละเอียดของราคาที่เหมาะสมค่าได้และค่าเฉลี่ยของราคาเช่าที่จ่ายจริง เมื่อนำมาคำนวณหาการอุดหนุนพบว่าหอพักของมหาวิทยาลัยที่ได้รับการอุดหนุนมากที่สุดคือ หอพักเอเซียเกมส์ โซน B จำนวน 5,841.45 บาท รองลงมาคือหอพักเอเซียเกมส์ โซน C และ E, หอพักใน, หอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ และหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) จำนวน 3,098.12, 2,804.71, 2,418.66 และ 2,205.89 บาท ตามลำดับ สำหรับหอพักเอกชนพบว่ามีการอุดหนุนเท่ากับ -51.66 บาท ซึ่งเป็นความคลาดเคลื่อนที่เกิดจากการประมาณค่า ทั้งนี้หากแบบจำลองสามารถอธิบายราคาเช่าได้อย่างสมบูรณ์ ค่าการอุดหนุนของหอพักเอกชนจะต้องเท่ากับ 0 หรือไม่มีการอุดหนุน

จะเห็นได้ว่าค่าการอุดหนุนของหอพักแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก เนื่องจากหอพักแต่ละประเภทมีคุณลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกัน ดังนั้น เพื่อให้การเปรียบเทียบค่าการอุดหนุนของหอพักแต่ละประเภทชัดเจนขึ้น ด้วยการพิจารณาค่าการอุดหนุนต่อขนาดของห้องพัก

เมื่อเปรียบเทียบโดยใช้ค่าการอุดหนุนต่อตารางเมตร ( $p_{\text{predict per size}}$ ) พบว่า หอพักเอเชียนเกมส์ โซน C และ E และหอพักเอเชียนเกมส์ โซน B มีการอุดหนุนต่อตารางเมตรที่ใกล้เคียงกัน เท่ากับ 88.52 และ 83.45 บาท ตามลำดับ ซึ่งมากกว่าค่าการอุดหนุนต่อตารางเมตรของหอพักของมหาวิทยาลัยประเภทอื่น สำหรับหอพักธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติและหอพักใน มีการอุดหนุนต่อตารางเมตรที่ใกล้เคียงกันเช่นเดียวกัน เท่ากับ 75.58 และ 70.12 บาท ตามลำดับ และหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) มีการอุดหนุนต่อตารางเมตรน้อยที่สุด เท่ากับ 55.15 บาท ซึ่งผลที่ได้มีความแตกต่างกับการเปรียบเทียบโดยใช้ค่าการอุดหนุน ( $p_{\text{predict}}$ ) เล็กน้อยที่ลำดับของการอุดหนุน แต่แนวโน้มของการอุดหนุนยังคงใกล้เคียงกัน โดยหอพักเอเชียนเกมส์มีลำดับการอุดหนุนในลำดับต้นๆ รองลงมาคือหอพักในและหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ และหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) มีลำดับการอุดหนุนเป็นลำดับสุดท้าย

อย่างไรก็ตาม การเปรียบเทียบมูลค่าการอุดหนุนโดยตรงอาจไม่สามารถเปรียบเทียบความแตกต่างของการอุดหนุนได้อย่างชัดเจนเนื่องจากหอพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภทมีคุณลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกันซึ่งส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักมีความแตกต่างกัน ดังนั้นควรพิจารณาจากสัดส่วนของการอุดหนุนต่อค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าที่จ่ายจริง (% subsidized) ของหอพักแต่ละประเภทเพื่อความสะดวกในการเปรียบเทียบการอุดหนุนที่หอพักแต่ละประเภทได้รับ จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของการอุดหนุนต่อค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าที่จ่ายจริงมีลำดับของการอุดหนุนที่แตกต่างกับการเปรียบเทียบโดยใช้ค่าการอุดหนุนหรือค่าการอุดหนุนต่อตารางเมตร กล่าวคือ หอพักในมีการอุดหนุนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 116.86 รองลงมาคือหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ, หอพักเอเชียนเกมส์ โซน C และ E, หอพักเอเชียนเกมส์ โซน B และหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) คิดเป็นร้อยละ 100.78, 98.26, 97.26 และ 61.27ตามลำดับ

สัดส่วนของการอุดหนุนต่อค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าที่จ่ายจริงของหอพักในมีค่ามากที่สุด แม้ว่าหอพักในจะดูเหมือนมีระดับของคุณภาพต่างๆ ที่ต่ำกว่าหอพักอื่น แต่เมื่อประมาณค่าราคาค่าเช่าที่ควรจะเป็นโดยปรับคุณภาพแล้วพบว่าราคาค่าเช่าที่ควรจะเป็นประมาณ 5,205 บาท เมื่อเทียบกับราคาค่าเช่าต่อห้องที่จ่ายจริง 2,400 บาท เช่นเดียวกับหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ที่มีราคาค่าเช่าที่ควรจะเป็นประมาณ 4,819 บาท แต่ราคาค่าเช่าที่จ่ายจริง 2,400 บาท จะเห็นได้ว่าหอพักทั้งสองมีการอุดหนุนให้กับผู้อยู่อาศัยเกินเท่าตัว ซึ่งหอพักทั้งสองประเภทมีวัตถุประสงค์ของการก่อสร้างเพื่อเป็นการจัดที่อยู่อาศัยให้กับนักศึกษา โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่พอเหมาะแก่การอยู่อาศัย แม้ว่าจะมีระดับของคุณภาพ

และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ด้อยกว่าห้องพักประเภทอื่น แต่เมื่อเปรียบเทียบแล้วการอุดหนุนที่ผู้อยู่อาศัยได้รับมีมากกว่าผู้พักอาศัยในห้องพักประเภทอื่นๆ

สำหรับห้องพักเอเชียนเกมส์ โซน B และห้องพักเอเชียนเกมส์ โซน C และ E พบว่ามีลำดับของสัดส่วนการอุดหนุนในลำดับรองลงมาและมีสัดส่วนการอุดหนุนที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากห้องพักเอเชียนเกมส์มีระดับของคุณภาพรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใกล้เคียงกัน โดยห้องพักทั้งสองมีระดับของคุณภาพที่สูงกว่าห้องพักในและห้องพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ อีกทั้งเทียบเท่าได้กับห้องพักเอกชนแต่ราคาเช่าที่จัดเก็บพบว่าต่ำกว่าราคาที่เหมาะสมที่จะเป็นอยู่มาก เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนของการอุดหนุนพบว่าการอุดหนุนเกือบเท่าตัวให้กับผู้อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าการอุดหนุนในสัดส่วนที่ค่อนข้างมากแม้ว่าสัดส่วนการอุดหนุนจะต่ำกว่าห้องพักในและห้องพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ

ขณะที่ห้องพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) มีสัดส่วนการอุดหนุนที่ต่ำที่สุด ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาจากห้องพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) แตกต่างกับห้องพักในที่มีการมีเครื่องปรับอากาศเพิ่มขึ้นมา โดยที่องค์ประกอบของห้องพักอื่นๆ ไม่มีความแตกต่างกัน แต่ค่าเช่าห้องพักที่จ่ายจริงเพิ่มจาก 2,400 เป็น 3,600 บาทต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 จากราคาเช่าห้องพักใน

จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าสัดส่วนการอุดหนุนที่ได้จากการประมาณค่าสมการ Hedonic price มีค่าแตกต่างกันกับการคำนวณหาสัดส่วนการอุดหนุนจากการประมาณค่าราคาเช่าห้องพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภทกับราคาเช่าที่จ่ายจริง ทั้งนี้เนื่องจากสัดส่วนการอุดหนุนที่ได้จากการประมาณค่าสมการ Hedonic price เป็นการมองภาพรวมของห้องพักของมหาวิทยาลัยเทียบกับราคาเช่าห้องพักเอกชน ขณะที่การคำนวณหาสัดส่วนการอุดหนุนจากการประมาณค่าห้องพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภทพิจารณาจากส่วนต่างของราคาเช่าที่ได้จากการประมาณค่ากับค่าเฉลี่ยราคาเช่าที่จ่ายจริงของห้องพักแต่ละประเภท

หากพิจารณาในส่วนของการตั้งราคาเช่าห้องพักเอกชนพิจารณาจากต้นทุนและกำไรของกิจการ ซึ่งราคาเช่าห้องพักของเอกชนถูกนำมาใช้ในการประมาณค่าหาราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ ที่กำหนดราคาเช่าห้องพัก ดังนั้นราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ ที่นำมาใช้จึงรวมส่วนของกำไรไว้ด้วย เมื่อพิจารณาราคาเช่าห้องพักของมหาวิทยาลัยที่มีราคาเช่าต่ำกว่าห้องพักเอกชน เมื่อปรับคุณภาพให้เท่ากันแล้วนั้น อาจกล่าวได้ว่าการอุดหนุนของห้องพักของมหาวิทยาลัยอาจเป็นการอุดหนุนจากส่วนของกำไรที่ได้รับและหากมีการอุดหนุนที่มากกว่ากำไรที่ควรจะได้รับนั่นคือ การตั้งราคาเช่าห้องพักของมหาวิทยาลัยต่ำกว่าต้นทุน

ของหอพัก แต่เนื่องจากไม่สามารถหาต้นทุนและกำไรที่แท้จริงของหอพักเอกชนได้ ดังนั้นจึงไม่สามารถสรุปได้ว่าการอุดหนุนของหอพักของมหาวิทยาลัยเป็นการอุดหนุนในส่วนของกำไรที่กิจการควรได้รับและ/หรือเป็นส่วนของต้นทุนที่ลงทุนในหอพัก

จากผลการศึกษาที่ได้จากการสำรวจข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนนั้น ในส่วนของลักษณะข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทำให้ทราบถึงลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและลักษณะทั่วไปของหอพัก ซึ่งกลุ่มตัวอย่างของหอพักแต่ละประเภทก็มีลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งได้นำข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพของลักษณะของหอพักและความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถามมาใช้ในการประมาณค่าสมการ Hedonic Price ทำให้ทราบว่าคุณลักษณะใดส่งผลต่อราคาเช่าหอพักและส่งผลอย่างไร รวมถึงนำค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่ามาคำนวณหาค่าการอุดหนุนของหอพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภทซึ่งมีการอุดหนุนที่แตกต่างกันออกไป จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถสรุปผลการศึกษาและนำไปสู่ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายในส่วนถัดไป

ตารางที่ 4.10

ค่าเฉลี่ยของคุณลักษณะต่างๆ แยกตามประเภทของห้องพัก

ค่าสัมประสิทธิ์	ตัวแปร	ค่าเฉลี่ย						
		หอยกาน	หอยพักใน	หอยพักใน(มีเครื่องปรับอากาศ)	หอยแพทย	หอยเตียงนวมส์ (โซน B)	หอยเตียงนวมส์ (โซน C,E)	
0.1212	lsec_time	2.0402	2.1972	2.1972	2.1972	2.1972	2.1972	2.1972
0.7315	lsize	3.2442	3.6889	3.6889	3.4657	4.2485	3.5553	3.5553
-0.0822	ldorm_age	1.5931	3.0910	3.0910	2.4849	2.1972	2.1972	2.1972
0.0286	occu	99.2728	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000	100.0000
0.0578	discount	0.1045	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
0.0582	no_person	2.0821	3.7727	3.9167	2.8462	3.8810	2.2549	2.2549
-0.0012	time_trans	9.9403	11.9546	10.6667	7.3077	11.8095	12.0065	12.0065
0.0140	pca1	0.2624	-0.6057	0.4678	-0.3311	-0.1802	-0.1018	-0.1018
0.0056	pca2	0.0533	-0.6799	-0.5607	-0.0544	0.2842	0.0216	0.0216
-0.0040	pca3	-0.0180	-0.9680	-0.3225	-0.2887	0.3594	0.1061	0.1061
0.0051	pca4	0.0363	-0.9122	-0.3142	0.5042	0.2839	0.0032	0.0032
-0.0023	pca5	-0.0701	0.5353	1.0058	0.4162	0.0263	-0.1371	-0.1371
-0.0019	pca6	-0.6233	0.3902	0.1631	0.2571	0.0177	0.4503	0.4503
0.0797	pcatur1	0.1618	-3.0257	-1.8406	-1.8312	0.4638	0.4660	0.4660
0.0306	pcatur2	-0.8768	0.0285	-0.2531	-0.2627	1.6217	0.3608	0.3608
	จำนวนตัวอย่าง	134	22	12	13	42	153	153
	จำนวนผู้พักอาศัยเฉลี่ยต่อห้อง	2.0821	3.7727	3.9167	2.8462	3.8810	2.2549	2.2549

ตารางที่ 4.11

การคำนวณหาค่าการอุดหนุนของหอพักประเภทต่างๆ

ค่า	หอเอกชน	หอพักใน	หอพักใน(มีเครื่องปรับอากาศ)	หอแพทย์	หอเอเซียเกมส์ (โซน B)	หอเอเซียเกมส์ (โซน C,E)	หน่วย: บาท
mean p <sup>1</sup>	4782.0900	2400.0000	3600.0000	2400.0000	6000.0000	3152.9410	
mean size <sup>2</sup>	25.7500	40.0000	40.0000	32.0000	70.0000	35.0000	
mean p per size <sup>3</sup>	185.7122	60.0000	90.0000	75.0000	85.7143	90.0840	
p_predict <sup>4</sup>	4730.4307	5204.7112	5805.8875	4818.6606	11841.4497	6251.0570	
p_predict per size <sup>5</sup>	183.7060	130.1178	145.1472	150.5831	169.1636	178.6016	
subsidized <sup>6</sup>	-51.6593	2804.7112	2205.8875	2418.6606	5841.4497	3098.1160	
subsidized per size <sup>7</sup>	-2.0062	70.1178	55.1472	75.5831	83.4493	88.5176	
%subsidized <sup>8</sup>	-1.0803	116.8630	61.2747	100.7775	97.3575	98.2611	

ที่มา: จากการคำนวณ

หมายเหตุ: <sup>1</sup>คือ ค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าที่จ่ายจริงของหอพักแต่ละประเภท

<sup>2</sup>คือ ค่าเฉลี่ยขนาดห้องพักแต่ละประเภท

<sup>3</sup>คือ ค่าเฉลี่ยของราคาเช่าหอพักต่อตารางเมตรที่จ่ายจริง (ข้อ 1 / ข้อ 2)

<sup>4</sup>คือ ราคาเช่าจากการประมาณค่าของหอพักแต่ละประเภท โดยใช้ค่าเฉลี่ยของคุณลักษณะต่างๆ ของหอพักแต่ละประเภทในตาราง 4.11 แทนค่าลงในสมการ 4.2

<sup>5</sup>คือ ราคาเช่าจากการประมาณค่าต่อตารางเมตรของหอพักแต่ละประเภท (ข้อ 4 / ข้อ 2)

<sup>6</sup>คือ ค่าการอุดหนุน คำนวณจากส่วนต่างของราคาเช่าจากการประมาณค่ากับค่าเฉลี่ยของราคาเช่าที่จ่ายจริงของหอพักแต่ละประเภท (ข้อ 4 – ข้อ 1)

<sup>7</sup>คือ ค่าการอุดหนุนต่อตารางเมตร คำนวณจากส่วนต่างของราคาเช่าจากการประมาณค่ากับค่าเฉลี่ยของราคาเช่าหอพักต่อตารางเมตรที่จ่ายจริง (ข้อ 5 – ข้อ 3)

<sup>8</sup>คือ สัดส่วนของการอุดหนุนของหอพักแต่ละประเภท คำนวณจากสัดส่วนของการอุดหนุนกับค่าเฉลี่ยของราคาเช่าที่จ่ายจริง ((ข้อ 6 / ข้อ 1)\*10)