

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา

ในบทนี้จะกล่าวถึงข้อสรุปที่ได้จากการศึกษาถึงการอุดหนุนของหอพักของมหาวิทยาลัยรวมถึงผลของคุณลักษณะต่างๆ ที่มีความแตกต่างกันส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักแตกต่างกัน นอกจากนี้จะกล่าวถึงข้อเสนอแนะสำหรับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในอนาคต อีกทั้งข้อจำกัดในการศึกษาคั้งนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษานี้ต้องการหาว่าคุณลักษณะหรือส่วนประกอบใดที่เป็นปัจจัยในการกำหนดราคาเช่าห้องพักของหอพักนักศึกษา และสามารถหาราคาแลกเปลี่ยนของปัจจัยดังกล่าวว่ามีมูลค่าเท่าใด นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงการอุดหนุนของหอพักของมหาวิทยาลัยจากการศึกษาพบว่าความเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยส่งผลต่อการลดลงของราคาเช่าหรือไม่ โดยเทียบคุณภาพของคุณลักษณะหรือส่วนประกอบเท่ากัน

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาได้มาจากการสำรวจภาคสนามจากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาโดยใช้วิธีสุ่มสัมภาษณ์จากแบบสอบถามในช่วงเดือนธันวาคม 2550 จำนวน 376 ตัวอย่าง แบ่งเป็นนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยมีจำนวน 242 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 64.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักเอกชนมีจำนวน 134 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 35.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

หอพักของมหาวิทยาลัยที่นำมาใช้ในการศึกษาประกอบด้วยหอพักเอเชียนเกมส์โซน B, C และ E, หอพักโนและหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ขณะที่หอพักเอกชนที่นำมาใช้ในการศึกษามีการกระจุกตัวอยู่บริเวณฝั่งถนนเชียงรากประกอบด้วยหอพักอินเตอร์ปาร์ค, หอพักทรงพิเชษฐ, หอพักทิวินทาวน์, หอพักยูเอชเอส, หอพักหน้า มธ., หอพักวีเคพี, หอพักเอ็นเค และหอพักบรวานี่

จากการประมาณค่าหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาเช่าห้องพักกับคุณลักษณะหรือส่วนประกอบต่างๆ ของห้องพักพบว่าปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อการกำหนดราคาเช่าห้องพัก ณ ระดับนัยความเชื่อมั่น 99 % ประกอบด้วยความเป็นหอพักของมหาวิทยาลัย (*tu*) ส่งผลทางลบต่อ

ราคาค่าเช่าห้องพัก หากเทียบคุณภาพของคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักที่เหมือนกัน การเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักต่ำลง 66.93 % สำหรับคุณลักษณะอื่นๆ พบว่าส่งผลทางบวกต่อราคาค่าเช่าหอพัก ยกเว้น อายุอาคาร (*ldorm_age*) ที่ส่งผลทางลบต่อราคาค่าเช่าห้องพัก โดยอายุอาคารที่เพิ่มขึ้น 1% ส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักลดลง 0.0823 % สอดคล้องกับงานศึกษาของ Guasch and Marshall (1985), Sirman (1994), Benson et al. (1998), Hardin and Cheng (2003) และ Cheshire and Sheppard (2004)

คุณลักษณะที่ส่งผลทางบวกต่อราคาค่าเช่าห้องพักประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำ (*lsec_time*), ขนาดของห้องพัก (*lsize*) และอัตราการเข้าพัก (*occu*) ที่เพิ่มขึ้น 1 % ส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 0.1212 %, 0.7315 % และ 0.0286 % ตามลำดับ ซึ่งขนาดของห้องพักและอัตราการเข้าพักส่งผลทางบวกต่อราคาค่าเช่าห้องพักสอดคล้องกับสมมติฐานและงานศึกษาในอดีต มีเพียงระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำที่ได้ผลการศึกษาที่แตกต่างกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ สำหรับจำนวนผู้พักอาศัยต่อห้อง (*no_person*) ที่เพิ่มขึ้น 1 คน ส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 5.82 % สอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษา

ในส่วนของสภาพแวดล้อมของห้องพักและหอพัก (*pca1*), เฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน (*pcafur1*) และเฟอร์นิเจอร์เสริม (*pcafur2*) ที่เพิ่มขึ้น 1 หน่วย ส่งผลให้ราคาค่าเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น 1.40%, 7.97% และ 3.06% ตามลำดับ สอดคล้องกับสมมติฐานและงานศึกษาในอดีต นอกจากนี้ ค่าคงที่ (*const*) มีค่าเท่ากับ 3.0143 หมายความว่าหากห้องพักไม่มีองค์ประกอบของคุณลักษณะต่างๆ ที่นำมาใช้ในการพิจารณา ราคาค่าเช่าห้องพักจะเท่ากับ 20.3748 บาท

สำหรับ ส่วนลด (*discount*) ส่งผลทางบวกต่อราคาค่าเช่าห้องพัก ณ ระดับนัยความเชื่อมั่น 95 % กล่าวคือ การที่หอพักมีส่วนลดให้กับผู้พักอาศัยส่งผลให้ราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้น 3.84 % ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษา

สำหรับตัวแปรของระยะเวลาการเดินทางไปเรียน (*time_trans*), ความพึงพอใจต่อการบริการของหอพัก (*pca2*), ความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของห้องพัก (*pca3*), ความพึงพอใจต่อความสงบ (*pca4*), ความพึงพอใจที่จอดรถ (*pca5*) และความพึงพอใจพื้นที่สีเขียวรอบๆ อาคาร (*pca6*) จากการศึกษาพบว่าไม่นัยสำคัญต่อการกำหนดราคาค่าเช่าห้องพัก เนื่องจากระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปเรียนและความพึงพอใจต่อคุณภาพต่างๆ ของหอพักมีค่าใกล้เคียงกันในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง

นอกจากนั้น การประมาณค่าการอุดหนุนสำหรับหอพักของมหาวิทยาลัยแต่ละประเภทเพื่อดูความแตกต่างของการอุดหนุน ทั้งนี้แบ่งหอพักออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่

หอพักเอกชน, หอพักใน, หอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ), หอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ, หอพักเอเซียเกมส์ โซน B และหอพักเอเซียเกมส์ โซน C และ E จากการประมาณค่าหาราคาที่ควรจะเป็นโดยใช้ค่าเฉลี่ยของคุณลักษณะต่างๆ ในหอพักแต่ละประเภท พบว่าการอุดหนุนของหอพักใน, หอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ), หอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ (หอแพทย์), หอพักเอเซียเกมส์ โซน B และหอพักเอเซียเกมส์ โซน C และ E มีค่าเท่ากับ 2,804.71, 2205.89, 2418.66, 5841.45 และ 3098.12 บาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ การอุดหนุนที่ประมาณขึ้นมามีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก เนื่องจากคุณลักษณะต่างๆ ในหอพักแต่ละประเภทแตกต่างกัน จึงนำค่าเฉลี่ยขนาดของห้องพักในหอพักแต่ละประเภทมาใช้หาการอุดหนุนต่อตารางเมตร พบว่าหอพักเอเซียเกมส์ โซน C และ E, หอพักเอเซียเกมส์ โซน B, หอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ, หอพักใน และหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) มีการอุดหนุนต่อตารางเมตร เท่ากับ 88.52, 83.45, 75.58, 70.12 และ 55.15 บาท ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาการอุดหนุนควรเปรียบเทียบจากการอุดหนุนที่ได้รับต่อราคาเช่าที่จ่ายจริง จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนการอุดหนุนของหอพักในมีการอุดหนุนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 116.86 รองลงมาคือหอพักโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ, หอพักเอเซียเกมส์ โซน C และ E, หอพักเอเซียเกมส์ โซน B และหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) คิดเป็นร้อยละ 100.78, 98.2611, 97.26 และ 61.27 ตามลำดับ

ดังจะเห็นได้ว่าราคาเช่าหอพักถูกกำหนดจากคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักและคุณลักษณะต่างๆ ของหอพัก ซึ่งคุณลักษณะแต่ละอย่างส่งผลต่อราคาเช่าห้องพักในขนาดและทิศทางที่แตกต่างกันออกไป เมื่อนำมาเทียบคุณภาพของคุณลักษณะต่างๆ ให้เท่ากันระหว่างหอพักของมหาวิทยาลัยกับหอพักเอกชนพบว่า การเป็นหอพักของมหาวิทยาลัยส่งผลให้ราคาเช่าลดลง 66.93 % หรือหอพักของมหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนให้กับผู้พักอาศัย แต่เมื่อแยกพิจารณาการอุดหนุนของหอพักมหาวิทยาลัยแต่ละประเภทพบว่ามีส่วนการอุดหนุนที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวนำไปสู่ข้อเสนอแนะสำหรับบุคคลที่เกี่ยวข้องและสำหรับงานศึกษาในอนาคต

5.2 ข้อเสนอแนะและการศึกษาในอนาคต

5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับนักศึกษา

จากความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งเป็นนักศึกษาที่พักอาศัยอยู่ในหอพักของมหาวิทยาลัยมีความคิดเห็นว่าการลดราคาเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยลง แต่จากการศึกษาพบว่าหอพักของมหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนให้กับนักศึกษาผู้พักอาศัย หากมีการลดราคาเช่าหอพักลงอีกเท่ากับว่ามหาวิทยาลัยต้องเพิ่มเงินอุดหนุนราคาเช่าหอพักให้กับนักศึกษามากขึ้น ทั้งนี้เงินอุดหนุนอาจมาจากการรายได้ในส่วนต่างๆ ของมหาวิทยาลัย หรือเงินงบประมาณจากรัฐบาลซึ่งเป็นเงินภาษีของประชาชน ดังนั้น หากมีการเพิ่มการอุดหนุนย่อมทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้องหรือประชาชนผู้เสียภาษีที่ต้องจ่ายเงินอุดหนุนให้กับความเป็นอยู่ส่วนตัวที่สะดวกสบายให้กับนักศึกษามากขึ้น อีกทั้งเปรียบเสมือนกับว่าเป็นการอุดหนุนที่เกินความจำเป็น เพราะนักศึกษาได้พักอาศัยในหอพักที่มีราคาเช่าต่ำกว่าคุณภาพมากขึ้นไปอีก ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้นักศึกษามีการใช้ชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นเพื่อหนีจากการพักอาศัยในหอพักที่มีคุณภาพแต่มีราคาเช่าต่ำ

นอกจากนั้น การลดราคาเช่าหอพักลงหรือการเพิ่มเงินอุดหนุนอาจกระทบต่องบประมาณที่จะนำมาใช้ในการปรับปรุงหรือก่อสร้างอาคารหอพักใหม่ในอนาคต เนื่องจากการอุดหนุนที่มากขึ้นย่อมทำให้การจัดสรรเงินรายได้บางส่วนเพื่อใช้เป็นงบประมาณสำหรับหอพักในอนาคตลดลง อาจส่งผลให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้างหอพักในอนาคต เนื่องจากการที่มหาวิทยาลัยธรรมชาติเป็นมหาวิทยาลัยที่มีจำนวนหอพักมากที่สุด ซึ่งมหาวิทยาลัยคงไม่ได้รับการอนุมัติงบประมาณเพื่อการจัดสร้างหอพักเพิ่มอีก (จุลสารธรรมศาสตร์ ม.ค. 2549) ประกอบกับการที่มหาวิทยาลัยจะออกนอกระบบในอนาคต ซึ่งมหาวิทยาลัยต้องมีการบริหารจัดการต่างๆ ด้วยตนเองที่สามารถทำให้มหาวิทยาลัยอยู่รอดได้ ดังนั้นหากมีการอุดหนุนราคาเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยมากขึ้นย่อมส่งผลต่องบประมาณสำหรับหอพักในอนาคตและเป็นการผลักภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหอพักให้กับคนในอนาคต

ราคาค่าไฟฟ้าเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่กลุ่มตัวอย่างนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยมีความคิดเห็นว่าการลดราคาเช่าหอพักมหาวิทยาลัย ทั้งนี้ราคาค่าไฟฟ้าต่อหน่วยของหอพักมหาวิทยาลัยมีอัตราค่าบริการ 2.50 บาทต่อหน่วย สำหรับหอพักในและหอพักโรงพยาบาลเฉลิมพระเกียรติ และ 4 บาทต่อหน่วย สำหรับหอพักใน (มีเครื่องปรับอากาศ) และหอพักเอเซียเนกเมส ซึ่งเมื่อ

เปรียบเทียบกับหอพักเอกชนที่มีอัตราค่าไฟ 6-7 บาทต่อหน่วย พบว่ามีส่วนต่างค่อนข้างมาก แสดงให้เห็นว่ามหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนค่าไฟฟ้าให้กับผู้พักอาศัย

นอกจากราคาค่าไฟฟ้าแล้วนั้น กลุ่มตัวอย่างบางส่วนมีทัศนคติต่อมิเตอร์วัดไฟฟ้าของหอพักเอเซียเกมส์ว่ามีการทำงานที่ผิดปกติทำให้ราคาค่าไฟฟ้าสูงนั้น จากการตรวจสอบกับสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลหอพักนักศึกษา พบว่ามีการตรวจสอบการทำงานของมิเตอร์วัดไฟฟ้าโดยการนำมิเตอร์มาตรฐานของการไฟฟ้ามาติดตั้งเทียบกับมิเตอร์ของห้องพักที่สงสัยว่าการทำงานของมิเตอร์วัดไฟฟ้าผิดปกติ ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่ามิเตอร์วัดไฟฟ้าทำงานปกติ แต่จากการที่เครื่องใช้ไฟฟ้าเช่นเครื่องปรับอากาศและเครื่องทำน้ำอุ่นภายในห้องพักมีอายุการใช้งานนานและค่อนข้างเก่า ดังนั้น หากมีการเปิดใช้พร้อมกันอาจส่งผลให้มิเตอร์ไฟฟ้าหมุนเร็วได้

5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้บริหารหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชน

สำหรับผู้บริหารหอพักที่ต้องการปรับปรุงหรือก่อสร้างอาคารหอพักใหม่นั้น จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าราคาเช่าห้องพักถูกกำหนดจากคุณลักษณะต่างๆ ของห้องพักและหอพักซึ่งคุณลักษณะต่างๆ เหล่านี้ส่งผลให้ราคาเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงแตกต่างกันออกไป อีกทั้งยังมีราคาแอบแฝงที่แตกต่างกัน ดังนั้น ในการตัดสินใจปรับปรุงหอพัก, เพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวก หรือการก่อสร้างอาคารหอพักใหม่ สามารถนำผลที่ได้จากการศึกษามาใช้ในการตัดสินใจกำหนดคุณลักษณะต่างๆ เพื่อให้ได้ห้องพักที่มีคุณภาพเหมาะสมต่อความต้องการของผู้เช่ารวมถึงการกำหนดราคาเช่าที่สอดคล้องกับคุณลักษณะต่างๆ ที่ห้องพักและหอพักจัดบริการ

5.2.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้บริหารมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

จากการศึกษาจะเห็นได้ว่ามหาวิทยาลัยมีการอุดหนุนราคาเช่าห้องพักให้กับนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยและมีการอุดหนุนในสัดส่วนที่แตกต่างกันไป ในหอพักแต่ละประเภท ซึ่งค่าการอุดหนุนอาจมาจากส่วนของกำไรที่ควรได้รับหรืออาจจะเป็นการอุดหนุนที่เก็บราคาเช่าต่ำกว่าต้นทุน การอุดหนุนดังกล่าวเป็นนโยบายของมหาวิทยาลัย

ที่ต้องการจัดสวัสดิการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาให้ได้พักอาศัยในหอพักที่มีราคาถูกลงและมีสภาพแวดล้อมที่ดี

ทั้งนี้ นโยบายการอุดหนุนราคาเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยเป็นสิ่งที่ทำได้บนหลักของการเป็นองค์กรไม่แสวงหาผลกำไร กล่าวคือให้การอุดหนุนเท่ากับกำไรที่หอพักควรจะได้รับ ซึ่งก็คือการตั้งราคาเช่าหอพักเท่ากับต้นทุน ซึ่งการกำหนดราคาเช่าเช่นในลักษณะนี้สอดคล้องกับเป้าหมายของมหาวิทยาลัยที่ไม่ได้แสวงหาผลกำไรจากการให้บริการหอพัก และก็ไม่ส่งผลให้มหาวิทยาลัยประสบภาวะขาดทุน แต่หากพิจารณาถึงผลในด้านอื่นๆ เช่น งบประมาณที่จะนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารหอพักใหม่ทดแทนอาคารหอพักเดิมที่เสื่อมโทรมลงในอนาคต เนื่องจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นมหาวิทยาลัยที่มีจำนวนหอพักมากที่สุดซึ่งมหาวิทยาลัยคงไม่ได้รับการอนุมัติงบประมาณเพื่อการจัดสร้างหอพักเพิ่มอีก (จุลสารธรรมศาสตร์, ม.ค. 2549) ประกอบกับในอนาคตมหาวิทยาลัยจะต้องทำการออกนอกระบบ ดังนั้น มหาวิทยาลัยควรจะมีการสะสมกำไรบางส่วนจากราคาเช่าหอพักเพื่อนำมาใช้เป็นงบประมาณสำหรับการปรับปรุงหรือก่อสร้างอาคารหอพักใหม่ในอนาคต ซึ่งการตั้งราคาเช่าหอพักของมหาวิทยาลัยอาจตั้งราคาเช่าที่สูงกว่าต้นทุน โดยกำไรที่ได้สามารถนำมาสะสมสำหรับนำมาใช้เป็นงบประมาณหอพักในอนาคตได้

แต่อย่างไรก็ตาม นักศึกษาบางกลุ่มที่ขาดแคลนทุนทรัพย์อาจต้องการการอุดหนุนที่มากกว่าปกติ ดังนั้น การตั้งราคาเช่าหอพักสำหรับนักศึกษาประเภทดังกล่าวอาจตั้งราคาเช่าที่ต่ำกว่าต้นทุนของหอพัก เพื่อเป็นการช่วยเหลือนักศึกษากลุ่มดังกล่าวให้ได้พักอาศัยในหอพักที่มีราคาต่ำโดยจัดบริการหอพักขั้นพื้นฐานให้พอเหมาะกับการอยู่อาศัย

การตั้งราคาเช่าหอพักที่แตกต่างกันสามารถทำได้ เนื่องจากหอพักของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ประกอบด้วยหอพักหลายประเภทที่แตกต่างกันด้วยคุณลักษณะต่างๆ ของหอพัก ซึ่งหอพักแต่ละประเภทมีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยที่แตกต่างกันออกไป หอพักบางอาคารมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่พอเหมาะกับการอยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน ขณะที่บางอาคารมีสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่าหอพักของเอกชน ดังนั้น การพิจารณาการอุดหนุนสำหรับหอพักแต่ละประเภทควรคำนึงถึงความจำเป็นของผู้อยู่อาศัย รวมถึงวัตถุประสงค์ของการอยู่อาศัย

นอกจากนโยบายการอุดหนุนที่ควรที่จะกำหนดการอุดหนุนที่แตกต่างกันในหอพักแต่ละประเภท เพื่อสะสมกำไรบางส่วนเพื่อนำมาใช้เป็นงบประมาณในการสร้างหอพักในอนาคตแล้ว งบประมาณที่สะสมไว้เพื่อนำมาใช้สำหรับหอพักควรจัดสรรการใช้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์

คือนำมาใช้ในการปรับปรุงหรือสร้างห้องพักใหม่ในอนาคต ไม่ควรนำงบประมาณในส่วนนี้ไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ

5.2.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานศึกษาในอนาคต

1. การพิจารณาคูณลักษณะต่างๆ ที่เป็น discrete (มี/ไม่มี) อาจไม่สะท้อนความแตกต่างของคูณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาเช่าห้องพักที่ดีนัก ควรใช้การวัดระดับความแตกต่างของคูณลักษณะเหล่านั้น เช่น คุณภาพของการรักษาความปลอดภัย หรือโปรแกรมของเคเบิลทีวีที่แตกต่างกัน เป็นต้น เพื่อสะท้อนถึงความแตกต่างของราคาเช่าที่แตกต่างกันได้ดียิ่งขึ้น

2. ขนาดของกลุ่มตัวอย่างห้องพักเอกชนที่นำมาใช้อาจมีการบิดเบือนเนื่องจากจำนวนห้องพักที่นำมาใช้ในการพิจารณาเป็นห้องพักทั้งหมดที่มี อาจไม่สะท้อนถึงจำนวนห้องพักที่นักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์พักอาศัยอยู่ เนื่องจากห้องพักเอกชนมีนักศึกษาของสถาบันอื่นๆ พักอาศัยอยู่ด้วย หากใช้ประชากรเฉพาะห้องพักที่นักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์พักอาศัยอยู่ อาจมีความเหมาะสมในการพิจารณามากขึ้น

3. การนำระบบของการดูแลห้องพักบางอย่าง เช่น ระบบพีเลียงในห้องพักของมหาวิทยาลัย มาใช้ในการพิจารณาอาจสะท้อนให้เห็นถึงราคาเช่าห้องพักที่แตกต่างกันของห้องพักของมหาวิทยาลัยและห้องพักเอกชนมากขึ้น

4. การศึกษาหาปัจจัยที่กำหนดราคาเช่าห้องพัก นอกจากจะศึกษาเพื่อให้ทราบว่ามีปัจจัยใดส่งผลต่อราคาเช่าห้องพักแล้ว ยังสามารถศึกษาได้หาดัชนีราคาเช่าห้องพักได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวอย่างไร แต่ทั้งนี้ต้องอาศัยการเก็บข้อมูลในระยะยาว หากในอนาคตสามารถหาข้อมูลดังกล่าวได้ ก็สามารถศึกษาหาดัชนีราคาเช่าห้องพักได้

5.3 ข้อจำกัดในการศึกษา

จากขอบเขตการศึกษาที่กำหนดไว้เฉพาะห้องพักบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการศึกษาดังนี้

1. จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าห้องพักแต่ละแบบที่มีความแตกต่างกันนับเป็นหนึ่งตัวอย่างที่จะนำมาใช้ในการพิจารณา แต่เนื่องจากการจำกัดขอบเขตของการศึกษา

หากนับตัวอย่างโดยการใช้ความแตกต่างของห้องพักแต่ละห้อง จะทำให้ตัวอย่างที่นำมาใช้มีจำนวนน้อย ส่งผลให้ไม่สามารถประมาณค่าด้วย Maximum likelihood ได้

2. บริเวณดังกล่าวห้องพักของมหาวิทยาลัยมีสัดส่วนการให้บริการที่สูงกว่าห้องพักเอกชน ทำให้การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการใช้จำนวนห้องพักที่มีทั้งหมดเป็นประชากรในการคำนวณหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างมีสัดส่วนของห้องพักของมหาวิทยาลัยมากกว่าห้องพักเอกชน

3. คุณลักษณะหรือส่วนประกอบบางอย่างเป็นลักษณะเฉพาะของห้องพักของมหาวิทยาลัยหรือห้องพักเอกชน ดังนั้นในการประมาณค่าคุณลักษณะหรือส่วนประกอบดังกล่าวจึงถูกรวมไว้เป็นตัวแปรเดียวกับตัวแปรของการเป็นมหาวิทยาลัย