



บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาเรื่องความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) มีขั้นตอนในการศึกษา ดังต่อไปนี้

- 4.1 วัตถุประสงค์ของการศึกษา
- 4.2 ขอบเขตของการศึกษา
 - 4.2.1 ขอบเขตด้านพื้นที่
 - 4.2.2 ขอบเขตด้านประชากร
 - 4.2.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา
- 4.3 ประชากรและการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง
 - 4.3.1 ประชากร
 - 4.3.2 กลุ่มตัวอย่าง
 - 4.3.3 การสุ่มตัวอย่าง
- 4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
 - 4.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ
 - 4.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ
- 4.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
 - 4.5.1 กำหนดชนิดและรูปแบบคำถามของแบบสอบถาม
 - 4.5.2 การสร้างแบบสอบถาม
 - 4.5.3 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือวิจัย
 - 4.5.4 ปัญหาในการออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 4.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
 - 4.6.1 ข้อมูลเชิงคุณภาพ
 - 4.6.2 ข้อมูลเชิงปริมาณ
- 4.7 สรุปผลและเสนอแนะ

4.1 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

สำหรับการศึกษาเรื่องความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษกนี้ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษาไว้ 2 ข้อ คือ

4.1.1 เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก

4.1.2 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก

4.2 ขอบเขตของการศึกษา

4.2.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

เนื่องจากผู้ศึกษามีความสนใจเรื่องความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง โดยจากการค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้นจะพบว่าผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาชีพที่ทำงานมีรายได้อ่อนถึงปานกลาง จึงเลือกพื้นที่ศึกษาที่เป็นแหล่งงานสำคัญ คือ พื้นที่ถนนรัชดาภิเษก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของอาคารสำนักงานเป็นอย่างมาก จึงมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้เป็นกรณีตัวอย่างในการศึกษาความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง

โดยในการศึกษานี้กำหนดขอบเขตโดยใช้พื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ที่อยู่ระหว่าง ถนนอโศกดินแดงและถนนลาดพร้าว ซึ่งมีความยาวประมาณ 5.6 กิโลเมตร¹



ภาพที่ 4.1 แสดงเขตพื้นที่ศึกษา

4.2.2 ขอบเขตด้านประชากร

การศึกษานี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรที่ศึกษา คือ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานที่ สร้างเสร็จและเปิดใช้งานจนถึงปีพ.ศ.2552 ในพื้นที่ย่านถนนรัชดาภิเษก โดยต้องมีรายได้รวม ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 27,000 – 124,000 บาทต่อเดือน

¹ สำนักงานโครงการถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร, การก่อสร้างถนนรัชดาภิเษก, เอกสารแจกเนื่องในพิธีเปิดถนนรัชดาภิเษก ช่วงจากถนนอโศกดินแดง ถึงถนนลาดพร้าว, วันพุธที่ 26 สิงหาคม 2524.

4.2.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เน้นเรื่องค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ซึ่งค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน จำแนกเป็น 2 กลุ่ม คือ ค่าใช้ในการครอบครองที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้²

- 1) ค่าใช้ในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ค่าเช่าที่อยู่อาศัย
- 2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าค่อเคิมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าดูแลชุมชน และค่าน้ำค่าไฟ

4.3 ประชากรและการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง

4.3.1 ประชากร

จำนวนประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คำนวณจากพื้นที่อาคารสำนักงาน ดังนี้ กำหนดให้พื้นที่อาคารสำนักงาน 10 ตารางเมตรแทนจำนวนผู้ที่ทำงาน 1 คน ซึ่งมาจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติที่ประมาณจำนวนคนทำงานจากพื้นที่สำนักงาน 10 ตารางเมตรต่อ 1 คน และจากเกณฑ์มาตรฐานในการออกแบบพื้นที่อาคารสำนักงานที่กำหนดพื้นที่ทำงานให้มีขนาดต่ำสุดที่ 7 ตารางเมตรต่อ 1 คน และที่ใช้โดยทั่วไปนั้นอยู่ที่ 9 ตารางเมตรต่อ 1 คน³ และเพื่อให้ง่ายต่อการคำนวณในการศึกษานี้จึงได้กำหนดให้พื้นที่อาคารสำนักงาน 10 ตารางเมตรแทนจำนวนผู้ที่ทำงาน 1 คน

² สำนักงานสถิติแห่งชาติ, รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2550 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ (กรุงเทพฯ : งานสถิติการใช้จ่ายของครอบครัวและภาวะเศรษฐกิจและสังคม ฝ่ายสถิติเศรษฐกิจสังคม กองสำรวจเศรษฐกิจ, 2550), หน้า 2.

³ ธเนศ ชุมทรัพย์, “ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า 49.

จากข้อมูลพื้นที่อาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเษก ที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งานจนถึงปี พ.ศ.2552 มีพื้นที่รวมทั้งหมด 690,267 ตารางเมตร⁴ ซึ่งจะมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 69,027 คน

4.3.2 กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนมากไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด ประกอบกับเวลาและงบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด ผู้ศึกษาจึงจำเป็นต้องเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน โดยในการศึกษาครั้งนี้ใช้การกำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีทางสถิติตามหลักทฤษฎีของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% โดยกำหนดให้มีความคลาดเคลื่อนเท่ากับ +/- 5% ซึ่งจะได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 398 คน โดยใช้สูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

n = ขนาดของตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากรที่ใช้ในการศึกษา

e = ความคลาดเคลื่อน (กำหนด 0.05)

สำหรับการรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องนั้น ได้แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลาง กลุ่มธนาคาร และกลุ่มนักวิชาการ

4.3.3 การสุ่มตัวอย่าง

เพื่อให้ได้มาซึ่งกลุ่มตัวอย่างตามที่ได้กำหนดไว้ ผู้ศึกษาได้เลือกใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เนื่องจากในการศึกษาครั้งนี้ศึกษากลุ่มคนทำงานที่มีรายได้ระดับปานกลาง จึงเลือกเก็บข้อมูลจากประชากรที่มีรายได้รวมครัวเรือนอยู่ในช่วงตั้งแต่ 27,000 – 124,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น

⁴ Poomipat Denworalak. Bangkok Property Report Fourth Quarter 2008, Office Market Sector. p.181-183.

4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท คือ ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งมีการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังต่อไปนี้

4.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง และพื้นที่ศึกษา โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร ผลงานทางวิชาการ งานวิจัย บทความ และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการลงพื้นที่ การกำหนดเครื่องมือในการทำวิจัย การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ และการวิเคราะห์ข้อมูล

4.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามรวบรวมข้อมูล ซึ่งผู้ศึกษาได้ขอความร่วมมือจากฝ่ายดูแลอาคาร ฝ่ายบุคคล ในพื้นที่ศึกษาให้ช่วยแจกแบบสอบถาม โดยจะนำแบบสอบถามไปให้กลุ่มเป้าหมายตอบและนัดหมายเพื่อกลับไปเก็บแบบสอบถามคืนในภายหลัง แต่ด้วยความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลในแบบสอบถามบางชุด ผู้ศึกษาจึงต้องทำการเก็บแบบสอบถามเพิ่มโดยขอความช่วยเหลือจากผู้รู้จัก และทำงานในพื้นที่ศึกษา โดยผู้ศึกษาจะเก็บตัวอย่างเฉพาะกลุ่มที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-124,000 บาท เท่านั้น

หลังจากที่ได้ผลข้อมูลจากแบบสอบถามแล้ว ผู้ศึกษาได้นำผลการศึกษาไปสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้ง 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลาง กลุ่มธนาคาร และกลุ่มนักวิชาการ เพื่อทำการตรวจสอบผลและหาข้อสรุปที่ได้อีกครั้ง

4.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม(Questionnaire) ซึ่งมีขั้นตอนในการจัดทำเครื่องมือดังนี้

4.5.1 กำหนดชนิดและรูปแบบคำถามของแบบสอบถาม

รูปแบบของคำถามที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

- 1) คำถามแบบเปิด (*Open Ended Questions*) เป็นคำถามแบบให้ตอบอย่างเสรี
- 2) คำถามแบบปิด (*Close Ended Questions*) เป็นคำถามแบบให้ตอบตามคำตอบที่กำหนดไว้เรียบร้อยแล้ว การสร้างคำถามแบบปิดมี 2 รูปแบบ คือ

- (1) แบบคำถามให้เลือกตอบ (*Multiple Choice Questions*) คำถามจะกำหนดคำตอบให้หลายคำตอบ และเลือกหนึ่งคำตอบ
- (2) แบบคำถามให้ตอบได้หลายคำตอบ แบบนี้คล้ายกับรูปแบบคำถามให้เลือกตอบ ต่างกันตรงที่ให้เลือกตอบได้หลายคำตอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

4.5.2 การสร้างแบบสอบถาม

ในการสร้างแบบสอบถาม ผู้ศึกษาได้กำหนดตัวแปรที่ศึกษา วิธีการศึกษา จากแนวคิดและทฤษฎีงานวิจัย รวมถึงเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถจำแนกตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาได้ ดังนี้

- 1) ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ประกอบด้วย ข้อมูลด้านสังคม ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย และข้อมูลด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
 - (1) ข้อมูลด้านสังคม ได้แก่ เพศ อายุ ภูมิภาคเกิด ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน สถานภาพสมรส สมาชิกในครัวเรือน
 - (2) ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่ตั้งที่อยู่อาศัย ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเดินทางไปทำงาน ประเภทที่อยู่อาศัย กรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย
 - (3) ข้อมูลด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผู้มีรายได้ในครัวเรือน ระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ระดับเงินออมครัวเรือนต่อเดือน จำนวนเปอร์เซ็นต์การวางแผนการออมเงิน แหล่งที่มาของเงินออม แหล่งที่มาของเงินผ่อน วงเงินกู้ จำนวนผู้กู้ ระยะเวลาในการกู้

2) **ค่าใช้จ่ายต่างๆของครัวเรือน** ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน และ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านอาหารและเครื่องดื่ม ด้านพาหนะและการเดินทาง ด้านเสื้อผ้า ด้านการรักษาพยาบาลและสุขภาพ ด้านการศึกษา ด้านบันเทิง ด้านกิจกรรมทางศาสนา ด้านการสื่อสารและอินเทอร์เน็ต ค่าผ่อนชำระสินเชื่อบุคคล ค่าผ่อนชำระสินเชื่อบ้านเช่า
- (2) ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย และ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าเช่า และค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าดูแลชุมชนและค่าส่วนกลาง

4.5.3 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือวิจัย

1) **ตรวจสอบความตรงของเนื้อหา (Content Validity)** เมื่อกำหนดตัวแปรเรียบร้อยแล้วจึงนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาช่วยตรวจสอบความตรงของเนื้อหาของเครื่องมือ ว่า สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยเพียงใด และทำการแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมตามที่ได้รับคำแนะนำ

2) **ตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม** นำตัวแปรที่ต้องการศึกษามาสร้างเป็นข้อคำถามพร้อมทั้งตัวเลือกตัวเลือก และจัดพิมพ์ออกมาเป็นชุดแบบสอบถาม หลังจากนั้นจึงนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาช่วยตรวจสอบและทำการแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมตามที่ได้รับคำแนะนำ

3) **นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มตัวอย่าง (Try Out)** นำแบบสอบถามที่ได้ทำการแก้ไขแล้วไปทดลองกับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 10 ชุด โดยผู้ศึกษาเป็นผู้นำไปให้กลุ่มตัวอย่างตอบและรอรับแบบสอบถามคืนทันทีหลังจากกลุ่มตัวอย่างทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว นำแบบสอบถามมาตรวจสอบ สรุปผลและปัญหาที่พบในเบื้องต้น พร้อมทั้งปรึกษาและขอคำแนะนำแก้ไขจากอาจารย์ที่ปรึกษา และทำการแก้ไขปรับปรุงแบบสอบถามตามที่ได้รับคำแนะนำ หลังจากนั้นนำแบบสอบถามที่ได้รับการปรับปรุงแล้วไปทดลองกับกลุ่มตัวอย่างอีกครั้งเป็นจำนวน 10 ชุด

4) **ปรับปรุงแบบสอบถาม** สรุปผลการทดลองแจกแบบสอบถามทั้งสองครั้ง และทำการปรับปรุงข้อคำถามและตัวเลือก รวมถึงรูปแบบและภาษาที่ใช้ในแบบสอบถาม เพื่อให้เกิดความชัดเจน เข้าใจตรงกันของผู้ศึกษาและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา

5) **จัดพิมพ์ฉบับจริง**

4.5.4 ข้อจำกัดในการออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1) การศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดในเรื่องการได้ข้อมูลที่แท้จริง ซึ่งข้อมูลที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษาในครั้งนี้ ล้วนแต่เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเงินทั้งสิ้น ซึ่งเป็นประเด็นที่มีความละเอียดอ่อน มีความคลาดเคลื่อนได้ง่าย และผู้ตอบแบบสอบถามไม่อาจเปิดเผยเนื่องด้วยเหตุผลนานาประการ ดังนั้น เพื่อให้ข้อมูลที่ตรงกับความเป็นจริง จึงต้องการคัดเลือกแบบสอบถามที่มีความสมบูรณ์ที่สุด และในการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผลจะเป็นการหาค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เพื่อให้ได้ผลของข้อมูลใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

2) การแจกแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษาโดยการติดต่อผ่านทางผู้ดูแลฝ่ายอาคารสถานที่ไม่สามารถเก็บแบบสอบถามได้เท่ากับจำนวนตัวอย่างที่ต้องการ เนื่องจากแบบสอบถามบางชุดมีข้อมูลไม่สมบูรณ์ จึงต้องทำการเก็บแบบสอบถามเพิ่มจากคนที่รู้จัก ที่ทำงานในพื้นที่ศึกษา เพื่อให้ได้แบบสอบถามเท่ากับจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ และแบบสอบถามทุกชุดมีความสมบูรณ์ของข้อมูลมากที่สุด

4.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

4.6.1 ข้อมูลเชิงคุณภาพ

ทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสถิติ (SPSS) โดยวิเคราะห์ข้อมูลแยกตามเกณฑ์ระดับรายได้และการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยมีเกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1) รายได้ครัวเรือน

การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการกำหนดให้ผู้มีรายได้ปานกลาง คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-124,000 บาท ซึ่งอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 1.01-5.00 ล้านบาท ของทางภาคเอกชน และสามารถแบ่งได้ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

(1) ผู้มีรายได้ปานกลางต่ำ

คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-76,000 บาท ซึ่งอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 1.01-3.00 ล้านบาทของทางภาคเอกชน

(2) ผู้มีรายได้ปานกลางสูง

คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท ซึ่งอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 3.01-5.00 ล้านบาทของทางภาคเอกชน

2) ที่ตั้งที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

การศึกษาครั้งนี้ได้ให้ผู้ตอบแบบสอบถามกรอกข้อมูลในส่วนนี้เป็นคำตอบ ปลายเปิด จากนั้นผู้ศึกษาได้มาทำการจัดกลุ่มของข้อมูล โดยทำการแบ่งเขตที่ตั้งที่อยู่อาศัยออกเป็น 4 กลุ่ม ตามการแบ่งเขตของกรุงเทพมหานคร ได้แก่

(1) เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

ประกอบด้วย 22 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย เขตคลองสาน เขตจตุจักร เขตดินแดง เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางคอแหลม เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตพญาไท เขตพระนคร เขตยานนาวา เขตราชเทวี เขตวัฒนา เขตสัมพันธวงศ์ เขตสาทร และเขตห้วยขวาง

(2) เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ประกอบด้วย 22 เขต ได้แก่ เขตคันนายาว เขตจอมทอง เขตดอนเมือง เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตทุ่งครุ เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตบางแค เขตบางนา เขตบึงกุ่ม เขตประเวศ เขตพระโขนง เขตภาษีเจริญ เขตราษฎร์บูรณะ เขตลาดพร้าว เขตวังทองหลาง เขตสวนหลวง เขตสะพานสูง เขตสายไหม เขตหนองแขม และเขตหลักสี่

(3) เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก

ประกอบด้วย 6 เขต ได้แก่ เขตคลองสามวา เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก

(4) เขตปริมณฑล

ประกอบด้วย 5 จังหวัด ได้แก่ ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

3) ภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย

การศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- (1) ภาระค้ำผ่อนชำระที่อยู่อาศัย
- (2) ภาระค่าเช่าที่อยู่อาศัย
- (3) ไม่มีภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัย

การศึกษาครั้งนี้ไม่นับภาระในการครอบครองที่อยู่อาศัยรวมถึงค่าซื้อที่อยู่อาศัยที่ชำระเป็นเงินก้อน หรือค่าเช่าที่อยู่อาศัย

4) ระดับรายได้และการครอบครองที่อยู่อาศัย

การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้เกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามระดับรายได้และการครอบครองที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- (1) ผู้มีรายได้ปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัย
คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000 - 76,000 บาท และเช่าที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน
- (2) ผู้มีรายได้ปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย
คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000 - 76,000 บาท และผ่อนที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน
- (3) ผู้มีรายได้ปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย
คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001 - 124,000 บาท และผ่อนที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน
- (4) ผู้มีรายได้ปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย
คือ ผู้มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001 - 124,000 บาท และไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน

4.6.2. ข้อมูลเชิงปริมาณ

ทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ (SPSS) และนำเสนอในรูปแบบตารางแจกแจงความถี่และคำนวณค่าร้อยละของความถี่นั้นๆ โดยสถิติที่ใช้ประกอบไปด้วยดังนี้

- 1) ค่าสถิติทั่วไป เป็นการวิเคราะห์เพื่อนำเสนอข้อเท็จจริงทั่วไป โดยจะใช้ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage)
- 2) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าตอบของกลุ่มตัวอย่างในกรณีที่เป็นแบบคำถามเป็นแบบให้เลือกได้หลายคำตอบ และคำถามที่ถามเป็นค่าตัวเลข

จากนั้นผู้ศึกษาได้นำได้ผลของข้อมูลจากแบบสอบถามไปสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้ง 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลาง กลุ่มธนาคาร และกลุ่มนักวิชาการ เพื่อทำการตรวจสอบผลและหาข้อสรุปที่ได้อีกครั้ง

4.7 สรุปผลและเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย โดยแสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง พร้อมทั้งอภิปราย และข้อเสนอแนะ