บทที่ 1

บทนำ

หอสมุดกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. ความเป็นมาและสาระสำคัญ

จากข้อมูลของ UNDP (United Nations Development Programme : New York) ได้จัดอันดับของปัญหาที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ไว้ เมื่อ พ.ศ. 2536 ดังนี้

ตารางที่ 1.1 การจัดอันดับปัญหาที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่

อันดับ	ปัญหาในเขตเมือง	ร้อยละ
1	ปัญหาการว่างงาน (Unemployment)	47
2	ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย (Inadequate Housing)	32
3	ปัญหาขยะมูลฝอย (Garbage Disposal)	28
4	ปัญหาอาชญากรรม (Crime)	27
5	ปัญหาความยากจน (Poverty)	25
6	ปัญหาด้านอนามัย / สุขาภิบาล (Sanitation / Sewerage)	24
7	ปัญหามลภาวะทางอากาศ (Air Pollution)	24
8	ปัญหาการคมนาคมขนส่ง (Transportation)	22
9	ปัญหาขาดแคลนน้ำอุปโภคบริโภค (Inadequate Water)	18
10	ปัญหาการให้บริการทางสังคมไม่เพียงพอ (Inadequate Social Service)	16

จะเห็นได้ว่า ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เป็นปัญหาที่สำคัญเป็นอันดับ 2 ของเมืองใหญ่ และข้อเท็จจริงก็คือปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยดังกล่าว เป็นปัญหาของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งถูกจำกัดทางด้านเศรษฐกิจ อันเป็นปัจจัยที่จะนำมาใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และจากตัวเลขของ

สถาบันประชากรศาสตร์ แสดงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพฯ นั้น ทำให้เห็นว่า กรุงเทพมหานครเป็นเมืองใหญ่ที่มีความหนาแน่นของประชากรค่อนข้างสูง ดังนั้น กรุงเทพมหานคร จึงประสบกับปัญหาที่ต้องเกิดขึ้นในเมืองใหญ่อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ตารางที่ 1.2 แสดงประชากรประเทศไทย 31 ธันวาคม 2539

ภาคและจังหวัด	จำนวนรวม	ชาย	หญิง	ประชากรในเขตเทศบาล(ร้อยละ)	อัตราเพิ่มของประชากร	ความหนาแน่นของประชากร
ทั่วราชอาณาจักร	60,116,182	29,973,059	30,143,123	18.30	1.10	117
เทศบาล	10,982,252	5,406,362	5,575,890	-	-	-
ภาคกลาง	19,445,610	9,640,005	9,805,605	39.70	1.30	187
เทศบาล	7,725,301	3,805,714	3,919,587	-	-	-
กรุงเทพฯ	5,584,963	2,746,352	2,828,611	100.00	0.25	3,868

ที่มา : สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จัดทำเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2540

แหล่งข้อมูล : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง 2540

การอพยพจากชนบทเข้ามายังกรุงเทพฯ นั้นยังคงเกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา เนื่องจากการจ้างงานส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในกรุงเทพฯ ดังนั้นปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้น จากข้อมูลของการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์ แสดงให้เห็นว่ายังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้ง 5 จังหวัด ดังแสดงในตารางที่ 1.3, 1.4 และ 1.5

ตารางที่ 1.3 จำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2540 - 2544

ปี	จำนวนครัวเรือน	จำนวนที่อยู่ (ไม่รวมบ้านว่าง)	จำนวนที่อยู่ทั้งหมด	ระยะเวลา	จำนวนครัวเรือนใหม่	จำนวนที่อยู่ที่เพิ่มขึ้น	จำนวนที่อยู่ที่ต้องการ
2539	2,744,000	2,568,384	2,619,752				
2540	2,864,000	2,680,704	2,734,318	2540 - 41	110,000	114,566	140,764
2541	2,969,000	2,778,984	2,834,564	2541 - 42	105,000	100,246	127,589
2542	3,076,000	2,879,136	2,936,719	2542 - 43	107,000	102,155	130,501
2543	3,172,000	2,968,992	3,028,372	2543 - 44	96,000	91,653	121,020
2544	3,277,000	3,067,272	3,128,617	2544 - 45	104,000	100,246	130,529
						รวม	650,403

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 1.4 ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลแยกรายจังหวัด

จังหวัด	2536	2537	2538	2539	2540				อัตราการขยายตัว			
					มค.	กพ.	มีค.	รวม	2537	2538	2539	2540*
กรุงเทพฯ	72,496	92,684	90,970	89,098	10,279	6,715	9,473	26,467	27.9	-1.9	-2.1	13.8
สมุทรปราการ	11,115	13,363	8,862	10,034	798	303	1,751	2,852	20.2	-33.7	13.2	36.3
นนทบุรี	17,659	19,668	31,209	21,470	322	4,799	1,298	6,419	11.4	58.7	-31.2	67.2
ปทุมธานี	18,341	27,500	25,830	17,739	1,928	1,207	1,444	4,579	49.9	-6.1	-31.3	-1.3
นครปฐม	8,647	10,897	10,981	14,387	394	1,261	962	2,617	26.0	0.8	31.0	-37.3
สมุทรสาคร	5,828	7,142	4,567	6,779	163	1,048	197	1,408	22.6	-36.0	48.4	-14.5
รวม	134,086	171,254	172,419	159,507	13,884	15,333	15,125	44,342	27.7	0.7	-3.3	11.8

หมายเหตุ : * หมายถึง อัตราการขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : ธอส.

ตารางที่ 1.5 การขยายตัวทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท นอกจากระบุ	2538	2539	2540			Total
			ตค.	พย.	ธค.	จากต้นปี
การขอจดทะเบียนอาคารชุด						
จำนวนราย (No. of Applications)	271	305	45	27	27	337
	(-25.7)	(12.5)	(0.0)	(0.0)	(-10.0)	(10.5)
จำนวนหน่วย (No. of Units)	65,617	81,811	9,870	5,819	7,364	72,420
	(0.0)	(24.7)	(-5.7)	(12.9)	(-19.0)	(-11.5)
จำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ในเขต กทม.และปริมณฑล (หน่วย)	**172,419**	**166,785**	**9,242**	**12,234**	**n.a.**	**112,513**
	(0.7)	(-3.3)	(-61.7)	(-9.4)		(-10.2)
บ้านจัดสรร (Developer-built Housing)	79,824	77,982	2,419	4,624	n.a.	56,557
	(17.1)	(-2.3)	(-68.4)	(-3.2)		(-22.8)
แฟลตและอาคารชุด (Apartments and Condominium)	60,477	60,744	1,763	2,843	n.a.	56,630
	(-11)	(0.4)	(-71.6)	(-19.1)		(-0.4)
ปลูกสร้างเอง (Self-built Housing)	32,118	28,059	2,037	1,928	n.a.	25,495
	(-8.6)	(-12.6)	(-15.2)	(-7.3)		(4.4)

ที่มา : กรมที่ดิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

จะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบกับสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ อัตราการขยายตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลง แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนยังคงมีเพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากจำนวนประชากรในกรุงเทพฯนั้น มีถึง ประมาณ 5.5 ล้านคน แต่จำนวนบ้านมีเพียง 1.7 ล้านหน่วย ดังแสดงในตารางที่ 1.6

ตารางที่ 1.6 สถิติประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2539

จังหวัด	ชาย	หญิง	รวม	จำนวนบ้าน
กรุงเทพมหานคร	2,746,352	2,838,611	5,584,963	1,703,128

ที่มา : กรมการปกครอง

และถึงแม้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน ยังคงมีอยู่อย่างสม่ำเสมอ แต่จำนวนบ้านว่างในตลาดก็ยังคงมีสูง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2540) ได้วิเคราะห์ถึงสาเหตุ เอาไว้ว่า ภาวะสินค้าล้นตลาด (Over Supply) เกิดจากช่วงที่ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรือง ผู้ประกอบการรายใหม่ได้เข้ามาสู่ตลาดเป็นจำนวนมากจนเกิด ความต้องการเทียม (Artificial Demand) จากการเก็งกำไร สถานการณ์ในปัจจุบัน จึงเกิดภาวะสินค้าล้นตลาด ซึ่งถึงแม้ความต้องการที่แท้จริงยังมีอยู่มาก แต่กำลังซื้อไม่เพียงพอ เนื่องจากระดับราคาที่อยู่อาศัยได้ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมาก จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า ที่อยู่อาศัยที่ว่างอยู่นั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมราคาถูก รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮาส์ และ อาคารพาณิชย์

และจากการศึกษาวิจัยของการเคหะแห่งชาติ (2540) แสดงให้เห็นว่า ประมาณ 45% ของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถจะซื้อบ้านของเอกชนในเขตกรุงเทพฯ ได้ และ 16% จะประสบความลำบากในการหาซ่าบ้านในกรุงเทพฯในอัตราเดือนละ 1,500 บาท หรือสูงกว่า เพราะค่าเช่าต่ำสุดในเขตกรุงเทพฯ คือเดือนละ 1,500 บาท ซึ่งปัญหาทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนเหล่านี้ น่าจะเป็นสาเหตุหนึ่งที่จำนวนบ้านว่างส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยราคาถูก

หากมองกรุงเทพฯออกเป็น 2 ภาค ดังที่ โสภณ พรโชคชัย (2528) ได้เสนอไว้คือ ภาคธุรกิจและภาคอุตสาหกรรม โดยทั่วไป ภาคอุตสาหกรรมได้ค่อยๆเคลื่อนย้ายออกจากตัวเมืองสู่เขตรอบนอก และเมืองปริมณฑล ส่วนกิจกรรมภาคธุรกิจได้พัฒนาจนเป็นกิจกรรมหลักของเมืองไป ในทางเดียวกัน กิจกรรมเชิงบริการอื่นๆเช่น ภาครัฐบาล และ กิจการนอกระบบก็ค่อยๆขยายตัวขึ้น ตอบสนองต่อการเติบโตของภาคธุรกิจในเมือง กิจกรรมภาคธุรกิจมักต้องการแรงงานฝีมือเพื่อ

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

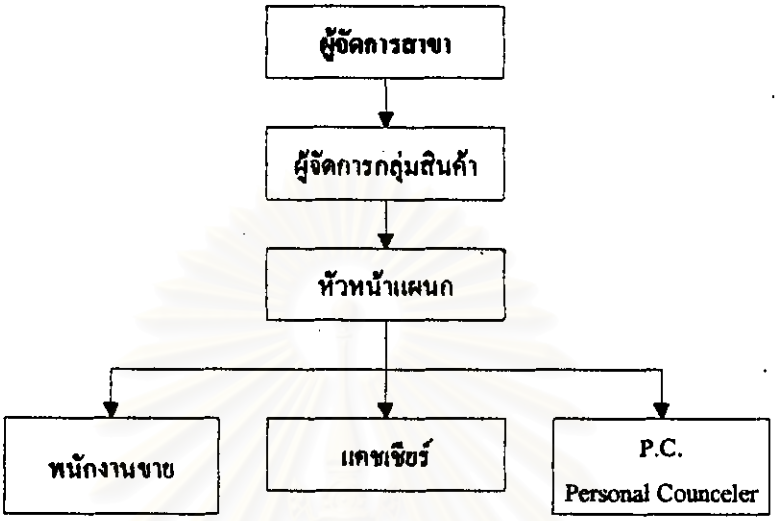
การบริหารการจัดการและดูแล นอกจากนี้ก็ยังต้องการแรงงานภาคบริการ (White-collar workers) เช่น เสมียน พนักงานขาย ฯลฯ เพื่อกิจการบริการทั้งปวง จะเห็นได้ว่าแรงงานในภาคบริการเหล่านี้เป็นสิ่งซึ่งขาดไม่ได้ ในการที่จะดำเนินธุรกิจต่างๆ ภายในเมืองใหญ่ แรงงานเหล่านี้มักจะเป็นผู้ที่มีรายได้อันจำกัด เนื่องมาจากการด้อยโอกาสทางการศึกษา และคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มักจะถูกจัดอยู่ในภาค ไม่เป็นทางการ (Informal Sector) คนซึ่งถูกจัดให้อยู่ระดับล่างในเมืองเหล่านี้ แม้จะมีฐานะทางการเงินสูงกว่าในชนบท แต่ก็มีค่าใช้จ่ายในเมืองสูงกว่าเช่นกัน

พนักงานขาย ซึ่งถูกจัดให้อยู่ในส่วนของแรงงานภาคบริการนั้น มีกลุ่มหนึ่งซึ่งมีความน่าสนใจคือ พนักงานขายที่ทำงานอยู่ในห้างสรรพสินค้า จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่ากลุ่มคนเหล่านี้ มีอายุอยู่ในช่วงประมาณ 20 – 25 ปี ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการศึกษาอยู่ในระดับชั้นมัธยม ทำให้คนกลุ่มนี้มีรายได้อันจำกัด เนื่องมาจากระดับการศึกษา คนกลุ่มนี้จึงมีโอกาสน้อยในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เนื่องจากราคาของที่อยู่อาศัยนั้นสูงมาก เมื่อเทียบกับรายได้ของคนกลุ่มนี้ ดังนั้น ทางออกทางหนึ่งก็คือ การเช่าที่อยู่อาศัย จากการสำรวจทำเลที่ตั้งของแหล่งงาน ก็คือห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพฯ พบว่า ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า ซึ่งมีราคาที่ดินที่สูง ดังนั้น พนักงานที่ทำงานในห้างสรรพสินค้าเหล่านั้น ย่อมต้องมีการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงาน เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ปัญหาก็คือ ถึงแม้จะมีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า แต่สภาพของที่อยู่อาศัยกลางเมืองเหล่านั้น มักจะไม่ได้มาตรฐาน และกลุ่มคนเหล่านี้ไม่มีโอกาสที่จะเลือกที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้

การศึกษาในครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาสภาพปัจจุบันทางด้านที่อยู่อาศัย รวมทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ของพนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้า ในเขตกรุงเทพฯ และยังศึกษาถึงการเลือกที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ ว่ามีปัจจัยใดที่มีผลในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย

และการเลือกศึกษาพนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการ ในห้างสรรพสินค้า ในเขตกรุงเทพฯ ครั้งนี้ ได้เลือกศึกษาเฉพาะห้างสรรพสินค้าที่มีจำนวนพนักงานตั้งแต่ 300 คนขึ้นไป เนื่องจากห้างสรรพสินค้าเหล่านี้ น่าจะมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ มีโอกาสประสบความสำเร็จ ดังนั้นจึงน่าจะมีสวัสดิการ หรือการช่วยเหลือแก่พนักงานเกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัย มากกว่าห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก สำหรับพนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการ ที่จะทำการศึกษานี้ เลือกเฉพาะพนักงานขายซึ่งเป็นพนักงานหน้าร้าน ที่มีตำแหน่งอยู่ระดับล่างสุด โดยไม่รวม Personal Counceler หรือ P.C. ซึ่งเป็นพนักงานจากบริษัทภายนอก และแคชเชียร์ซึ่งมีอัตราเงินเดือนที่สูงกว่า

แผนภูมิที่ 1.1 โครงสร้างการบริหารของพนักงานห้างสรรพสินค้า



2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาถึงสภาพปัจจุบันในด้านที่อยู่อาศัยและด้านสังคมของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร

2.2 เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของกลุ่มเป้าหมาย

2.3 เพื่อศึกษาถึงภาพรวมของกระบวนการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มเป้าหมาย

2.4 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มเป้าหมาย

2.5 เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนในด้านที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย

3. ขอบเขตของการศึกษา

3.1 ประชากร การพิจารณาเลือกกลุ่มประชากร ได้เลือกกลุ่มประชากรที่เป็นพนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2 ตัวแปรที่ศึกษา

- ตัวแปรอิสระ

3.2.1 เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ภูมิลำเนาเดิม ระดับการศึกษา รายได้ ความคิดในการศึกษาต่อ

3.2.2 อายุงาน เวลาทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน ปัญหาของการเดินทาง การใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานและกลับบ้าน ความคิดเปลี่ยนงาน

3.2.3 ตัวแปรเกี่ยวกับที่พักอาศัยในอดีตและปัจจุบัน ที่ตั้ง ลักษณะการครอบครอง ระยะเวลาการอยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- ตัวแปรควบคุม

3.2.4 ผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร

- ตัวแปรตาม

3.2.5 ปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคต

3.2.6 ลักษณะเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่จะเลือกในอนาคต ได้แก่

- ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยที่ต้องการ เช่น การเช่า, การซื้อ
- ลักษณะการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่
- ประเภทของที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์ ฯลฯ
- สถานที่ตั้ง
- ราคาของที่พักอาศัย

4. ข้อตกลงเบื้องต้น

4.1 กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามด้วยความจริงใจ และให้ข้อมูลตามสภาพความเป็นจริง

4.2 ตัวแปรอื่นๆนอกเหนือจากที่ผู้ทำการศึกษาได้กำหนดเอาไว้ ถือว่าไม่มีผลกระทบโดยตรง ต่อผลการวิจัย

5. คำนิยามศัพท์

"พนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้า"

หมายถึง พนักงานที่ทำงานในตำแหน่งพนักงานขาย,ที่อยู่ในห้างสรรพสินค้า

"ห้างสรรพสินค้า"

หมายถึง ร้านค้าที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่มีที่จอดรถขายสินค้าหลายประเภทครบครัน โดยแบ่งออกเป็นแผนกๆตามประเภทสินค้า เพื่อประโยชน์ในด้านการส่งเสริมการขายการให้บริการแก่ลูกค้าการควบคุมในด้านการบริหารและการเงิน มีพนักงานขายคอยบริการ Full Service ไม่มีร้านค้าภายในห้างฯ แบ่งเป็นแผนกเช่น แผนกเสื้อผ้าสตรี,แผนกเครื่องสำอางค์,แผนกของเล่น, เสื้อผ้าสุภาพบุรุษ,แผนกเครื่องเขียน,ซุปเปอร์มาร์เก็ต ฯลฯ ในที่นี้คือ ห้างสรรพสินค้าที่มีลูกจ้างตั้งแต่ 300 คนขึ้นไปในเขตกรุงเทพมหานคร

บ้านเดี่ยว	ได้แก่	บ้านที่แยกเป็นหลังเดี่ยวมีบริเวณห่างรอบตัวบ้าน
ทาวน์เฮาส์	ได้แก่	บ้านหลายๆหลังที่ปลูกติดกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีมากกว่า 8 - 10 หลังขึ้นไป มีการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพของการอยู่อาศัย
คอนโดมิเนียม	หมายถึง	อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง
อพาร์ตเมนต์	หมายถึง	ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ส่วนมากมักจะสร้างหรือแฟลต ขึ้นไปในแนวสูง แต่ละชั้นแบ่งเป็นส่วนๆเพื่อการอยู่อาศัย
ห้องแบ่งเช่า	หมายถึง	ห้องที่อยู่ภายในอาคารซึ่งต้องใช้ห้องน้ำ ห้องครัว หรือทางเข้าออกสู่ที่อยู่อาศัยร่วมกับห้องอื่นที่อยู่ภายในอาคารเดียวกัน
บ้านในชุมชน	หมายถึง	ที่อยู่อาศัยค่อนข้างถาวรในเขตเมืองเก่า แต่มีสภาพที่ทรุดโทรมกว่าที่อยู่อาศัยอื่นๆ และอาจมีสภาพประกอบอื่นๆ เช่น ไม่น่าใช้อยู่อาศัย และยังหมายถึงบ้านที่ อาจจะยังใหม่แต่ มีลักษณะที่ไม่เหมาะสม

กรุงเทพมหานคร มีการแบ่งการปกครองออกเป็น 3 ชั้นรวม 38 เขต ด้วยกันคือ

เขตชั้นใน	ได้แก่	เขตพระนคร, ป้อมปราบ, สัมพันธวงศ์, ปทุมวัน, บางรัก, คลองสาน, ธนบุรี, ดุสิต, บางซื่อ, พญาไท, ราชเทวี, สาธร, บางกอกใหญ่, ห้วยขวาง, ดินแดง
เขตชั้นกลาง	ได้แก่	เขตพระโขนง, ประเวศ, บางเขน, คอนเมือง, บางกะปิ, ลาดพร้าว, บึงกุ่ม, ภาษีเจริญ, ราษฎร์บูรณะ, ยานนาวา, บางคอแหลม,คลองเตย, จตุจักร, บางกอกน้อย, บางพลัด, สวนหลวง
เขตชั้นนอก	ได้แก่	เขตหนองจอก, มีนบุรี, ลาดกระบัง, หนองแขม, บางขุนเทียน, คลิ่งชัน, จอมทอง

การกำหนดและจำแนกกลุ่มรายได้ของประชากร ตามหลักเกณฑ์ ที่ฝ่ายการตลาดของการเคหะแห่งชาติ ได้ กำหนดไว้ในปี พ.ศ. 2540 ดังนี้คือ

ประชากรรายได้น้อยมาก	มีรายได้ต่ำกว่า	8,000	บาท ต่อเดือน
ประชากรรายได้น้อย	มีรายได้	8,001 - 12,000	บาท ต่อเดือน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. ข้อจำกัดของการศึกษา

6.1 ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษา

6.2 พนักงานที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวนมาก อาจจะทำการยื่นแบบสอบถามได้ไม่ครบทุกคน ผู้ทำการศึกษาจึงทำการสุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะใช้เป็นตัวแทนได้

7. วิธีดำเนินการศึกษา

7.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

7.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ โดยการศึกษาจากหนังสือ วารสาร รายงาน สิ่งพิมพ์ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลจากฝ่ายบุคคลของห้างสรรพสินค้า เพื่อให้ทราบจำนวนและรายชื่อของพนักงานที่อยู่ในขอบเขตของการศึกษา ไปถึงรายละเอียดในการบริหารงานของห้างสรรพสินค้า และได้มีการสัมภาษณ์เบื้องต้นเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ต้องการ

เมื่อได้ข้อมูลเหล่านี้แล้ว จึงทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างทางสถิติ เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่สามารถอ้างอิงไปยังประชากรทั้งหมดได้

7.1.2 วิธีการเก็บข้อมูล ข้อมูลปฐมภูมิ โดยการออกภาคสนาม แจกแบบสอบถามแก่พนักงานขายของห้างสรรพสินค้าที่ทำการสุ่มตัวอย่างไว้

7.1.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นตามตารางโครงสร้างของตัวแปร ลักษณะของแบบสอบถามประกอบด้วยคำถาม 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ตัวแปรด้านข้อมูลส่วนตัวทั่วไป
ส่วนที่ 2 ตัวแปรด้านที่เกี่ยวกับการทำงาน
ส่วนที่ 3 ตัวแปรด้านการดำรงชีวิตในปัจจุบัน
ส่วนที่ 4 ตัวแปรด้านที่อยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบัน
ส่วนที่ 5 ตัวแปรด้านที่อยู่อาศัยที่จะเลือกในอนาคต

ภายหลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จแล้ว ผู้วิจัยจะนำไปทดลองใช้ (Pre Test) จำนวน 30 ชุด เพื่อตรวจสอบความเข้าใจในด้านการสื่อความหมายระหว่างผู้วิจัยกับผู้ตอบ และเพื่อดูความถูกต้องชัดเจนของภาษาที่ใช้ จากนั้นจึงนำมาปรับปรุงแก้ไขเนื้อหาให้แบบสอบถามมีคุณภาพในด้านความเที่ยง (Reliability) และความตรง (Validity) ของข้อคำถาม

7.2 การวิเคราะห์ข้อมูล นำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้จากกลุ่มตัวอย่าง มาตรวจสอบความสมบูรณ์ของคำตอบก่อนการวิเคราะห์ ซึ่งใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรม Spss for Windows (Version 7.5) มาช่วยในการวิเคราะห์คำตอบ

8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

8.1 เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันในด้านที่อยู่อาศัย รวมทั้งด้านสังคมและเศรษฐกิจของผู้ที่ทำงานด้านการให้บริการในห้างสรรพสินค้าในเขตกรุงเทพมหานคร

8.2 เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของกลุ่มเป้าหมาย

8.3 เพื่อให้ทราบถึงภาพรวมของกระบวนการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มเป้าหมาย

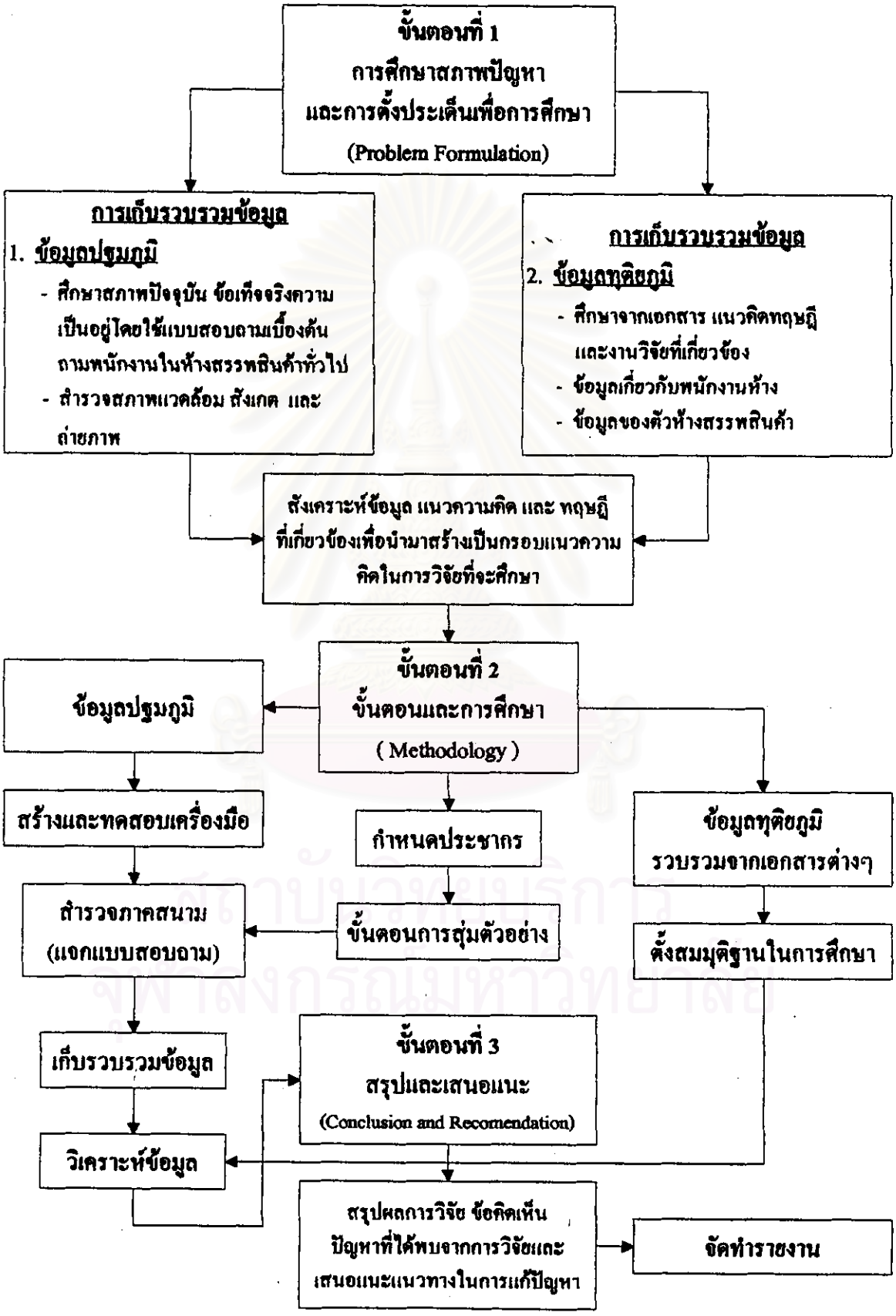
8.4 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มเป้าหมาย

8.5 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อนักพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการนำผลการวิจัยไปประยุกต์กับการปรับปรุงแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อหรือผู้เข้าพักอาศัย

8.6 เพื่อเป็นเอกสารทางวิชาการที่ผู้สนใจทั่วไปสามารถใช้อ้างอิง และทำการศึกษารายละเอียดที่ต่อเนื่องเพิ่มเติมได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 1.2 ขั้นตอนระเบียบวิธีวิจัย



<u>แผนภูมิที่ 1.3</u> แสดงขอบเขตและแนวทางในการวิจัย