



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในสภาวะทางเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบัน ภาคธุรกิจในด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ โดยตรงและรุนแรงกว่าภาคธุรกิจอื่นๆ อันเนื่องมาจาก ปริมาณเงินจำนวนมากที่ใช้ในการลงทุน ความเกี่ยวเนื่องกับสถาบันการเงิน ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้นเกือบทุกปี ทิศทางสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องมีการปรับตัวเพื่อความอยู่รอด และจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึง ผู้บริโภคให้มากยิ่งขึ้น ตั้งแต่เคมตลาดที่อยู่อาศัยเป็นผู้ผลิต ซึ่งในบางครั้งผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยบางโครงการที่เจาะจงกลุ่มเป้าหมาย (Target Group) โดยผู้ประกอบการคาดหวังเพียงพื้นฐานทางการตลาด โดยอาศัย การมุ่งเฉพาะส่วนตามพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ (Geographical-Concentration) และการให้ความสำคัญแก่ลูกค้า (Dominance of Customers) ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้บริโภคได้ถูกต้องกับความต้องการ ทำให้เกิดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกินความต้องการหรือไม่ตรงกับความต้องการจริงของผู้บริโภค และผลแห่งความผิดพลาดในการพัฒนาโครงการ ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ทั้งผู้ประกอบการ สถาบันการเงินและส่งผลต่อประเทศชาติในที่สุด

การตลาดสำหรับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำเป็นอย่างยิ่งที่จะมีความพิถีพิถัน ในการศึกษาถึงภาพรวมของกลุ่มเป้าหมายที่มีความละเอียดอ่อนมากยิ่งขึ้น ในภาวะการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันกลุ่มผู้มีรายได้อาจได้ประจำ และมีรายได้สูง จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพสูงในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์ตามกลุ่มเป้าหมายที่มีลักษณะของผู้บริโภค ซึ่งประกอบไปด้วย

ก. ภูมิหลังทางด้านประชากร (Demographics) : ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ รายได้ การศึกษา สถานภาพ

ข. ภูมิหลังทางจิตวิทยา (Psychographics) : ได้แก่ พฤติกรรมการแสดงออกกิจกรรม ความสนใจ ความคิดเห็น คุณลักษณะพื้นฐาน

ค. ภูมิหลังการบริโภคสินค้า (Usage Rate Measure) : ได้แก่ การพิจารณาถึงวิธีการบริโภค สินค้าของกลุ่มเป้าหมาย

Department of Economic and Social Affairs United Nations (1976) ได้กล่าวถึงความต้องการที่อยู่อาศัยและอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ไว้ดังนี้

- ก. ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องชี้วัดความแตกต่างภายในสังคม (Social measure) ระหว่างสภาพที่เป็นจริง (Actual condition) กับมาตรฐานที่ยอมรับกัน (Accepted standard)
- ข. อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Economic measure) ซึ่งอิงอยู่บนความสามารถของครัวเรือนในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย (Ability to pay)
- ค. อุปสงค์สัมฤทธิ์ (Effective demand) คือ อุปสงค์ที่เกิดจากความสามารถในการจ่าย
- ง. สามารถกล่าวได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นช่องว่าง (Gap) ระหว่างสิ่งที่เป็นอยู่ (What exists) กับสิ่งที่ถูกยอมรับ (What is accepted) ว่าเป็นมาตรฐานขั้นต่ำ
- จ. ความต้องการที่อยู่อาศัยและอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยอาจจะมาบรรจบกันได้โดยการทำให้คนมีงานทำ (Employment) และรายได้ที่มีศักยภาพ (Potential income) พอที่จะจับจ่าย
- ฉ. อุปทานของที่อยู่อาศัยจะต้องไปควบคู่กับคุณภาพและราคาซึ่งจะรวมเอาต้นทุนที่เกิดจากการคาดการณ์ในการก่อสร้าง การปรับปรุงและการรื้อถอนไว้แล้ว
- ช. มาตรฐานขั้นต่ำจะต้องสนองตอบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยรวม ในกรณีนี้ อุปสงค์สำริด (Effective demand) จะประกอบขึ้นจากจำนวนครัวเรือนที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

เค.เจ. บัตตัน (K.J. Button) (1976) ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ

(1) รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนมีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก

(2) คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมในระดับเดียวกัน

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานขององค์กรที่มีความมั่นคงน่าเชื่อถือ มีการบริหารจัดการองค์กรที่ดี และมีผลประกอบการดี ทำให้รายได้และสวัสดิการของพนักงานในองค์กรมีมาตรฐานที่สูง เนื่องจากมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า

ในประเทศไทยมีรัฐวิสาหกิจภายใต้กำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ 58 แห่ง ดังมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1.1 แสดงหน่วยงานรัฐวิสาหกิจภายใต้กำกับดูแลของ สคร.

รัฐวิสาหกิจภายใต้กำกับดูแลของ สคร. 58 แห่ง (แบ่งตามกระทรวงเจ้าสังกัด)

สำนักนายกรัฐมนตรี 1. บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) 2. โรงพิมพ์ตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา 1. การกีฬาแห่งประเทศไทย 2. การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ 1. องค์การส่งเสริมกิจการโคนม 2. องค์การตลาดเพื่อเกษตรกร 3. องค์การสะพานปลา 4. สนง. กองทุนสงเคราะห์การทำสวนยาง 5. องค์การสวนยาง 6. บ.ส่งเสริมธุรกิจเกษตรกรไทย
กระทรวงกลาโหม 1. บริษัท อูกรุงเทพ จำกัด	กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคง 1. การเคหะแห่งชาติ 2. สำนักงานธนาคุณเคราะห์ฯ	กระทรวงพลังงาน 1. การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย 2. บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
กระทรวงการคลัง 1. โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง 2. สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล 3. โรงงานไฟ กรมสรรพสามิต 4. องค์การสุรา กรมสรรพสามิต 5. ส.กรงไทย จำกัด (มหาชน) 6. ส.ออมสิน 7. ธ.อาคารสงเคราะห์ 8. ธ.เพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร 9. ธ.เพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย 10. ธ.พัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม 11. บริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย 12. บริษัทประกันสินค้าเชื้อเพลิงและอุตสาหกรรมขนาดย่อม 13. ธ.อิสลามแห่งประเทศไทย 14. บ.ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ 15. บ. สหโรงแรมไทย	กระทรวงคมนาคม 1. บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) 2. การท่าเรือแห่งประเทศไทย 3. การรถไฟแห่งประเทศไทย 4. บ. ไทยเดินเรือทะเล 5. องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ 6. บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด 7. บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) 8. บริษัท ขนส่ง จำกัด 9. สถาบันการบินพลเรือน 10. การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย 11. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	กระทรวงมหาดไทย 1. การไฟฟ้านครหลวง 2. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 3. การประปานครหลวง 4. การประปาส่วนภูมิภาค 5. องค์การตลาด
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศ 1. บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) 3. บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 1. องค์การจืดน้ำเสีย 2. องค์การสวนพฤกษศาสตร์ 3. องค์การสวนสัตว์ 4. องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้	กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี 1. สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี 2. องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ
กระทรวงพาณิชย์ 1. บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) 3. บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด	กระทรวงสาธารณสุข 1. องค์การเภสัชกรรม	กระทรวงอุตสาหกรรม 1. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย



State Enterprise Policy Office, MOF

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ พ.ศ.2552

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานรัฐวิสาหกิจขนาดใหญ่ จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ เดือนมิถุนายน พ.ศ.2550 ขนาดองค์กรรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจทั้งหมด พบว่ารัฐวิสาหกิจที่มีขนาดใหญ่ที่สุดสามอันดับแรก ประกอบด้วย

1. บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)	26,570 คน
2. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	26,304 คน
3. การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	24,209 คน

รายละเอียดจากตารางที่ 1.2 แสดงหน่วยงานรัฐวิสาหกิจและจำนวนพนักงานในแต่ละองค์กร

ตารางที่ 1.2 แสดงหน่วยงานรัฐวิสาหกิจและจำนวนพนักงานในแต่ละองค์กร

ลำดับ	รายชื่อรัฐวิสาหกิจ	จำนวนพนักงาน
	สาขาสังคมและเทคโนโลยี	5,012
1	สำนักงานชานาเคราะห์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	345
2	การกีฬาแห่งประเทศไทย	549
3	องค์การสวนสัตว์	1,065
4	สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย	690
5	องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ	109
6	องค์การเภสัชกรรม	2,254
	สาขาพาณิชย์และบัญชี	2,306
1	สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล	870
2	องค์การตลาด	45
3	องค์การคลังสินค้า	407
4	การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย	919
5	บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด	5
6	บริษัท ทรนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	60
	สาขาเกษตรและทรัพยากรธรรมชาติ	7,092
1	องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้	1,917
2	องค์การสวนพฤกษศาสตร์	322
3	องค์การส่งเสริมกิจการโคนมแห่งประเทศไทย	1,126
4	องค์การสวนยาง	1,127
5	องค์การตลาดเพื่อเกษตรกร	429
6	องค์การสะพานปลา	299
7	สำนักงานกองทุนสงเคราะห์การทำสวนยาง	1,872
8	บริษัทส่งเสริมธุรกิจเกษตรกรไทย จำกัด	0

ลำดับ	รายชื่อรัฐวิสาหกิจ	จำนวน พนักงาน
	สาขาพลังงาน	62,568
1	การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	24,209
2	การไฟฟ้านครหลวง	8,965
3	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	26,304
4	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	3,090
	สาขาสาธารณูปการ	11,608
1	การเคหะแห่งชาติ	1,802
2	การประปานครหลวง	4,167
3	การประปาส่วนภูมิภาค	5,536
4	องค์การจัดการน้ำเสีย	103
	สาขาสื่อสาร	47,981
1	บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)	1,081
2	บริษัท ทีไอที จำกัด (มหาชน)	20,603
3	บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)	5,747
4	บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด	20,550
	สาขาขนส่ง	81,353
1	บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)	3,460
2	การทำเรือแห่งประเทศไทย	3,627
3	การรถไฟแห่งประเทศไทย	18,112
4	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ	18,552
5	บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด	2,710
6	บริษัท ไทยเดินเรือทะเล จำกัด	3
7	บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)	26,570
8	บริษัท ขนส่ง จำกัด	3,752
9	สถาบันการบินพลเรือน	273
10	การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย	527
11	การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	3,767

ลำดับ	รายชื่อรัฐวิสาหกิจ	จำนวน พนักงาน
	สาขาอุตสาหกรรม	6,141
1	โรงพิมพ์ตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	119
2	บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด	68
3	องค์การเบตเตอร์	221
4	องค์การฟอกหนัง	401
5	โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง	4,306
6	โรงงานไฟฟ้ กรมสรรพสามิต	202
7	องค์การสุรา กรมสรรพสามิต	211
8	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	613
	สาขาสถาบันการเงิน SFI	42,505
1	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	15,445
2	ธนาคารออมสิน	9,271
3	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	2,167
4	ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร	12,943
5	ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย	694
6	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย	1,812
7	บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล	46
8	บริษัทประกันสินเชื่อบุคคลขนาดย่อม	127
	รวมทั้งสิ้น	266,566

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ เดือนมิถุนายน พ.ศ.2550

ในเดือนมิถุนายน 2535 การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยนำเสนอต่อรัฐบาลขอเข้าโครงการรัฐวิสาหกิจขั้นดีและผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีให้เป็นรัฐวิสาหกิจขั้นดี เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2537 การนี้จะส่งผลให้ กฟผ. มีความคล่องตัวในการบริหารงานได้มากขึ้น ไม่มีชั้นเงินเดือนพนักงาน พนักงานจึงมีโอกาสที่จะมีรายได้ที่ดีขึ้น กลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษาในครั้งนี้นี้จึงเป็นพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยหลังจากที่ กฟผ. ผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีให้เป็นรัฐวิสาหกิจขั้นดี คือ พนักงาน กฟผ. ปัจจุบันที่มีอายุงานไม่เกิน 15 ปี

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ปี พ.ศ.2551

จำแนกตามสายงาน และอายุงาน

สายงาน	อายุงาน (ปี)									รวม
	น้อยกว่า 6	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	มากกว่า 40	
ผู้ว่าการ	14	3	7	27	26	41	15	11	0	144
รองผู้ว่าการนโยบายและแผน	37	38	41	91	100	102	58	5	0	472
รองผู้ว่าการบัญชีและการเงิน	45	50	25	306	279	305	82	22	1	1,115
รองผู้ว่าการบริหาร	59	40	24	335	611	809	282	74	3	2,237
รองผู้ว่าการพัฒนา	166	102	225	768	603	1102	328	115	2	3,411
รองผู้ว่าการผลิตไฟฟ้า	336	250	385	2,278	2,503	3,406	1,169	319	20	10,666
รองผู้ว่าการเชื้อเพลิง	28	20	93	505	403	792	226	44	6	2,117
รองผู้ว่าการระบบส่ง	124	55	151	814	812	854	352	96	11	3,269
รองผู้ว่าการควบคุมระบบ	40	51	74	133	114	93	46	10	0	561
รวม	849	609	1,025	5,257	5,451	7,504	2,558	696	43	23,992

ที่มา : การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2551

จากตารางที่ 1.3 แสดงพนักงาน กฟผ. ที่มีอายุงานไม่เกิน 15 ปี มีจำนวนทั้งหมด $849 + 609 + 1,025 = 2,483$ คน เป็นพนักงานประจำของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ปฏิบัติงานประจำ ณ สำนักงานใหญ่ อําเภอบางกรวย จ.นนทบุรี จำนวน $2,483 * 70\% = 1,739$ คน

กลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษาในครั้งนี้จึงเป็นพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย หลังจากที่ถูกผ.ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการให้เป็นรัฐวิสาหกิจชั้นดี(พ.ศ.2537) คือ พนักงาน กฟผ. ปัจจุบันที่มีอายุตัวไม่เกิน 35 ปี

ตารางที่ 1.4 แสดงจำนวนพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ปี พ.ศ.2551
จำแนกตามสายงาน และอายุตัว

สายงาน	อายุตัว (ปี)								รวม
	น้อยกว่า 26	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	มากกว่า 55	
ผู้ว่าการ	3	11	2	21	15	39	27	26	144
รองผู้ว่าการนโยบายและแผน	10	25	48	66	62	114	112	35	472
รองผู้ว่าการบัญชีและการเงิน	17	32	38	178	188	369	212	81	1115
รองผู้ว่าการบริหาร	7	39	39	144	203	632	746	427	2237
รองผู้ว่าการพัฒนา	61	100	133	488	450	866	862	451	3411
รองผู้ว่าการผลิตไฟฟ้า	93	269	261	1360	1506	3109	2666	1402	10666
รองผู้ว่าการเชื้อเพลิง	9	19	25	231	334	664	543	292	2117
รองผู้ว่าการระบบส่ง	35	91	66	529	500	874	775	399	3269
รองผู้ว่าการควบคุมระบบ	13	32	72	106	82	128	90	38	561
รวม	248	618	684	3123	3340	6795	6033	3151	23992

ที่มา : การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2551

จากตารางที่ 1.4 แสดงพนักงานกฟผ.ที่มี อายุตัว ไม่เกิน 35 ปี มีจำนวนทั้งหมด $248 + 618 + 684 = 1,550$ คนเป็นพนักงานประจำของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ปฏิบัติงานประจำ ณ สำนักงานใหญ่ อำเภอบางกรวย จ.นนทบุรี จำนวน $1,550 * 70\% = 1,085$ คน

พนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ในการศึกษาครั้งนี้คือ พนักงานประจำของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ปฏิบัติงานประจำ ณ สำนักงานใหญ่ อำเภอบางกรวย จ.นนทบุรี ที่มีอายุงานไม่เกิน 15 ปี และพนักงานที่มีอายุตัวไม่เกิน 35 ปี มีจำนวนรวมประมาณ 1,085 คน

จากตารางที่ 1.4 พบว่าพนักงานกลุ่มนี้น่าจะเป็นกลุ่มคนที่กำลังสร้างครอบครัว มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัย อยู่ในช่วงต้นของวัยทำงาน จึงเป็นกลุ่มที่น่าสนใจ และควรค่าแก่การศึกษา

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

1.3 สมมุติฐานการวิจัย

1. พนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยมีความสามารถสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้
2. ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบันของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยมีผลต่อความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ จะศึกษาจากประชากรที่เป็นพนักงานประจำของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ปฏิบัติงานประจำ ณ สำนักงานใหญ่ อำเภอบางกรวย จ.นนทบุรี ที่มีอายุงานไม่เกิน 15 ปี และมีอายุตัวไม่เกิน 35 ปี เท่านั้น

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- 1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยโดยใช้แบบสอบถามพนักงานกลุ่มตัวอย่าง และแบบสัมภาษณ์ผู้บริหารการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่กำหนดนโยบายสวัสดิการที่อยู่อาศัย
- 2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยจากการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานต้นสังกัด เอกสารและสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 การสุ่มตัวอย่างประชากร

ประชากรเป้าหมายที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ กลุ่มตัวอย่างที่เป็นพนักงานประจำของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ประจำอยู่ที่สำนักงานใหญ่ที่มีอายุงานไม่เกิน 15 ปี และมีอายุตัวไม่เกิน 35 ปี จากการศึกษาค้นคว้าพบว่ามีจำนวนประชากรประมาณ 1,085 คน เมื่อปรับจำนวนกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้หลักทฤษฎีของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ความคลาดเคลื่อน 0.05 กลุ่มตัวอย่างจำนวนขั้นต่ำ 292 ตัวอย่าง

1.5.3 เครื่องมือที่ใช้

- แบบสอบถามพนักงานกลุ่มตัวอย่าง
- แบบสัมภาษณ์ผู้บริหารการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่กำหนดนโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยตามที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยมอบหมาย

1.5.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

- จากแบบสอบถาม โดยการแจกแบบสอบถามทั้งหมด 480 ชุด ได้รับกลับมาทั้งหมด 402 ชุด นำแบบสอบถามที่ได้กลับมาคิดชุดที่ไม่สมบูรณ์ออก ใช้ประมวลผลจริง 324 ชุด ซึ่งมากกว่าระดับความเชื่อมั่น 95% คือ 292 ชุด
- จากแบบสัมภาษณ์ผู้บริหารการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่กำหนดนโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัย ในเชิงนโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัย โดยทำการสัมภาษณ์ท่านรองผู้อำนวยการบริหาร ปราโมทย์ อินสว่าง

1.5.5 วิเคราะห์และประเมินผลข้อมูล

- นำข้อมูลที่ได้จากการสอบถามมาสรุปลงในแบบฟอร์มการวิเคราะห์ และทำการประมวลผลด้วยการลงรหัสของข้อมูลเพื่อทำการวิเคราะห์ โดยใช้โปรแกรม SPSS
- นำข้อมูลทั้งหมดมาอธิบายผลร่วมกับข้อมูลทฤษฎี ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่ผ่านมา

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย (Housing Demand) หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัย ความเต็มที่จะได้มา และมีความสามารถจ่ายค่าสินค้าและบริการด้านที่พักอาศัย ตามปริมาณที่ต้องการ ณ เวลานั้นๆ ได้ ซึ่งสามารถจำแนกปัจจัยได้เป็น 5 ประการคือ

1. มีความต้องการที่พักอาศัย
2. มีความพึงพอใจหรือเต็มใจที่จะซื้อ/เช่า
3. มีความสามารถในการจ่าย,
4. จำนวนที่ต้องการหนึ่งๆ
5. ณ ระยะเวลาที่ต้องการ

พนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ในการศึกษาครั้งนี้หมายถึง พนักงานประจำของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ปฏิบัติงานประจำ ณ สำนักงานใหญ่ อำเภอบางกรวย จ.นนทบุรี ที่มีอายุงานไม่เกิน 15 ปี และมีอายุตัวไม่เกิน 35 ปี

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทราบถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันรวมทั้งปัญหาด้านที่อยู่อาศัยต่างๆของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

1.7.2 ใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

1.7.3 เป็นแนวทางและประโยชน์ต่อนักวิจัย หน่วยงานทางภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ในการจัดการกำหนดแนวทางด้านที่อยู่อาศัยในภาพรวม