



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศและทำธุรกิจ กิจกรรมทุกประเภททั้งจากอดีตจนถึงปัจจุบันแต่การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และสังคมทำให้เกิดเกิดการเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัยแต่การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาเป็นการพัฒนาเชิงมุ่งตอบสนองความต้องการเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางยังคงประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและเป็นการขาดแคลนในลักษณะที่มีความจำเป็นจะต้องมีที่อยู่อาศัยแต่สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยให้มีความสามารถในการจ่าย (Affordability) ที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ดังนั้นการเช่าที่อยู่อาศัยจึงเป็นทางเลือกที่สำคัญ ซึ่งจากอดีตถึงปัจจุบันรูปแบบการเช่าที่อยู่อาศัยมีหลากหลายรูปแบบ ซึ่งรูปแบบหนึ่งที่มีจำนวนมากคือ อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าซึ่งในปัจจุบันมีสร้างเพิ่มมากยิ่งขึ้นเพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว

เขตดินแดงเป็นพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครที่มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งสอดคล้องกับระบบโครงข่ายคมนาคมและการขนส่ง การพัฒนาและการขยายตัวในเขตดินแดงส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการที่มีอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าเป็นจำนวนมากเนื่องจากเขตดินแดงเป็นเขตที่การคมนาคมหลากหลายทั้งระบบรถไฟฟ้าและระบบรถไฟฟ้าใต้ดินระบบรถประจำทาง การเดินทางจึงสะดวกสบายทำให้องค์กรพักอาศัยแบบเช่าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทุกปี

ปัจจุบันอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดงมีทั้งหมด 337 แห่ง (เฉพาะที่จดทะเบียนกับสำนักงานเขตดินแดง) ซึ่งมีระดับราคาที่หลากหลายแต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อจำนวนของผู้ที่ต้องการเช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จึงเป็นที่น่าสนใจว่าผู้พักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวมให้เช่ามีปัจจัยและความพึงพอใจในการเลือกอย่างไร

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัยในการศึกษาวิจัยครั้งนี้

1. เพื่อศึกษาความพึงพอใจและปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาและความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

เนื่องจากเขตดินแดงแบ่งออกเป็นเขตเดียวเท่านั้นไม่มีแขวงย่อยทางผู้วิจัยจึงได้เลือกเฉพาะบริเวณถนนประชาสงเคราะห์ (ซึ่งเป็นถนนสายหลักของเขตดินแดง) ที่มีความคล่องตัวที่สุดเพราะมีรถประจำทางผ่านมากที่สุด คือ 9 สาย (ประชาสงเคราะห์ 12-28 และ 17-21) ลึกประมาณ 200-500 เมตร ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจะเลือกวิจัยเฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มีความสูง 5 ชั้นเท่านั้นเพราะเป็นความสูงของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มีมากที่สุดในบริเวณคำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าให้เช่า หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยรวมซึ่งประกอบไปด้วยห้องย่อยตั้งแต่ห้องขึ้นไป วัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อให้เช่าเป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยใช้ทางเข้าออกอาคาร ทางขึ้น

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.ทราบถึงปัจจัยการตัดสินใจเลือกอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง
- 2.ทราบถึงความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าของผู้อยู่อาศัยในเขตดินแดง
- 3.เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้ และการแก้ปัญหาของการจัดสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดงทั้งในภาครัฐและเอกชน

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่องปัจจัยและความพึงพอใจที่มีผลในการเช่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง โดยมีขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1.การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย

- ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทั่วไปทางกายภาพของเขตดินแดง ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนประชากรที่มีอยู่ในสำมะโนประชากรเขตดินแดง โดยการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

- ข้อมูลเบื้องต้น ประเภทผู้เช่าอาศัยในอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่อำนวยความสะดวกที่มีในอาคาร จากการสำรวจและสอบถามเจ้าของอาคารและผู้เช่าอาศัยในอาคาร
- ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรวมแบบให้เช่าในเขตดินแดง โดยใช้แบบสอบถาม ได้แก่

- ข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจ และสังคม
- ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยรวมถึงปัญหาในการอยู่อาศัยอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง
- ข้อมูลความต้องการห้องเช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง

ข้อมูลสภาพห้องเช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า โดยการสำรวจ และจดบันทึก ได้แก่

- สำรวจสภาพของห้องเช่าอาศัย ในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง สังเกตลักษณะของที่อยู่อาศัย ในด้านสภาพแวดล้อม
- บันทึกข้อมูล โดยการถ่ายภาพและจดบันทึก

1.6 การกำหนดกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าสูง 5 ชั้นในเขตดินแดงริมถนนประชาสงเคราะห์ซอย 12-28 และ 17-21 เพราะเป็นบริเวณที่มีความคล่องตัวที่สุด และลึกเข้าไปในซอยประมาณ 200-500 เมตร โดยมีจำนวนทั้งหมด 31 แห่งคิดเป็นจำนวน 1,506 ยูนิตและมีผู้เช่าอาศัยเต็มทุกห้องพัก โดยผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษิตตามการกำหนดของ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ความคลาดเคลื่อน 0.05 ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 316 ตัวอย่าง โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sample) โดยกระจายตัวทั้ง 31 แห่ง

กลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างพอดีของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$N_{op} = \frac{N}{1 + NE^2}$$

โดยที่ N_{op} คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับผู้เช่าอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวม

ให้เช่าที่มีจำนวน 5 ชั้นทั้งหมด 1,506 ห้อง

N คือ จำนวนผู้เช่าห้องในอาคารอยู่อาศัยรวม 1,506 คน

E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้คือ $\pm 5\%$

เมื่อแทนค่าในสูตรจะได้

$$\begin{aligned} N_{op} &= \frac{1506}{1 + 1,506 \pm 5\%} \\ &= 316 \quad \text{คน} \end{aligned}$$

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วย แบบสอบถาม โดยมีรายละเอียดในการสร้างดังนี้

1.แบบสอบถาม เป็นการสอบถามในด้านเศรษฐกิจ และสังคม ของผู้อาศัย โดยที่จะแบ่งประเด็นในการสอบถามดังนี้

แบบสอบถาม ได้แบ่งประเด็นการศึกษาออกเป็น

- ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับเพศ อายุ การศึกษา ตำแหน่ง รายได้ ระยะเวลาในการพักอาศัยห้องชุดให้เช่า และความคิดในการย้ายออกจากที่อาศัยในปัจจุบัน
- ข้อมูลปัจจัยในการเลือกห้องที่เช่าอาศัยในปัจจุบัน ประกอบด้วยปัจจัยในการเลือก ห้องที่เช่าอาศัยในปัจจุบัน อาคารที่เช่าอาศัย เจ้าของอาคารที่เช่าอาศัย ระดับราคาและสภาพแวดล้อมที่เช่าอาศัยในปัจจุบัน เหตุผลที่เลือก การจ่ายค่าเช่า,อาศัยกับใคร,เงินค่าเช่าห้องพักมาจากใคร,หาข้อมูลห้องที่เช่าอาศัยในปัจจุบันจากแหล่งใด เป็นต้น
- ข้อมูลความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่อำนวยความสะดวก ที่ผู้เช่าต้องการและที่มีอยู่ในอาคารที่เช่าอาศัย

จากนั้นทำการ Pre-test แบบสอบถาม โดยก็นำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มประชากรเป้าหมาย 10 ชุด แล้วนำแบบสอบถามที่ได้มาทำการตรวจสอบและปรับแก้หลังจากนั้นจึงทำการจัดพิมพ์แบบสอบถาม โดยชุดที่สอบถามผู้ที่พักอาศัยห้องชุดพักอาศัยแบบเช่า จำนวน 316 ชุด รวมแบบสอบถามทั้งหมด 400 ชุด แล้วจึงดำเนินการแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มประชากรทั้งหมดโดยผู้ทำการวิจัยมีวิธีการ 3 แบบข้อคือ

- 1.1 ผู้วิจัยและคณะแจกแบบสอบถามให้ผู้เช่าอาศัยที่เช่าออกในอาคารที่เช่าอาศัยและรวบรวมเก็บมาด้วยตัวเอง
- 1.2 ผู้วิจัยดั่งนำแบบสอบถามฝากไว้กับเจ้าของอาคารบางแห่งเพื่อแจกให้กับผู้เช่าห้อง
- 1.3 ผู้วิจัยขอความร่วมมือจากผู้อาศัยในบางอาคารเพื่อช่วยแจกและเก็บแบบสอบถามคืนกลับผู้วิจัย

1.2 ผู้วิจัยดัดนำแบบสอบถามฝากไว้กับเจ้าของอาคารบางแห่งเพื่อแจกให้กับผู้เช่าห้อง

1.3 ผู้วิจัยขอความร่วมมือจากผู้อาศัยในบางอาคารเพื่อช่วยแจกและเก็บแบบสอบถามคืน
กลับผู้วิจัย

2. การสำรวจ เป็นการสำรวจห้องเช่าในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้าบริเวณถนนประชาสงเคราะห์
12-28 และ 17-21 และซอยลึก 200- 500 เมตร รวมไปถึงสภาพแวดล้อมรอบๆ โดยแบ่งประเด็นได้ดังนี้

- สำรวจสภาพแวดล้อมรอบ สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา สายรถประจำทางที่ผ่าน
สถานีรถไฟใต้ดิน ตลาด ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น
- บันทึกข้อมูลโดยการถ่ายภาพ และจดบันทึก

3.การเก็บรวบรวมข้อมูล

- แบบสอบถามที่ผู้เช่าอาศัยอาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้าจำนวน 342 ชุด หลังจากนั้น
ทำการคัดเลือกแบบสอบถามที่ใช้ไม่ได้ออกไป
- การสำรวจ นำข้อมูลที่ได้จากการบันทึกและการถ่ายภาพนำไปเขียนวิเคราะห์

4.วิเคราะห์และประมวลผลข้อมูล

- ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามด้วยโปรแกรม SPSS for Window 11.00

โดยทำการประมวลผลในลักษณะดังนี้

- ค่าสถิติบรรยาย ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) และ
ค่าเฉลี่ย (Mean) ในบางรายการของตัวแปรต่างๆ
- การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ด้วยการ Cross Tab ระหว่างตัวแปรที่สนใจ
ตั้งแต่สองตัวขึ้นไป
- นำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดมาอภิปรายผลร่วมกับทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่ผ่านมา

5.สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.นำเสนอข้อมูล