



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การที่บุคคลใดก็ตาม สามารถที่จะสร้างหลักฐานให้กับครอบครัว ด้วยการมีบ้านและที่ดินของตนเองสักหลังหนึ่ง ย่อมแสดงถึงความมั่นคงและความภูมิใจในชีวิต ซึ่งปัญหาสำคัญประการหนึ่งที่ผู้คิดเป็นเจ้าของอาคารบ้านและที่ดินต้องตัดสินใจ ก็คือ การเลือกประเภทที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ในปัจจุบัน ปัญหาการขาดแคลนและมาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาที่ขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือว่าเป็นเมืองศูนย์กลางของการพัฒนานั้น การขาดแคลนในเรื่องที่อยู่อาศัยได้ทวีความรุนแรงมากขึ้น จนกลายเป็นปัญหาที่สำคัญปัญหาหนึ่งของเมือง ในการแก้ไขปัญหานั้น ได้มีความพยายามร่วมมือกันทั้งฝ่ายรัฐบาลและฝ่ายเอกชนในรูปแบบต่าง ๆ โดยในภาครัฐบาลนั้น ได้จัดให้มีที่อยู่อาศัยในรูปแบบเคหะสงเคราะห์ ซึ่งเริ่มแรกก็เป็นเพียงการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะของสวัสดิการของรัฐบาลให้กับข้าราชการเท่านั้น แต่ต่อมาก็ได้เพิ่มบทบาทขึ้น โดยทำการผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยด้วย สำหรับในภาคเอกชนนั้น ก็ได้มีส่วนในการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและที่อยู่อาศัยเช่นกัน ซึ่งส่วนใหญ่สนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง¹ และบ้านจัดสรรในแถวชานเมือง เป็นต้น

1 บทสัมภาษณ์ ประทีป ตั้งมติธรรม จากหนังสือพิมพ์มาตุภูมิ ฉบับวันที่ 16-22 กรกฎาคม พ.ศ. 2526 หน้า 7

รูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชนตามบริเวณชานเมืองนั้น บ้านจัดสรรจัดได้ว่า เป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมพัฒนาโดยตลอด และมีแนวโน้มว่าจะมีบทบาทสำคัญ ในการสนองความต้องการบ้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง¹ มากยิ่งขึ้นในอนาคตซึ่งแต่เดิมรัฐก็ได้มีการดำเนินงานในลักษณะนี้อยู่ด้วยเช่นกัน แต่เป็นไปในลักษณะของการจัดสรรที่ดินบริเวณชานเมืองออกจำหน่ายเป็นแปลง ๆ มีขนาดต่าง ๆ กันตามฐานะและรายได้ของผู้ซื้อ ทั้งนี้ผู้ซื้อจะต้องทำการปลูกบ้านและจัดเตรียมในเรื่องของสิ่งสาธารณูปโภคตนเอง² ต่อมาในปี 2513 เอกชนก็ได้เข้ามาร่วมมีบทบาทในการจัดทำธุรกิจนี้เช่นกัน ก็ได้มีการพัฒนาขึ้นเป็นบ้านสมบูรณ์แบบ คือ มีทั้งที่ดินพร้อมกับสร้างบ้านในที่ดินแต่ละแปลงตลอดทั้งมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภคไว้ให้ค่อนข้างพร้อมเพรียง และเรียกว่า "หมู่บ้านจัดสรร" โดยเฉพาะในบริเวณแถบชานเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ได้เกิดมีหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ของเอกชนเกิดขึ้น ในระยะแรก ๆ ในระหว่างปี 2513-2517 เป็นจำนวนมาก ซึ่งระยะนั้นจัดได้ว่าเป็นยุคทองของธุรกิจบ้านจัดสรรอย่างแท้จริง

หน่วยงานทางวิชาการ และหน่วยงานที่รับผิดชอบทางด้านการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยของภาครัฐบาลได้ใช้ความพยายามในการคาดประมาณความต้องการของที่อยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ ที่รัฐบาลนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 มาใช้ (พ.ศ. 2535-2539) ตัวอย่างเช่น สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้คาดประมาณการเพิ่มขึ้นของความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 370,000 หลัง หรือประมาณปีละ 73,000-75,000 หลัง และเมื่อจำแนกความต้องการนั้นตามลักษณะของการอยู่ร่วมกันในครัวเรือนพบว่า เป็นครัวเรือนของผู้ที่สมรสแล้วและมีสมาชิกอื่น ๆ อาศัยอยู่ด้วยระหว่าง 70-72% ซึ่งลักษณะของครัวเรือนประเภทนี้น่าจะเป็นลักษณะของครัวเรือนเดี่ยวที่ต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านมากกว่าที่พักอาศัยประเภทอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม สัดส่วนของคนโสดที่ต้องการอยู่คนเดียวนั้น ถึงแม้เพียงร้อยละ 12 ในปี 2535 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 13 ในปี 2539 ซึ่งในลักษณะเช่นนี้น่าจะมีความต้องการที่พักอาศัยในลักษณะที่เล็กกระทัดรัด เช่น ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมมากกว่าประเภทอื่น ๆ

1 ผู้สื ตีพิมพ์ และมานพ พงศทัต, "บ้านในกรุงเทพฯ" รายงานผลการวิจัยเพื่อเพิ่มพูนประสิทธิภาพทางวิชาการ เนื่องในโอกาสสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี, โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2525 หน้า 367.

2 ผู้มีรายได้ปานกลางจัดเป็นกลุ่มชนชั้นกลาง ซึ่งมักจะได้แก่กลุ่มข้าราชการและพ่อค้าย่อยที่ประกอบธุรกิจขนาดเล็ก

ในช่วงเวลาเดียวกัน สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและสำนักงานสถิติแห่งชาติ ได้คาดคะเนไว้ว่า ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครจะมีการเพิ่มขึ้นของระดับรายได้ในอัตราร้อยละ 8-13 ต่อปี และมีแนวโน้มที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และในปริมาณรายได้ของครอบครัวที่ทำได้ในแต่ละเดือนนั้นประมาณ 1 ใน 4 จะถูกใช้จ่ายไปเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย จากข้อมูลของหน่วยงานข้างต้นนั้น น่าจะแสดงให้เห็นทิศทางของความต้องการในที่พักอาศัยของประชาชนในกรุงเทพฯ ได้ว่า น่าจะยังคงเป็นบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีระดับราคาปานกลาง (ประมาณ 700,000 บาทขึ้นไป)

ประมาณการจำนวนครัวเรือนที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ปี	ครัวเรือนที่มี คู่สมรสพร้อม สมาชิกอยู่อาศัย	ครัวเรือน ที่มีคู่สมรส เป็นหม้าย	ครัวเรือน คนเดียว (คนโสดแยกอยู่ คนเดียว)	ครัวเรือน ประเภทอื่น ๆ	รวม
2535	53,404	7,725	9,208	1,812	72,149
2536	53,242	7,338	8,910	1,702	71,192
2537	54,998	8,064	9,314	2,424	74,800
2538	53,249	7,853	9,523	3,036	73,661
2539	55,828	8,158	10,032	3,501	77,519
รวม	270,721	39,138	46,987	12,475	369,321

ที่มา: A Housing Needs And Affordability Forecasting Model
สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นแยกตามลักษณะการก่อสร้างในเขต กทม. (%)

	2530	2531	2532	2533	2534	2535 ¹
บ้านเดี่ยว	65.00	54.20	51.03	37.81	26.79	28.67
ทาวน์เฮ้าส์	30.60	39.60	39.08	41.54	40.56	38.74
แฟลตและคอนโดมิเนียม	3.20	5.50	8.78	19.86	30.60	29.91
บ้านแฝด	1.20	0.70	1.10	0.79	2.05	2.67
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

ที่มา: รายงานภาวะการที่อยู่อาศัย 2530-2535, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร

1 ตัวเลขระหว่าง เดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน

ในทางตรงกันข้าม เมื่อนำข้อมูลที่แสดงถึงสัดส่วนของประเภทที่พักอาศัยที่ก่อสร้างขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี 2530-2535 มาพิจารณาประกอบ จะเห็นว่าที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นระหว่างปีดังกล่าวในลักษณะของการเป็นบ้านเดี่ยวนั้น มีสัดส่วนลดลงอย่างมาก คือ ลดจากร้อยละ 65 ในปี 2530 เหลือเพียงร้อยละ 29 ในปี 2535 ในขณะที่พักอาศัยประเภทแฟลตและคอนโดมิเนียมกลับมามีปริมาณการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล จากร้อยละ 3 เป็นร้อยละ 30 ในระหว่างปี 2530-2535

เหล่านี้เป็นเพียงตัวอย่างส่วนหนึ่งของความพยายามของหน่วยงานและบุคคลต่าง ๆ ที่จะศึกษาความต้องการที่พักอาศัย (Demand) และการจัดสร้างที่พักอาศัย (Supply) ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ซึ่งให้เห็นถึงความขัดแย้งกันในลักษณะของความต้องการของบุคคลและการตอบสนองของตลาดประเภทของที่อยู่อาศัย และในปัจจุบันนี้ความต้องการและการตอบสนองที่ส่วนทางกันนั้นสามารถมองเห็นได้จากตลาดการค้าอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ในปัจจุบันกลุ่มประชากรที่ประกอบอาชีพในสายงานที่ต้องใช้วิชาชีพและวิชาการทั้งที่อยู่ภาคเอกชนและภาครัฐบาลนั้น มีถึง ร้อยละ 35 และในจำนวนนี้เกือบร้อยละ 20 เป็นผู้จบการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี ในแขนงวิชาชีพต่าง ๆ กลุ่มบุคคลเหล่านี้ถือได้ว่าเป็นชนชั้นปัญญาชนของประเทศ ที่ถึงพร้อมด้วยความสามารถในเชิงวิชาการ มีความพร้อมที่จะเปิดรับข่าวสารต่าง ๆ จากสังคมอื่น ๆ เพื่อการพัฒนาสังคมของตนเองและครอบครัวได้รวดเร็ว ที่พักอาศัยอันเป็นหนึ่งปัจจัยของความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ จะเป็นสิ่งหนึ่งที่สามารถสะท้อนให้เห็นระสุมความเจริญก้าวหน้าและระดับเศรษฐกิจและฐานะของบุคคลที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

แพทย์ วิศวกร สถาปนิก นักกฎหมาย นักการบัญชีและการเงิน เป็นบุคคลชั้นปัญญาชนกลุ่มหนึ่งของประเทศ ที่มีลักษณะของการทำงานที่ใช้ความรู้ในเชิงวิชาการเพื่อการบริการสังคม บุคคลกลุ่มดังกล่าวนี้ ในสังคมปัจจุบัน เป็นผู้ที่มีความพร้อมในหลาย ๆ ลักษณะ เช่น 1. เป็นผู้มีระเบียบวินัยในการทำงาน เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องและตรงต่อเวลาในการทำงาน เป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบในภาระหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบค่อนข้างสูง (Intellectual) 2. เป็นผู้ที่ต้องทำงานแข่งกับเวลา ทั้งนี้เพราะลักษณะของสายงานที่รับผิดชอบนั้นจะมีเวลาเป็นเครื่องกำหนด ดังนั้นเวลาจะเป็นสิ่งที่มีค่าที่สุด (Time is the most valuable thing) 3. เป็นผู้ถือได้ว่าเป็นชนชั้นแนวหน้าของสังคมปัจจุบันในกรุงเทพมหานคร ที่ กลุ่มบุคคลอื่น ๆ ต้องการลอกเลียนแบบวิถีชีวิตและในเวลาเดียวกัน กลุ่มบุคคลนี้จะเป็นผู้นำในอันที่จะจัดหาสิ่งที่มีคุณค่าที่สุดให้กับชีวิตของตนเองและครอบครัว และสร้างแบบอย่างให้สังคมรอบข้างลอกเลียนแบบเช่นกัน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

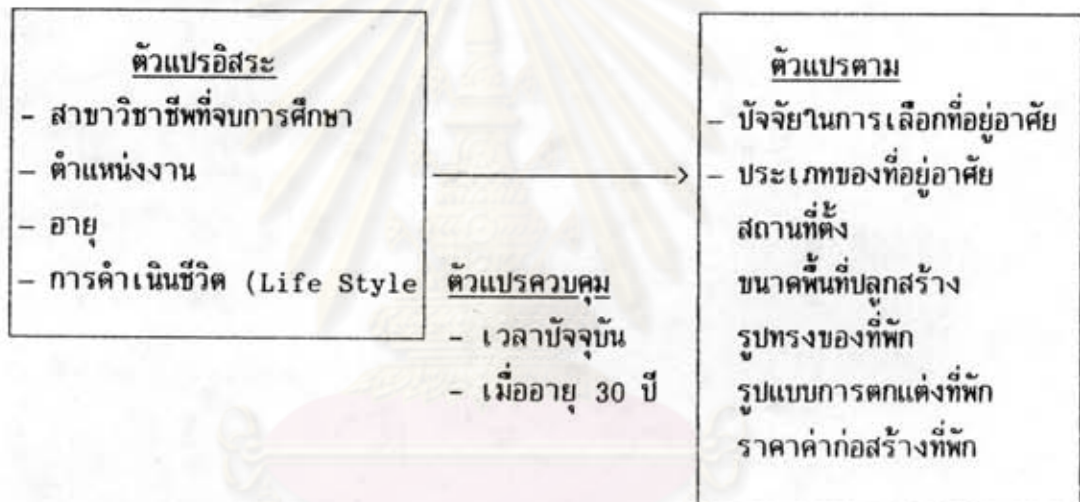
1. เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ในแต่ละช่วงชีวิตของผู้ประกอบอาชีพ 5 แขนง แพทย์ วิศวกร สถาปนิก นักกฎหมาย และนักการบัญชีและการเงิน
2. เพื่อศึกษาความคาดหวังในที่อยู่อาศัยของกลุ่มบุคคลทั้ง 5 แขนงวิชาชีพเมื่อถึงวัยของการเกษียณอายุ
3. เพื่อศึกษาทัศนคติ พฤติกรรมและปัจจัยที่กลุ่มบุคคลทั้ง 5 แขนงวิชาชีพนั้น ใช้พิจารณาในการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย

1.3 ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ มุ่งเน้นที่จะเก็บข้อมูลจากกลุ่มบุคคลที่ประกอบอาชีพในฐานะที่เป็น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก นักกฎหมาย นักการบัญชีและการเงิน ซึ่งในปัจจุบันประกอบอาชีพอยู่ใน

กรุงเทพมหานคร โดยจะเป็นการสอบถามข้อมูลในเชิงสำรวจที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยเน้นเนื้อหาของคำถามที่มุ่งหาคำตอบในเรื่องที่เกี่ยวกับประเภทของที่อยู่อาศัยซึ่งในปัจจุบันประกอบอาชีพอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยจะเป็นการสอบถามข้อมูลในเชิงสำรวจที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยเน้นเนื้อหาของคำถามที่มุ่งหาคำตอบในเรื่องที่เกี่ยวกับประเภทของที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย สภาพองค์ประกอบที่สำคัญ ๆ ของที่อยู่อาศัย ขนาดของเนื้อที่ดินและราคาก่อสร้าง ณ ช่วงชีวิตหนึ่งของบุคคลกลุ่มนี้ตลอดจนความคาดหวังและการวางแผนของชีวิตที่เกี่ยวข้องกับการเลือกประเภทของที่อยู่อาศัยภายหลังการเกษียณอายุ

1.4 กรอบแนวคิด



1.5 สมมติฐานของการวิจัย

สมมติฐานคือ กลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สาขาวิชาชีพนั้น ณ ช่วงหนึ่งของชีวิตน่าจะมี ความแตกต่างกันในเรื่องของรสนิยม กล่าวคือน่าจะมีความต้องการที่แตกต่างกันในเรื่องของ

1. ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
2. ลักษณะของการปลูกสร้างและตกแต่งที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
3. ราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ประเด็นสมมติฐานในอันดับรองลงมา คือ

4. ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สาขาวิชาชีพ น่าจะแตกต่างกัน และ

5. เมื่อถึงวัยที่กลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สาขาวิชาชีพจะลดปริมาณการทำงานให้น้อยลงนั้น ความต้องการในเรื่องของสถานที่พักอาศัยน่าจะแตกต่างกัน

1.6 นิยามศัพท์

บ้านเดี่ยว (Single House) ได้แก่ บ้านที่แยกเป็นหลังเดี่ยวมีบริเวณห่างรอบตัวบ้าน

ทาวน์เฮ้าส์ (Town House) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังที่ปลูกติดกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป มีการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมาตรฐานและคุณภาพของการอยู่อาศัย

อพาร์ทเมนต์ (Apartment) เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ส่วนมากมักจะสร้างขึ้นไปในแนวสูง แต่ละชั้นแบ่งเป็นส่วน ๆ เพื่อการอยู่อาศัย

อาคารชุด (Condominium) เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง มักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่ราคาของที่ดินค่อนข้างสูงอยู่ภายในเขตเมืองชั้นใน และมีความสูงของตัวอาคารมากกว่า 10 ชั้นขึ้นไป

ผู้มีรายได้สูง ได้แก่ ผู้ที่มีรายได้ส่วนตัวต่อเดือนตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป

เขต หมายถึง พื้นที่ที่แบ่งการปกครองออกเป็นส่วน ๆ ภายในกรุงเทพฯ จำนวน 36 เขต ตามพระราชบัญญัติจัดระเบียบการบริหารกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2533 โดยเขตต่าง ๆ ทั้ง 36 เขตได้ถูกจัดกลุ่มออกเป็น 3 กลุ่มตามลักษณะการใช้พื้นที่ คือ

- เขตชั้นใน (เมือง) จำนวน 14 เขต ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบ เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตบางกอกใหญ่ เขตคลองสาน เขตธนบุรี เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง และเขตสาทร

- เขตชั้นกลาง (ต่อเมือง) จำนวน 15 เขต ได้แก่ เขตยานนาวา เขตบางคอแหลม เขตภาษีเจริญ เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตจตุจักร เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม เขตคลองเตย เขตพระโขนง และเขตประเวศ

- เขตชั้นนอก (ชานเมือง) จำนวน 7 เขต ได้แก่ เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เขตคลองสาน เขตหนองแขม และเขตจอมทอง

ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ได้แก่ บริเวณที่เป็นย่านการค้าและบริการหลักของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนเป็นแหล่งชุมชนที่ประชาชนส่วนใหญ่มักประกอบธุรกิจทั้งส่วนตัวและการเป็นพนักงานบริษัท ห้างร้าน และเป็นผู้นำคัดต่อธุรกิจบริเวณดังกล่าว

สภาพแวดล้อมที่ดี (Suitable Environment) หมายถึง บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ช่วยเสริมสร้างสุขภาพทั้งร่างกายและจิตใจของผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นให้ดี อันเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิต และขณะเดียวกันเป็นการสร้างเสริมสถานภาพทางสังคมของบุคคลที่ได้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ๆ อีกด้วย

1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล (Data Collection)

ใช้วิธีการเชิงสำรวจ (Survey) โดยใช้แบบสอบถามที่มีโครงสร้างแน่นอน (Structured Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการทำวิจัย ซึ่งได้จัดทำขึ้นเพื่อการวิจัยในครั้งนี้ การเก็บรวบรวมข้อมูลดำเนินการโดยวิธีการทางไปรษณีย์ (Mail Questionnaire) ซึ่งแบบสอบถามจะถูกส่งทางไปรษณีย์ไปยังกลุ่มเป้าหมายโดยตรง และขอร้องให้ผู้ที่ได้รับแบบสอบถามตอบคำถามเหล่านั้นแล้วส่งกลับมาให้ผู้วิจัยทางไปรษณีย์ เช่นเดียวกันภายในเวลาที่กำหนด

2. ประชากรเป้าหมาย

ประชากรเป้าหมายในการศึกษาคั้งนี้คือ บุคคลในปัจจุบันนี้ประกอบอาชีพในเชิงวิชาการในฐานะที่เป็น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก นักกฎหมาย นักการบัญชีและการเงิน ที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และประกอบอาชีพอยู่ในกรุงเทพมหานคร

รายชื่อของประชากรกลุ่มเป้าหมายทั้งหมด ได้จากรายชื่อที่ได้มีการจัดบันทึกหรือลงทะเบียนเป็นสมาชิกไว้ ณ สมาคมฯ องค์กร และหน่วยงานต่าง ๆ

3. การสุ่มตัวอย่าง และความเป็นตัวแทนของประชากรเป้าหมาย

ข้อมูลเบื้องต้นจากสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่าในปี พ.ศ. 2530 ผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีทั้ง 5 ประเภทสาขาวิชา ข้างต้น และเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพอยู่ในกรุงเทพมหานครนั้นมีระหว่าง 5,000-12,000 คน ในแต่ละสาขาวิชาชีพ ดังนั้นเพื่อให้ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างของการศึกษาครั้งนี้ สามารถเป็นตัวแทนกลุ่มประชากรเป้าหมายได้ดีที่สุด จึงใช้กฎเกณฑ์ในการเลือกจำนวนตัวอย่างไม่น้อยกว่า 1% ของแต่ละสาขาวิชาชีพ ผู้วิจัยได้พิจารณาเลือกที่จะใช้ขนาดตัวอย่างวิชาชีพละไม่น้อยกว่า 100 ราย (ซึ่งจำนวนนี้มากกว่าร้อยละ 1 ของขนาดประชากรเป้าหมาย)

4. ขั้นตอนการคัดเลือกตัวอย่าง

การคัดเลือกรายชื่อกลุ่มตัวอย่างในแต่ละสายอาชีพนั้น ดำเนินการดังนี้

(1) รายชื่อกลุ่มบุคคลต่าง ๆ ในแต่ละสายอาชีพที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และประกอบอาชีพในสาขาวิชาที่จบการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร ได้จากแหล่งข้อมูลที่เป็นบริษัทจัดทำการตลาดในลักษณะโคเร็กซ์มาร์เก็ตติ้ง จากสมาคมฯ และองค์กรต่าง ๆ ที่มีรายชื่อบุคคลกลุ่มเป้าหมายทั้งหมดขึ้นทะเบียนไว้ โดยรายชื่อทั้งหมดที่จัดทำมาได้จำแนกตามสาขาวิชาชีพดังนี้

สาขาวิชาชีพ	จำนวนรายชื่อที่ทำได้
แพทยศาสตร์	1,258 (เฉพาะกรุงเทพมหานคร)
วิศวกรรมศาสตร์*	7,405 (ทั่วประเทศ)
สถาปัตยกรรมศาสตร์*	4,137 (ทั่วประเทศ)
นิติศาสตร์	5,914 (เฉพาะกรุงเทพมหานคร)
พาณิชยศาสตร์/บัญชี/บริหารธุรกิจ	3,875 (เฉพาะกรุงเทพมหานคร)

* ทำการคัดเลือกรายชื่อเฉพาะชื่อที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

(2) รายชื่อที่ได้ทั้งหมดจากข้อ 1 ใช้วิธีการสุ่มเลือกรายชื่อในแต่ละสาขาวิชาชีพ โดยการใช้วิธี random sampling (สุ่มตัวอย่างแบบง่าย) โดยเลือกสาขาวิชาชีพละ 500 คน รวมทั้งสิ้น 2,500 คน

(3) รายชื่อที่สุ่มตัวอย่างได้ทั้งหมดได้จัดส่งแบบสอบถามให้ทางไปรษณีย์ แบบสอบถามได้ถูกส่งไปยังผู้ประกอบวิชาชีพวิชาการแขนงต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น แขนงละ 500 ฉบับ รวม 2,500 ฉบับ โดยคาดหวังว่าจะได้รับการตอบรับกลับมาไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 20 ระยะเวลาที่ใช้ในการส่งและรอคำตอบกลับมาเป็นเวลา 60 วัน ได้รับแบบสอบถามคืนมาทั้งสิ้นในครั้งแรก 786 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 31.4 ขอบแบบสอบถามที่ส่งออกไป โดย จำแนกแบบสอบถามที่ได้ตอบรับกลับมาจำแนกตามสาขาวิชาชีพวิชาการดังนี้

สาขาวิชาชีพ	จำนวนที่ส่ง	จำนวนรับคืน	ร้อยละที่ได้รับคืน
แพทยศาสตร์	500	182	36.4
วิศวกรรมศาสตร์	500	137	27.4
สถาปัตยกรรมศาสตร์	500	162	32.4
นิติศาสตร์	500	166	33.2
พาณิชยศาสตร์/การบัญชี/การบริหาร	500	139	27.8
ธุรกิจ	500	139	27.8
	2500	786	31.4

เนื่องจากข้อมูลจากแบบสอบถามที่ต้องกลับมาในครั้งแรกของกลุ่มเป้าหมายที่เป็นวิศวกร และนักการบัญชี/การเงิน ในสาขาวิชาชีพ วิศวกรรมศาสตร์ และพาณิชยศาสตร์/บัญชี/การบริหาร ธุรกิจ ได้จำนวนที่ตอบกลับมาไม่เพียงพอกับจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ จึงได้มีการส่งแบบสอบถามไปยังกลุ่มเป้าหมายนั้น ๆ อีกสาขาวิชาชีพละ 150 ราย โดยสุ่มเลือกรายชื่อด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างง่าย (Random Sampling) จากรายชื่อที่ยังไม่เคยถูกเลือกเลยในครั้งแรก จำนวนที่ตอบกลับมาในครั้งนี้เมื่อรวมกับข้อมูลที่ได้รับการตอบกลับมาในครั้งแรก ทำให้จำนวนตัวอย่างแต่ละสาขาวิชาชีพเกินกว่า 150 ราย ผู้วิจัยได้ใช้คำสั่งในโปรแกรมคอมพิวเตอร์ เพื่อให้คัดเลือกรายชื่อตัวอย่างด้วยวิธีสุ่มโดยอิสระ (random sampling) เพื่อให้ได้จำนวนตัวอย่างสาขาวิชาชีพละ 150 ราย

ดังนั้น ในการวิจัยครั้งนี้ จะใช้ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 750 ราย จำแนกตามประเภทสาขาวิชาชีพละ 150 ราย

สรุปขั้นตอนการสุ่มตัวอย่าง และจำนวนตัวอย่างที่คัดเลือกและนำมาวิเคราะห์

ครั้งที่ 1 สุ่มรายชื่อแบบอิสระ (random sampling) จากรายชื่อกลุ่มเป้าหมาย ทั้ง 5 สาขาวิชาชีพ กลุ่มละ 500 ราย แล้วส่งแบบสอบถามไปทางไปรษณีย์

ครั้งที่ 2 เนื่องจากอัตราการตอบกลับมานั้นเท่ากันในแต่ละสาขาวิชาชีพ ผู้ศึกษาได้ สุ่มรายชื่อแบบอิสระเพิ่มเติมจากกลุ่มประชากรเป้าหมาย ในกลุ่มของวิศวกร และนักการบัญชี/ นักการเงิน อีกกลุ่มละ 150 ราย แล้วส่งแบบสอบถามไปให้อีกทางไปรษณีย์

ครั้งที่ 3 เมื่อครบ 90 วัน ผู้ศึกษาได้หยุดรับแบบสอบถามและได้คัดเลือกแบบสอบถาม ฉบับที่มีการตอบคำถามสมบูรณ์ที่สุดไว้ จากนั้นได้ใช้เครื่องจักรสมองกล (Computer) ช่วยในการ คัดเลือกตัวอย่างอีกครั้ง โดยกำหนดตัวอย่างที่ต้องการไว้สาขาวิชาชีพละ 150 ราย

ดังนั้น ในการวิจัยครั้งนี้ จะใช้ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 750 ราย จำแนกตาม ประเภทสาขาวิชาชีพละ 150 ราย

ผู้ประกอบอาชีพเป็น	จำนวนรายชื่อที่จัดเตรียมได้	จำนวนที่ส่งแบบสอบถามครั้งแรก	จำนวนที่ตอบแบบสอบถามกลับมาครั้งแรก	จำนวนแบบสอบถามที่ส่งครั้งที่สอง	จำนวน* จำนวน**
แพทย์	1,258 ^a	500	182		150
วิศวกร	7,405 ^b	500	137	150*	150
สถาปนิก	4,187 ^b	500	162		150
นักกฎหมาย	5,914 ^a	500	166		150
นักการบัญชี/ การเงิน	3,875 ^a	500	139	150*	150

^a รายชื่อผู้ที่ประกอบอาชีพอยู่ในกรุงเทพมหานคร

^b รายชื่อผู้ที่ประกอบอาชีพอยู่ทั่วประเทศ

* Random Sampling จากรายชื่อที่ยังไม่เคยถูกเลือกเลยในการส่งแบบสอบถามครั้งแรก

** เป็นการนำแบบสอบถามที่ได้รับจากครั้งแรก และครั้งที่สอง มารวมกัน แล้ว คัดเลือกแบบสอบถามชุดที่สมบูรณ์ที่สุดไว้ ในกรณีที่แต่ละกลุ่มวิชาชีพมีแบบสอบถามที่สมบูรณ์มากกว่า 150 ฉบับ จะใช้เครื่องจักรสมองกล ทำการคัดเลือกให้เหลือเพียง 150 ฉบับ

1.8 การวิเคราะห์ข้อมูล (Data Analysis)

การวิเคราะห์ข้อมูล จะแยกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

1. การใช้ร้อยละ (Percentage) เป็นคำอธิบายลักษณะการกระจายตัวของข้อมูล เพื่อศึกษาลักษณะของปัจจัยอิสระที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรทางด้านประชากร เศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มตัวอย่าง ตลอดจนการศึกษารูปแบบและทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย ตลอดจนขนาดพื้นที่และลักษณะการตกแต่งที่พักของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 ประเภทวิชาชีพที่ต้องการทั้งที่เป็นความคาดหวังในอดีตและอนาคต (กรณีผู้ตอบแบบสอบถามอายุมากกว่า 30 ปี) และผู้ที่มีความคาดหวังถึงลักษณะที่พักอาศัยที่ตนเองต้องการเป็นเจ้าของในอนาคต (กรณีผู้ตอบแบบสอบถามอายุระหว่าง 25-30 ปี) โดยการหาร้อยละจะมุ่งประเด็นที่ตัวแปรต่อไปนี้ จำแนกตามประเภทวิชาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

- ทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยที่คาดหวัง
- ลักษณะรูปปลั๊กซ์ของที่พักที่คาดหวัง
- ลักษณะของรูปร่างของที่พักที่คาดหวัง
- ลักษณะการตกแต่งภายในของที่พักที่คาดหวัง
- ขนาดพื้นที่ดินที่ปลูกสร้างที่พักที่คาดหวัง
- ราคาค่าก่อสร้างที่พักที่คาดหวัง
- ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ ผู้วิจัยจะเปรียบเทียบความแตกต่างในความต้องการลักษณะต่าง ๆ ของที่พักที่คาดหวังที่กล่าวข้างต้น จำแนกตามตำแหน่งหน้าที่การงาน และรูปแบบพฤติกรรมการค้าเงินชีวิตโดยภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างด้วย (ซึ่งจะกล่าวถึงวิธีการคำนวณต่อไป)

2. ใช้วิธีการทดสอบความเป็นอิสระแก่กันระหว่างตัวแปรอิสระ และตัวแปรตาม โดยใช้สถิติไคสแควร์ (chi-square) และใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ (Statistical Package for Social Sciences : SPSS/PC) เป็นเครื่องมือในการทดสอบและดำเนินการประมวลข้อมูล

การทดสอบด้วยสถิติไคสแควร์ สามารถทดสอบโดยใช้ค่านับสำคัญของความเป็นอิสระแก่กันระหว่างความถี่ที่คาดหวังกับความถี่ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลหรือความถี่ที่สังเกตได้จากข้อมูลจริง ซึ่งการวิจัยครั้งนี้กำหนดค่าวิกฤต (Critical Value) ของไคสแควร์ (χ^2) ในการพิสูจน์สมมติฐานไว้ที่ระดับ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 99.95%

รูปแบบพฤติกรรมในการดำเนินชีวิตของกลุ่มตัวอย่าง ได้จากการวัดรูปแบบการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นชีวิตประจำวันของมนุษย์ เพื่อประโยชน์ส่วนคนที่มุ่งเน้น เพื่อการเสริมสร้างสังคมและการประกอบกิจการทำงาน โดยใช้ลักษณะการวัดแบบกำหนดระดับ (Rating Scale) ซึ่งกำหนดค่าเป็นตัวเลขที่ใช้แทนค่าตอบระดับความถี่ของการปฏิบัติกิจกรรมนั้น ๆ ของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งมี 4 ระดับและแทนค่าความถี่ดังนี้

- ระดับ 4 แทนระดับการทำกิจกรรมที่บ่อยที่สุด เช่น เกือบทุกวันหรือทุกวัน
- ระดับ 3 แทนระดับการทำกิจกรรมประมาณ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์
- ระดับ 2 แทนระดับการทำกิจกรรมประมาณสัปดาห์ละครั้ง และ
- ระดับ 1 แทนระดับการทำกิจกรรมน้อยกว่าสัปดาห์ละครั้ง

ในขณะที่เดียวกันมีรูปแบบพฤติกรรมในการดำเนินชีวิตอีกลักษณะหนึ่ง ซึ่งมุ่งเน้นการทำประโยชน์ให้สังคม และหรือการพักผ่อนเพื่อประโยชน์ต่อสุขภาพส่วนบุคคล อันได้แก่ การไปประกอบศาสนกิจ การไปร่วมงานการกุศล การพักผ่อนในสถานที่ต่าง ๆ กิจกรรมเหล่านี้มีความถี่ในการปฏิบัติต่ำกว่ากิจกรรมในกลุ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามระดับการวัดพฤติกรรมกลุ่มนี้คงใช้วัดแบบกำหนดระดับ (Rating Scale) ที่มีการกำหนดค่าความถี่ของการปฏิบัติเป็นตัวเลขใน 4 ระดับ คือ

- ระดับ 4 แทนการทำกิจกรรมประมาณสัปดาห์ละครั้ง
- ระดับ 3 แทนการทำกิจกรรมประมาณ 2 สัปดาห์ครั้ง
- ระดับ 2 แทนการทำกิจกรรมประมาณเดือนละครั้ง และ
- ระดับ 1 แทนการทำกิจกรรมที่น้อยกว่าเดือนละครั้ง

1.9 ประโยชน์ที่จะได้รับ

การวิจัยครั้งนี้จะให้ประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนของผู้ต้องการที่อยู่อาศัย (Demander) ที่จะได้รับการตอบสนองในเรื่องที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของตนเองและครอบครัวมากที่สุด ในขณะที่เดียวกันในแง่ของผู้จัดหาที่อยู่อาศัย (Supplier) ทั้งภาคเอกชนและรัฐบาล จะได้รับความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในประเภทของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับกลุ่มบุคคลในแต่ละอาชีพ และสามารถนำไปวางแผนทางการปฏิบัติ และจัดสรรหาจัดหาสิ่งเหล่านี้ให้เหมาะสมมากที่สุด ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ๆ และยังให้ประโยชน์ในการคาดประมาณความต้องการในอนาคตได้ถูกต้องแม่นยำมากขึ้นด้วย