

ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
: กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร



นายธนัญชัย อภิวัตมงคล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**A CASE STUDY ON HOUSING AFFORDABILITY OF MIDDLE INCOME CONSUMERS
WORKING IN OFFICE BUILDINGS AT RATCHADAPISEK AREA,
BANGKOK METROPOLIS**

Mr. Thanunchai Apivatmongkol

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing**

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

520709

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้
มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง: กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน
พื้นที่ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร

โดย

นายธนัญชัย อภิวัตมงคล

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์

คณะกรรมการศาสตราจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์)

..... กรรมการ
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

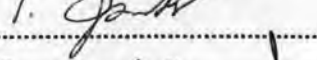
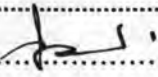
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. ยศพร ลีลาธรรม)

ชัญชัย อภิวัตมงคล : ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง: กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร (A CASE STUDY ON HOUSING AFFORDABILITY OF MIDDLE INCOME CONSUMERS WORKING IN OFFICE BUILDINGS AT RATCHADAPISEK AREA, BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์, 122 หน้า.

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก และเพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางที่กำหนดไว้ในการศึกษาครั้งนี้จะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1.กลุ่มปานกลางต่ำ คือ กลุ่มที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-76,000 บาท 2.กลุ่มปานกลางสูง คือ กลุ่มที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจำนวนทั้งหมด 398 ตัวอย่าง เพื่อนำผลมาวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ และทำการสัมภาษณ์เพิ่มเติมกับส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัย สถาบันการเงิน และนักวิชาการ เพื่อนำผลมาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ

ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 22.86 ของรายได้ครัวเรือน เมื่อทำการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 28.41 ของรายได้ครัวเรือน แยกเป็นกลุ่มย่อยได้ 3 กลุ่ม คือ กลุ่มปานกลางต่ำ เช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 13.86 ของรายได้ครัวเรือน กลุ่มปานกลางต่ำ ผ่อนที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 29.45 ของรายได้ครัวเรือน และกลุ่มปานกลางสูง ผ่อนที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 28.93 ของรายได้ครัวเรือน สำหรับกลุ่มที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีเพียง 1 กลุ่ม คือ กลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 5.17 ของรายได้ครัวเรือน

ดังนั้น การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่สูง ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจึงควรมีจำนวนเงินออมที่เพียงพอ มีวินัยในการออมที่ดี และภาครัฐควรให้ความช่วยเหลือในการจัดหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำแบบคงที่ระยะยาว สำหรับผู้ที่ไม่มีความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ภาครัฐควรจัดหาที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาว เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อ นิสิต 
 สาขาวิชา เคหการ ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก 
 ปีการศึกษา 2552

5174123225 : MAJOR HOUSING


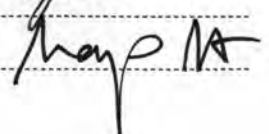
KEYWORDS : AFFORDABILITY

THANUNCHAI APIVATMONGKOL : A CASE STUDY ON HOUSING AFFORDABILITY OF MIDDLE INCOME CONSUMERS WORKING IN OFFICE BUILDINGS AT RATCHADAPISEK AREA, BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.MANOP BONGSADADT, DISTINGUISHED SCHOLAR, 122 pp.

The objectives of this study were to investigate the housing expenditure of average income earners and to determine their ability to pay for housing acquisition. The subjects were office workers who worked in office buildings on Ratchadapisek Road. Average income earners were defined as low average income earners with earnings between 27,000 – 76,000 baht/month/household, and high average income earners with earnings between 76,001 – 124,000 baht/month/household. 398 questionnaires were collected for quantitative analysis. Residents, financial institutes and academics were also interviewed and the results analyzed qualitatively.

It was found that 22.86% of income was spent on housing. According to the types of occupancy and levels of income, the subjects spent on average 28.41% of their income on housing. They could be divided into 3 groups. The first were low average income earners who rented their housing. They spent 13.86% of their income on housing. The second were low average income earners who paid for their housing by installment. They spent 29.45% of their income on housing. The third were high average income earners who paid for their housing by installment. They spent 28.93% of their income on housing. The high average income earners did not have to pay for their occupancy and spent 5.17% of their income on housing.

The study concludes that owning a house means high housing expenditure. As a result, those who would like to own a house should have enough savings for the expenditure and discipline to save money. It is also recommended that the government sector provide house buyers with loans with long-term low interest rates. As for those who cannot afford to buy a house, the government should provide them with long-term rental houses.

Department :	Housing.....	Student's Signature	
Field of Study :	Housing.....	Advisor's Signature	
Academic Year :	2009.....		

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลือจาก รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต ศาสตราจารย์ อธิการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อคิดเห็นและคำแนะนำต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการทำการวิจัยมาตลอด อีกทั้งแง่มุมต่างๆสำหรับการทำธุรกิจและการใช้ชีวิตให้ประสบความสำเร็จและมีความสุข ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติพิทย พานิชภักดิ์ อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ ศาสตราจารย์ รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ ดร.ยศพร ธีลารัสมิ ที่ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสำเร็จไม่ได้หากขาดความร่วมมือจากพนักงานฝ่ายดูแลอาคารสำนักงานในพื้นที่ถนนรัชดาภิเษกทุกท่านที่ได้อำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการแจกแบบสอบถาม และขอขอบพระคุณทุกท่านที่สละเวลาสำหรับการตอบแบบสอบถาม

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา เป็นอย่างสูงสุดที่สนับสนุนข้าพเจ้าในทุกๆ เรื่องและตลอดเวลา ขอขอบพระคุณ อาจารย์ นุชรา ศรีพานิชย์ สำหรับคำแนะนำ ข้อชี้แนะต่างๆที่มีให้แก่ผู้วิจัยตลอดเวลาสำหรับการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อภิวัฒน์ รัตนวราหะ ที่เป็นกำลังใจและให้คำปรึกษาแนะนำในเรื่องต่างๆ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านและอีกมากมายที่ไม่สามารถกล่าวถึงได้หมดมา ณ โอกาสนี้ด้วย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	13
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	13
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	14
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	15
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	16
2.1 แนวความคิดเรื่อง Family Life Cycle.....	17
2.1.1 วัฏจักรชีวิตครอบครัว 5 ช่วง.....	17
2.1.2 ลักษณะการเลือกรูปแบบการครองครองที่อยู่อาศัยของวงจรร ครอบครัว.....	18
2.1.3 แผนการซื้อบ้านของคนหนุ่มสาว.....	18
2.2 แนวความคิด Filtering Concept.....	19
2.2.1 แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย.....	19
2.2.2 ปัจจัยที่ผลต่อความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค.....	20
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมือง.....	21
2.4 แนวความคิด Ownership Concept.....	22
2.4.1 การเลือกเช่าหรือซื้อ.....	22
2.4.2 ต้นทุนการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน.....	22
2.4.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการซื้อบ้าน.....	22

2.5	แนวความคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย.....	23
2.5.1	แนวความคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน.....	23
2.5.2	แนวความคิดค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน.....	24
2.5.3	ความรู้เกี่ยวกับการเช่าซื้อและการซื้อขายผ่อนส่ง.....	24
2.5.4	แนวคิดด้านการจัดกลุ่มค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย.....	25
2.6	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย.....	27
2.7	สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	30
บทที่ 3	สภาพทั่วไปของพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก.....	32
3.1	ระบบการคมนาคมขนส่ง.....	33
3.2	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	34
3.3	อาคารสำนักงานแยกอโศก - แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก.....	35
3.4	การกระจายตัวของอาคารสำนักงานแยกอโศก - แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก.....	35
บทที่ 4	วิธีดำเนินการวิจัย.....	38
4.1	วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	39
4.2	ขอบเขตของการศึกษา.....	39
4.2.1	ขอบเขตด้านพื้นที่.....	39
4.2.2	ขอบเขตด้านประชากร.....	40
4.2.3	ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	41
4.3	ประชากรและการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง.....	41
4.3.1	ประชากร.....	41
4.3.2	กลุ่มตัวอย่าง.....	42
4.3.3	การสุ่มตัวอย่าง.....	42
4.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	43
4.4.1	ข้อมูลทุติยภูมิ.....	43
4.4.2	ข้อมูลปฐมภูมิ.....	43

4.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	44
4.5.1 กำหนดชนิดและรูปแบบคำถามของแบบสอบถาม.....	44
4.5.2 การสร้างแบบสอบถาม.....	44
4.5.3 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือวิจัย.....	45
4.5.4 ข้อจำกัดในการออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	46
4.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	46
4.6.1 ข้อมูลเชิงคุณภาพ.....	46
4.6.2 ข้อมูลเชิงปริมาณ.....	48
4.7 สรุปผลและเสนอแนะ.....	48
บทที่ 5 ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางที่ทำงาน	
อาคารในสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก.....	49
5.1 ข้อมูลจากแบบสอบถาม.....	50
5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	50
5.1.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	53
5.1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือน.....	56
5.1.4 ข้อมูลค่าใช้จ่ายด้านต่างๆของครัวเรือน.....	63
5.2 ข้อมูลค่าใช้จ่ายด้านต่างๆโดยเฉลี่ยของครัวเรือน แบ่งตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้.....	65
5.2.1 กลุ่มที่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	72
1) ระดับรายได้ปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัย.....	72
2) ระดับรายได้ปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย.....	73
3) ระดับรายได้ปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย.....	73
5.2.2 กลุ่มที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	74
1) ระดับรายได้ปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	74

5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเพื่อการ ครอบครองที่อยู่อาศัย.....	75
5.3.1 ปัจจัยทางด้านสังคม.....	76
5.3.2 ปัจจัยทางด้านที่อยู่อาศัย.....	78
5.3.3 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ.....	80
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	98
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	99
6.1.1 สถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร.....	100
6.1.2 ค่าใช้จ่ายต่างๆโดยเฉลี่ยของครัวเรือน.....	102
6.1.3 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน.....	102
6.1.4 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้.....	103
6.1.5 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือนแยกตามระดับ รายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	104
6.2 อภิปรายผลการศึกษา.....	106
6.2.1 สถานภาพทาง สังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ ของผู้มีรายได้ ปานกลาง ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นถนนรัชดาภิเษก.....	106
6.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉลี่ยของครัวเรือน แยกตามการ ครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้.....	107
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	110
6.3.1 ข้อเสนอแนะงานวิจัย.....	110
6.3.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	112
รายการอ้างอิง.....	113
ภาคผนวก.....	117
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	122

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ปี2545-2549..... 3
ตารางที่ 1.2	แสดงขอบเขตจำกัดชั้นรายได้แบ่งเป็น 10 กลุ่มของอันดับครัวเรือนของกทม. และ 3 จังหวัด (ปทุมธานี สมุทรปราการ และนนทบุรี) ในเขตเทศบาล ปี 2550..... 4
ตารางที่ 1.3	แสดงการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัยทางภาคเอกชน..... 5
ตารางที่ 1.4	แสดงค่าคงที่เพื่อการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อเดือน..... 7
ตารางที่ 1.5	แสดงอัตราการเติบโตของพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละพื้นที่..... 11
ตารางที่ 2.1	แสดงแสดงการจำแนกค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย..... 25
ตารางที่ 2.2	แสดงแสดงการจำแนกค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (ต่อ)..... 26
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวน และรายชื่ออาคารสำนักงานช่วงแยก โสภ-แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก..... 37
ตารางที่ 5.1	แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 50
ตารางที่ 5.2	แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม (ต่อ)..... 51
ตารางที่ 5.3	แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน..... 53
ตารางที่ 5.4	แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน(ต่อ)..... 54
ตารางที่ 5.5	แสดงข้อมูลด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย ของครัวเรือน..... 56
ตารางที่ 5.6	แสดงข้อมูลด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย ของครัวเรือน (ต่อ)..... 57
ตารางที่ 5.7	แสดงข้อมูลด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย ของครัวเรือน (ต่อ)..... 58
ตารางที่ 5.8	แสดงข้อมูลด้านการเงินและการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย ของครัวเรือน (ต่อ)..... 59
ตารางที่ 5.9	แสดงข้อมูลค่าใช้จ่ายด้านต่างๆของครัวเรือน..... 63
ตารางที่ 5.10	แสดงจำนวนของกลุ่มตัวอย่าง แยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้..... 65

ตารางที่ 5.11	แสดงกลุ่มตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย จำนวน 337 ตัวอย่าง.....	67
ตารางที่ 5.12	แสดงกลุ่มปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัย.....	68
ตารางที่ 5.13	แสดงกลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย.....	69
ตารางที่ 5.14	แสดงกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย.....	70
ตารางที่ 5.15	แสดงกลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย (61 ตัวอย่าง) กลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	71
ตารางที่ 5.16	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่าง แยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย กับปัจจัยทางด้านสังคม.....	76
ตารางที่ 5.17	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่าง แยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย กับปัจจัยทางด้านสังคม (ต่อ)	77
ตารางที่ 5.18	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่าง แยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย กับปัจจัยทางด้านที่อยู่อาศัย.....	78
ตารางที่ 5.19	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่าง แยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย กับปัจจัยทางด้านที่อยู่อาศัย (ต่อ)	79
ตารางที่ 5.20	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่าง แยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย กับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ.....	80
ตารางที่ 5.21	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่าง แยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย กับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ (ต่อ)	81
ตารางที่ 5.22	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างระดับเงินออมครัวเรือนต่อเดือน กับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยครัวเรือนต่อเดือนของกลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อน ที่อยู่อาศัย.....	95
ตารางที่ 5.23	แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างระดับเงินออมครัวเรือนต่อเดือน กับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยครัวเรือนต่อเดือนของกลุ่มปานกลางสูง และผ่อน ที่อยู่อาศัย.....	96

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แสดงส่วนแบ่งการตลาดจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ทุกประเภทตามระดับราคาในกรุงเทพและปริมณฑลปี 2551.....	6

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1 แสดงถนนวงแหวนรัชดาภิเษก.....	32
ภาพที่ 3.2 แสดงเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล.....	34
ภาพที่ 3.3 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานแยกอ โศก-แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก.....	36
ภาพที่ 4.1 แสดงเขตพื้นที่ศึกษา.....	40