

ธิดา นวมะตานนท์ 2551: ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงาน
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์
ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รองศาสตราจารย์วรินทร์ กิตติอัมพานนท์,
M.A. 112 หน้า

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงาน
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และศึกษาความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากการออกแบบสอบถามผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม
ได้แก่ (1) กลุ่มผู้เช่าที่มีสถานะปกติ (ชำระตรงตามเวลา หรือค้างชำระค่าเช่าไม่เกิน 2 เดือน) (2) กลุ่มผู้เช่าที่ถูกเร่งรัด
หนี้สิน (ค้างชำระตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 6 เดือน) และ (3) กลุ่มผู้เช่าที่ถึงแก่ค่าเช่ารอดำเนินคดี (ค้างชำระ
ตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป) รวมทั้งหมด 400 ราย ซึ่งได้จากการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งกลุ่มอย่างเป็นสัดส่วนร่วมกับวิธีการ
แบบสะดวกและใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณด้วยแบบจำลองโลจิส

คุณลักษณะทั่วไปของกลุ่มผู้เช่า ส่วนมากเป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี สำเร็จการศึกษาระดับ
มัธยมศึกษาตอนปลาย ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว มีรายได้ในครอบครัวโดยเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ
10,001 – 20,000 บาท ส่วนผลการศึกษาเชิงปริมาณพบว่าตัวแปรอิสระที่มีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติต่อ
การค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในกรุงเทพมหานคร คือ
ตัวแปรอาชีพรับจ้าง สัดส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10 ระดับความ
เชื่อมั่นร้อยละ 90 และสัดส่วนของค่าเช่าต่อรายได้ มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99
ส่วนทางด้านความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ความพึงพอใจใน
ภาพรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ในระดับมาก มีระดับความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.42
โดยมีความพึงพอใจในแต่ละด้าน ได้แก่ (1) ด้านการจัดประโยชน์ มีความพึงพอใจในระดับมาก (2) ด้านพนักงาน
และการต้อนรับ มีความพึงพอใจในระดับมาก (3) ด้านระยะเวลาในการให้บริการ มีความพึงพอใจในระดับมาก
(4) ด้านความสะดวกที่ได้รับ มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง (5) ด้านสถานที่ประกอบการ มีความพึงพอใจ
ในระดับมาก

ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา กล่าวคือ มาตรการในการติดตามทวงหนี้ วิธีการติดตามทวงหนี้ของ
เจ้าหน้าที่ ควรจะเร่งติดตามหนี้ตั้งแต่ระยะแรก ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้เช่าตระหนักในภาระหนี้ของตนเอง
และการออกไปพบปะกับผู้เช่าให้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เพิ่งเริ่มค้างชำระ 3 เดือน ไม่ควรปล่อยปละละเลย
ให้หนี้ค่าเช่าพอกพูนขึ้น ซึ่งจะทำให้การติดตามชำระหนี้ยากยิ่งขึ้น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้มีรายได้น้อย
ให้มีที่อยู่อาศัย

ธิดา นวมะตานนท์

ลายมือชื่อนิสิต

วรินทร์ กิตติอัมพานนท์

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

114 / 11 / 2551

Thida Nawamatanon 2008: Factors Affecting Rent Defaults and Satisfaction of the Crown Property Tenants in Bangkok Metropolitan. Master of Economics, Major Field: Economics, Department of Economics. Thesis Advisor: Associate Professor Waranun Kittiampanont, M.A. 112 pages.

The objective of this thesis is to study factors affecting rent default and satisfaction of the Crown Property Bureau's tenants for only living in Bangkok. The study was undertaken by questionnaires distribution to 400 tenant samples. The sampling method is proportionate grouping incorporated with convenient method. The samples were classified into 3 groups which are : (1) Normal status (Pay in time or rent default less than 2 months) (2) Tenants in arrears (rent default 3 – 6 months) (3) Stop payment wait for prosecute (rent default over 6 months). Then, descriptive and quantitative analysis was done by applying Logit Model.

The analysis illustrated that majority of the sampling group is female at the age of 41 – 50 years old. Their education level is high school. Occupation is trade/business. The average family income is 10,001 – 20,000 baht per month. Quantitative study results revealed that statistic significant factors effected rent defaults of the Bureau's tenant for living in Bangkok are occupation and proportion of earning member in family with statistic level of 0.10 at 90 percent confidence interval. Another significant factor is proportion of rent to income with statistic level of 0.01 at 99 percent confidence interval. About satisfaction of tenants to the Crown Property Bureau, the results show that overall satisfaction at the high level. The average satisfaction equals to 3.42. The satisfaction towards each category is as follow: (1) Satisfaction in benefit management at the high level (2) Satisfaction to the officer and service at the high level (3) Satisfaction to waiting time for service at the high level (4) Satisfaction to facilities at the medium level (5) Satisfaction to place of service at the high level.

The suggestion from this study is the regulation and method for following a default rate of renting should be done at the first stage because it will be stimulate tenants to realize their debt and should visit more tenants especially tenants group that just to be in arrears 3months. Don't neglect debt to be increase that will be more difficult to follow a default rate of renting include helping poor to have accommodation.

Thida Nawamatanon

Student's signature

Waranun Kittiampanont

Thesis Advisor's signature

14 / Mar / 2008