

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์ และการตัดสินใจการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จังหวัดนครสวรรค์ โดยผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการดำเนินการวิจัยตามลำดับ ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาได้แก่ ลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 14 สาขา แบ่งเป็นสาขาในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 8 สาขา ได้แก่ สาขานครสวรรค์ สาขาถนนสวรรควิถี สาขาปากน้ำโพ สาขาถนนมาตุลี สาขาวิเศษแคว (บึงขี้) นครสวรรค์ สาขาแฟรี่แลนด์ สาขามหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์ และสาขาปตท.เขาทอง ส่วนสาขานอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 6 สาขา ได้แก่ สาขาบรรพตพิสัย สาขาลาดยาว สาขาชุมแสง สาขาพยุหะคีรี สาขาตากฟ้า และสาขาตากลิ โดยใช้ข้อมูลลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มียอดหนี้คงค้าง ณ 30 มิถุนายน 2554 จำนวน 2,179 ราย

1.2 กลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างจากสูตรของ Yamane จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่คำนวณจากสูตรต้องมีค่าระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หรือค่าความคลาดเคลื่อน 0.05 โดยได้แบ่งขนาดกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และกลุ่มนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โดยมีจำนวนลูกหนี้ 1,606 ราย 573 ราย และ 2,179 ราย ตามลำดับ โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ (Stratified Random Sampling)

จากสูตร
$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N แทน จำนวนประชากร

e แทน ค่าความคลาดเคลื่อน (ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดให้ = 0.05)

แทนค่า
$$n = \frac{2,179}{1 + 2,179(0.05)^2}$$

$$n = 337.93 \approx 338 \text{ ราย}$$

ตารางที่ 3.1 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างประชากร

กลุ่มลูกหนี้	จำนวนประชากร (ราย)	จำนวนตัวอย่าง (ราย)	ร้อยละ
ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	1,606	249	73.70
นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	573	89	26.30
รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	2,179	338	100.00

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

2.1 ลักษณะเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามที่สร้างขึ้นจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและจากงานการศึกษาในเอกสารและตำราทางวิชาการ โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนแรก เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ลักษณะของข้อคำถามเป็นแบบตรวจรายการ (Checklist) ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ อายุงาน รายได้ส่วนตัวต่อเดือน รายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ลักษณะการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมโดยทั่วไปของการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยข้อคำถามจำนวน 7 ข้อ สอบถามเกี่ยวกับการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ประกอบด้วยคำถามจำนวน 10 ข้อ มีลักษณะเป็นมาตรวัดประมาณค่า (Rating Scale) ตามหลักของ Likert 5 ระดับ ได้แก่ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด

ตารางที่ 3.2 เกณฑ์การให้คะแนนแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ค่าคะแนน	ตัวเลือกตอบ
5	ดีมาก
4	ดี
3	ปานกลาง
2	น้อย
1	น้อยที่สุด

สำหรับการแบ่งระดับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้ใช้สูตรอันตรภาคชั้น (ธานินทร์ ศิลป์จารุ 2550) คำนวณหาความกว้างของอันตรภาคชั้น เพื่อให้เกิดความกระชับและเข้าใจง่าย โดยได้แบ่งระดับปัจจัยออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{อันตรภาคชั้น (Class Interval)} &= \frac{\text{พิสัย}}{\text{จำนวนชั้น}} \\
 &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนระดับชั้นที่แบ่ง}} \\
 \text{แทนค่า} &= \frac{5 - 1}{3} \\
 &= 1.33
 \end{aligned}$$

จากค่าอันตรภาคชั้นที่ได้สามารถแบ่งระดับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้เป็น 3 ระดับ โดยมีช่วงคะแนน ดังนี้

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00 – 2.33 หมายถึง ปัจจัยที่ใช้ในงานวิจัยมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทยอยู่ในเกณฑ์ ต่ำ

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 2.34 – 3.66 หมายถึง ปัจจัยที่ใช้ในงานวิจัยมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทยอยู่ในเกณฑ์ ปานกลาง

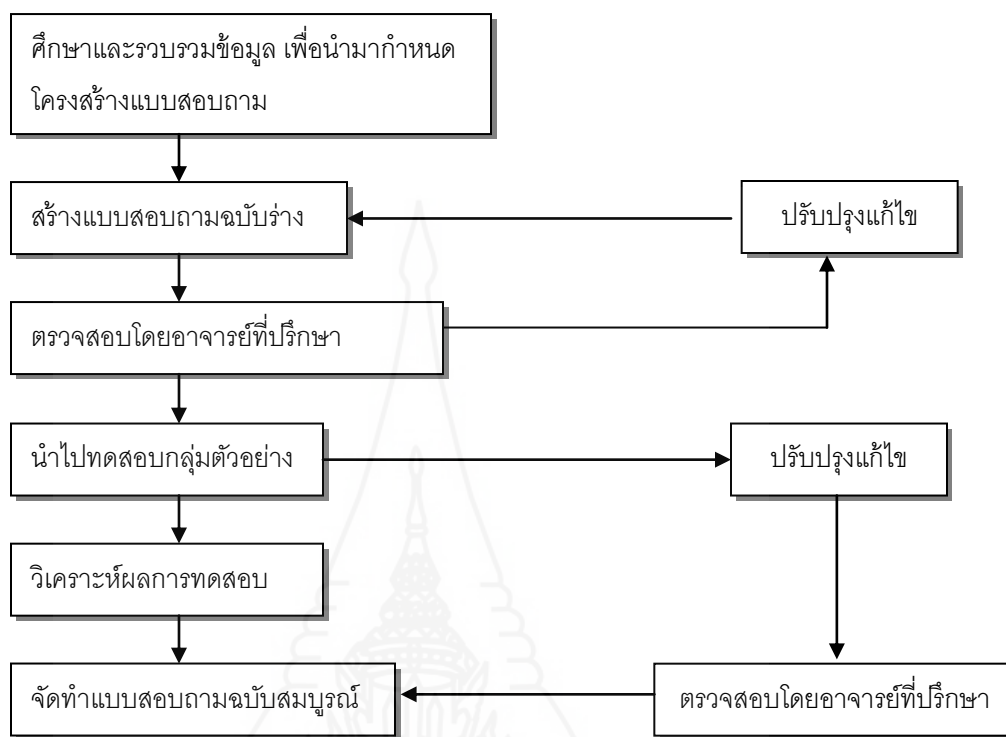
คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 3.67 – 5.00 หมายถึง ปัจจัยที่ใช้ในงานวิจัยมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทยอยู่ในเกณฑ์ สูง

ส่วนที่ 4 เป็นแบบสอบถามแบบปลายเปิดเป็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

2.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การสร้างแบบสอบถามการใช้สินเชื่อยุคสมัยเป็นเครื่องมือเพื่อใช้ในการศึกษาค้นคว้าได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

- 1) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องรวมทั้งหลักการและวิธีการสร้างแบบสอบถามเพื่อการวิจัย ตลอดจนกำหนดกรอบแนวความคิดการวิจัย
- 2) ศึกษาข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ บทความและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการสร้างข้อคำถาม
- 3) กำหนดประเด็นและขอบเขตของคำถามให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์แนวคิด และทฤษฎีที่ใช้ในงานวิจัย
- 4) ดำเนินการสร้างแบบสอบถามฉบับร่าง
- 5) นำแบบสอบถามฉบับร่างที่สร้างขึ้นให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบความสมบูรณ์และถูกต้อง หลังจากอาจารย์ที่ปรึกษาได้พิจารณาและตรวจสอบพร้อมทั้งให้คำแนะนำแล้วผู้วิจัยได้นำมาปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งเพื่อให้ข้อคำถามครอบคลุมเนื้อหาตามวัตถุประสงค์
- 6) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา จำนวน 30 ราย โดยนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อคำนวณหาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability) โดยใช้วิธีสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's Coefficient) มีความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.72
- 7) ปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามตามความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่ได้รับจากอาจารย์ที่ปรึกษาอีกครั้ง ก่อนที่จะนำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ไปใช้จริง



ภาพที่ 3.1 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2554 โดยดำเนินการตามลำดับดังนี้

3.1 ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามถึงผู้จัดการสาขาที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 14 สาขา

3.2 เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ได้ทำการติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ธนาคารในแต่ละสาขา ทั้งหมด 14 สาขา ที่จะเข้าไปเก็บรวบรวมข้อมูล โดยชี้แจงเหตุผลในการเก็บรวบรวมข้อมูลพร้อมทั้งชี้แจงรายละเอียดแบบสอบถามและขอความร่วมมือในการทำวิจัย จากนั้นนำแบบสอบถามฉบับ

สมบูรณ์ที่เตรียมไว้จำนวน 338 ชุด มอบให้เจ้าหน้าที่เพื่อแจกแบบสอบถามให้กับลูกหนี้ที่มาชำระหนี้ที่สาขาของธนาคาร โดยในแบบสอบถาม 1 ชุดประกอบด้วยข้อมูล 4 ส่วน ได้แก่ 1) สถานภาพทั่วไป 2) ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 3) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย 4) ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย โดยจัดสรรปริมาณแบบสอบถามตามสัดส่วนจำนวนลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มียอดหนี้คงเหลือของแต่ละสาขา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554 ตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่คำนวณได้จากสูตร โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 จำนวนแบบสอบถาม

ประชากร	จำนวนที่ส่งไป (ฉบับ)	จำนวนที่ได้รับ กลับคืน (ฉบับ)	จำนวนที่สมบูรณ์ พร้อมนำมาวิเคราะห์ (ฉบับ)
ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	249	249	249
นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	89	89	89
รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	338	338	338
คิดเป็นร้อยละ	100.00	100.00	100.00

3.3 นัดวัน เวลาเพื่อเก็บรวบรวมแบบสอบถามกลับคืนจากเจ้าหน้าที่ธนาคารในแต่ละสาขาจำนวนทั้งหมด 14 สาขา กลับคืนมาตามวันเวลาที่นัดไว้

3.4 นำแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมาตรวจสอบความเรียบร้อย และตรวจให้คะแนนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เพื่อใช้สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้รับกลับมา นำมาวิเคราะห์ทั้งในเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถาม โดยอธิบายถึงการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และการดำเนินงานด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ทำการแสดงผลการวิเคราะห์ออกมาในรูปของการแจกแจงความถี่ (frequency) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าร้อยละ (Percentage) แล้วนำเสนอในรูปตารางพร้อมพรรณนาประกอบ

4.2 วิธีการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) ในการประมาณการรูปแบบสมการอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์อย่างไรบ้าง ในการวิเคราะห์เชิงปริมาณนี้ใช้เครื่องคอมพิวเตอร์และโปรแกรมทางสถิติสำเร็จรูปประมวลผลข้อมูล

4.3 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์และแปลผลข้อมูล

4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสถานภาพทั่วไป จากแบบสอบถามส่วนที่ 1 ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ วิเคราะห์โดยใช้ค่าร้อยละและค่าเฉลี่ย (Mean)

4.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากแบบสอบถามส่วนที่ 2 ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบให้เลือกตอบ (Choice) วิเคราะห์โดยใช้ค่าร้อยละและค่าเฉลี่ย

4.3.3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จากแบบสอบถามส่วนที่ 3 ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตรวัดประมาณค่า วิเคราะห์โดยใช้ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

4.3.4 การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย วิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น

4.3.5 การวิเคราะห์ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ทำโดยจำแนกข้อเสนอแนะแล้วนำมาสรุปผล

ตารางที่ 3.4 ค่าสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย	สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย และ ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชน ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย	สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น
ศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของ ประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขต อำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ค่าร้อยละ และค่าเฉลี่ย

5. แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

จากแนวคิดทางทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และการตัดสินใจการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ดังนี้

แบบจำลอง แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาแยกออกเป็น 3 แบบจำลองคือ

1) แบบจำลอง รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

$$DLOAN_1 = f(Y_1, M_1, P_1, R_1)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$DLOAN_1 = a_0 + a_1 Y_1 + a_2 M_1 + a_3 P_1 + a_4 R_1$$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_1$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \dots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_1 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

M_1 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (คน)

P_1 = ราคาที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

R_1 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (ร้อยละ)

2) แบบจำลอง ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

$$DLOAN_2 = f(Y_2, M_2, P_2, R_2)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$DLOAN_2 = a_0 + a_1 Y_2 + a_2 M_2 + a_3 P_2 + a_4 R_2$$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_2$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \dots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_2 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

M_2 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (คน)

P_2 = ราคาที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

R_2 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (ร้อยละ)

3) แบบจำลอง นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

$$DLOAN_3 = f(Y_3, M_3, P_3, R_3)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$DLOAN_3 = a_0 + a_1 Y_3 + a_2 M_3 + a_3 P_3 + a_4 R_3$$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_2$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \dots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_3 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

M_3 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (คน)

P_3 = ราคาที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

R_3 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (ร้อยละ)

ความหมายของตัวแปร

โดยที่

(1) $DLOAN$ อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นตัวแปรตามในสมการอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 13 หัวข้อ “ท่านกู้เงินจากธนาคารเป็นจำนวนเท่าใด (บาท)”

(2) Y รายได้ของครอบครัวต่อเดือน เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เนื่องจากรายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้สิน ผู้ที่มีรายได้สูงจึงสามารถที่จะกู้เงินได้จำนวนที่มากกว่า ดังนั้นรายได้ของครอบครัวต่อเดือนจึงมีค่าเป็นบวก เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 8 หัวข้อ “รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว (บาท)” รายได้ดังกล่าวเป็นการรวมรายได้ทั้งหมดของทุกคนในครอบครัวที่พักอยู่อาศัยในบ้านเดียวกัน

(3) *M จำนวนสมาชิกในครอบครัว* เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินค้าที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย หากสมาชิกในครอบครัวมีจำนวนมากเท่าไร ก็จะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยคับแคบ จึงมีแนวโน้มที่จะซื้อที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อให้เพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว ดังนั้นจำนวนสมาชิกในครอบครัวจึงมีค่าเป็นบวก จำนวนสมาชิกดังกล่าวนับรวมสมาชิกทั้งหมดที่พักอาศัยอยู่ในบ้าน โดยอาจเป็นญาติ หรือไม่ใช่ญาติกัน แต่พักอาศัยในบ้านที่ซื้อและขอกู้เงินจากธนาคาร เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 9 หัวข้อ “จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่าน)”

(4) *P ราคาที่อยู่อาศัย* เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินค้าที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เนื่องจากหากราคาที่อยู่อาศัยยิ่งสูงขึ้นมาก ผู้กู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยก็จะมีความต้องการกู้เงินมากขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อราคาที่อยู่อาศัยนั้น ดังนั้นราคาที่อยู่อาศัยจึงมีค่าเป็นบวก ราคาที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นราคาที่อยู่อาศัยสุทธิ กรณีได้รับส่วนลดให้หักส่วนลดออกก่อน และได้คำนวณเงินมัดจำและเงินดาวน์ แต่ไม่รวมค่าประเมิน ค่าจดจำนอง ค่าทำนิติกรรมกับธนาคารและค่าใช้จ่ายอื่นใดให้ได้มาซึ่งบ้านที่ซื้อ เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 12 หัวข้อ “ท่านซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคาเท่าใด (บาท)”

(5) *R อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย* เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางผกผันกับอุปสงค์สินค้าที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงจะส่งผลให้ต้นทุนของผู้กู้เพิ่มสูงขึ้น และทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ลดลง ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จึงมีค่าเป็นลบ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยเฉพาะของ บมจ.ธนาคารกรุงไทยเพียงแห่งเดียว โดยปกติจะอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR แต่มีบางกรณีที่ธนาคารจัดรายการส่งเสริมการขาย โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี MRR (Minimum Retail Rate) เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 17 หัวข้อ “ในการกู้ยืมเงิน ท่านเสียดอกเบี้ยอยู่ที่อัตราร้อยละเท่าไร(ต่อปี)”