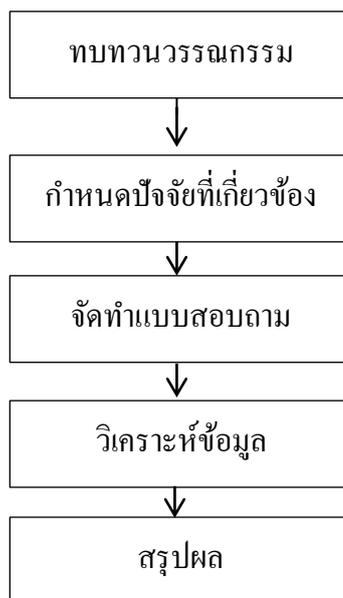


บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย

ในบทนี้จะเป็นประกอบไปด้วยวิธีการดำเนินการศึกษาโครงการเฉพาะเรื่องและการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มา ซึ่งวิธีการดำเนินการศึกษาโครงการเฉพาะเรื่องจะประกอบไปด้วยขั้นตอนต่างๆตามที่กล่าวดังต่อไปนี้

3.1 วิธีการดำเนินการศึกษา

ในการดำเนินการศึกษาคั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงสำรวจเพื่อหาข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นซึ่งได้ศึกษาในเรื่องปัจจัยในการด้านทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรของประชาชนทั่วไป ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทางผู้ทำการศึกษาได้ใช้แบบสอบถามในด้านของผู้ซื้อเป็นเครื่องมือในการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล หลังจากได้ข้อมูลแล้วผู้ทำการศึกษาจะดำเนินการวิเคราะห์ผลของข้อมูลในเชิงสถิติ และนำเสนอผลที่ได้เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจจะซื้อบ้านจัดสรรเป็นของตนเอง และเพื่อให้ทราบถึงแนวทางในการพัฒนารูปแบบของโครงการบ้านจัดสรรในด้านทำเลที่ตั้งอย่างเหมาะสมตามความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้งานวิจัยบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ดังนั้นจึงได้แสดงใน รูปที่ 3.1 โดยมีรายละเอียดและขั้นตอนดังต่อไปนี้



รูปที่ 3.1 ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

3.2 ทบทวนวรรณกรรม

ก่อนที่จะเริ่มทำการศึกษาค้นคว้าผู้ทำการศึกษาได้มีการทบทวนวรรณกรรมทั้งเป็นเอกสารงานวิจัยจากหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งหนังสือและบทความต่างๆ เพื่อนำหัวข้อหรือเนื้อหา ที่มีความเกี่ยวข้องกับงานวิจัยมารวบรวมเป็นปัจจัยต่างๆ เพื่อให้ได้แบบสอบถามที่เหมาะสมเพื่อนำไปวิเคราะห์ต่อไป

3.3 การกำหนดปัจจัยที่เกี่ยวข้องและการจัดทำแบบสอบถาม

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบสอบถามที่ผู้ดำเนินการวิจัยจัดทำขึ้น โดยนำปัจจัยในด้านต่างๆมาตั้งเป็นคำถามที่ง่ายต่อการตอบคำถามและครอบคลุมวัตถุประสงค์ที่ผู้ศึกษาดำเนินการไว้โดยแบ่งเนื้อหาของแบบสอบถามเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆคือ

ส่วนที่ 1 คือส่วนข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประกอบด้วย เพศ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ ของครอบครัว จำนวนสมาชิกในบ้าน ที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 คือข้อมูลทางด้านปัจจัยต่างๆด้านทำเลที่ตั้ง โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร กำหนดไว้ 9 หัวข้อดังนี้

1. ปัจจัยด้านสภาพภูมิอากาศประกอบไปด้วย สภาพอากาศทั่วไป ปริมาณฝน ปริมาณความชื้น ความเร็วของลม
2. ปัจจัยด้านกิจกรรมต่างๆในท้องถิ่น เช่น มีสถานที่ออกกำลังกาย มีสระว่ายน้ำ มีสนามกอล์ฟ มีสนามเบดมินตัน มีสนามฟุตบอล เป็นต้น
3. ปัจจัยด้านผู้ที่อาศัยอยู่ในทำเลนั้นประกอบไปด้วย มิเพื่อนบ้านที่ดี อยู่ใกล้บ้านเพื่อน อยู่ใกล้บ้านญาติ อยู่ใกล้ครอบครัว
4. ปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น มีประวัติอาชญากรรมน้อย หลีกเลี่ยงการใช้เป็นสถานที่ก่อความไม่สงบทางการเมือง หลีกเลี่ยงบริเวณจุดเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย เป็นต้น
5. ปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทาง เช่น หลีกเลี่ยงจราจรติดขัด อยู่ใกล้ทางด่วน มีเส้นทางคมนาคมให้เลือกใช้ได้หลายเส้นทาง เป็นต้น
6. ปัจจัยด้านประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เช่น ใช้เป็นบ้านสำนักงาน อยู่ใกล้กับแหล่งทรัพยากรของรัฐกิจเหมาะสมกับธุรกิจของตนเอง
7. ปัจจัยด้านประเภทบ้านบริเวณนั้น เช่น เป็นบ้านเดี่ยว เป็นทาวน์เฮ้าส์ เป็นคอนโดมิเนียม เป็นต้น
8. ปัจจัยด้านค่าครองชีพประกอบด้วย ค่าอุปโภคบริโภค ค่ายารักษาโรค ค่าไฟฟ้า ค่าส่วนกลาง

9. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกและบริการภาครัฐในละแวกใกล้เคียง เช่น ใกล้กับสถานีไฟฟ้า ใกล้กับสถานีประปา ใกล้กับโรงพยาบาล ใกล้กับโรงเรียนหรือมหาวิทยาลัย ใกล้กับสนามบิน ใกล้กับที่ทำงาน เป็นต้น

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและเป้าหมายสำหรับการวิจัยในครั้งนี้ คือกลุ่มประชากรที่เป็นเจ้าของบ้านจัดสรรและผู้ที่กำลังซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยทำการแบ่งกลุ่มประชากรเป็น 6 โซนหลัก ประกอบด้วย โซนที่ 1 กรุงเทพฯชั้นใน โซนที่ 2 กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านทิศเหนือ โซนที่ 3 กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านตะวันออก โซนที่ 4 กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านตะวันออกเฉียงใต้ โซนที่ 5 กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านทิศใต้ โซนที่ 6 กรุงเทพฯและปริมณฑล ย่านตะวันตกเฉียงเหนือ

จำนวนของกลุ่มตัวอย่างใช้คำนวณโดยใช้สูตรของ Taro Yamane เนื่องจากประชากรในงานวิจัยนี้มีจำนวนมากและไม่สามารถระบุจำนวนทั้งหมด (N) ได้ดังนั้นผู้วิจัยใช้สมการดังนี้

$$n_0 = \frac{Z^2 p(1-p)}{e^2}$$

โดย $e = 0.05$ ดังนั้น $Z = 1.96$ ดังนั้น $n_0 = 384$

ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 420 ตัวอย่าง โดยแบ่งเป็น 6 โซนๆละ 70 ตัวอย่าง ($6 \times 70 = 420$)

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากเก็บข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ตรวจสอบความสมบูรณ์ (Completeness) และความสอดคล้อง (Relevancy) ของคำตอบในแบบสอบถามทั้งหมด
2. นำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเป็นเครื่องมือในการประมวลผล โดยใช้สถิติบรรยาย (Descriptive Statistics) เพื่อใช้แสดงผลคะแนนของกลุ่มตัวอย่างได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยผู้วิจัยได้ใช้เกณฑ์การแบ่งช่วงคะแนนเฉลี่ย (Class Interval) ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00-1.80 แปลความหมายว่า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด

ค่าเฉลี่ย 1.80-2.60 แปลความหมายว่า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจน้อย

ค่าเฉลี่ย 2.61-3.40 แปลความหมายว่า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 3.41-4.20 แปลความหมายว่า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมาก

ค่าเฉลี่ย 4.21-5.00 แปลความหมายว่า เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจระดับมากที่สุด

3. การวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variance) เป็นวิธีการทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของตัวแปรอิสระที่มีค่าข้อยมากกว่า 2 ค่าขึ้นไปโดยนำไปวิเคราะห์กับตัวแปรตามที่มีระดับการวัดค่าตัวแปรเป็นระดับมาตราอันตรภาค(Interval Scale) การวิเคราะห์ความแปรปรวนในที่นี้เรียกว่า Anova

4. จัดกลุ่มของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจจากค่าเฉลี่ยโดยแบ่งกลุ่มด้วยวิธีเปอร์เซ็นต์ไทล์(Percentile) คือการบอกตำแหน่งเมื่อเทียบกับจำนวนเต็มร้อย โดยตำแหน่งนั้นๆจะทำให้เราทราบว่า มีผู้ที่อยู่ในตำแหน่งที่มากกว่าและน้อยกว่าเป็นจำนวนเท่าใดในจำนวนเต็มเท่ากับหนึ่งร้อย ยกตัวอย่างเช่น) ซึ่งการใช้วิธีดังกล่าวจะทำให้ทราบถึงลำดับของปัจจัยว่าปัจจัยใดที่มีผลต่อการตัดสินใจที่มากที่สุดได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเกณฑ์จัดกลุ่มมีดังนี้

เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 1-10 จัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด

เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 11-30 จัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจน้อย

เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 31-69 จัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจปานกลาง

เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 70-89 จัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจมาก

เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ 90-100 จัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด

โดยผู้วิจัยใช้การแบ่งกลุ่มช่วงที่มากที่สุด $P_{90}-P_{100}$ และช่วงที่น้อยที่สุด P_1-P_{10} เพื่อแสดงให้เห็นถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดและปัจจัยนิยมที่สุดอย่างเด่นชัดมากขึ้น

3.6 การสรุปผลการวิจัย

ในส่วนของการสรุปผลการวิจัย จะสรุปออกมาในรายละเอียดดังนี้ คือ สรุปผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง สรุปผลการศึกษาในด้านปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งประเภทบ้านจัดสรร ทั้ง 6 เขต ในกรุงเทพมหานครในด้านของผู้ซื้อ ว่าเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร อีกทั้งในตอนท้ายจะเพิ่มเติมข้อเสนอแนะจากการศึกษาเพื่อเป็นข้อมูลแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงให้กับผู้ที่สนใจต่อไป