

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีการวิจัยเชิงบรรยาย (Descriptive Research) เพื่อศึกษาโครงสร้างแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนของโครงการธุรกิจที่อยู่อาศัย รวมทั้งหลักการของการอำนวยความสะดวกของสถาบันการเงินที่มีต่อธุรกิจนี้ หลักการและการประยุกต์บรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) มาใช้ หลักการ จุดเด่น จุดด้อยของระบบเอสโครว์ (Escrow) และหาแนวทางในการนำเอาหลักการของเอสโครว์ และบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม มาผสมผสานเพื่อที่จะเอื้ออำนวยต่อธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยมีรายละเอียดในการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรของการวิจัยครั้งนี้ คือ โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการสร้างขึ้นเพื่อขายในลักษณะที่มีการเก็บเงินค่างวดจากผู้ซื้อ และเป็นโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลตอนเหนือ ซึ่งได้ทำการคัดเลือกแบบเฉพาะเจาะจงที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากเห็นว่าเป็นเขตที่มีศักยภาพในการเติบโตของที่อยู่อาศัย ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 186 โครงการ ตามที่ปรากฏในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 รายชื่อหมู่บ้านที่เป็นกลุ่มประชากร จำแนกตามเขตต่าง ๆ ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

เขต	จำนวนโครงการ
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	22
บางกะปิ	44
ดอนเมือง	62
บางเขน	58
รวม	186

- ที่มา : - หนังสือ Bangkok Guide  
 - สัมมนาวิชาการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยพ.ศ.2537 โดย Agency for Real Estate Affairs



ตัวอย่างโครงการที่อยู่อาศัยที่นำมาศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ ได้มาโดยวิธีการสุ่มอย่างง่าย แบบ 3 ขั้นตอน (3-Stage Simple Random Sampling) ดังนี้คือ

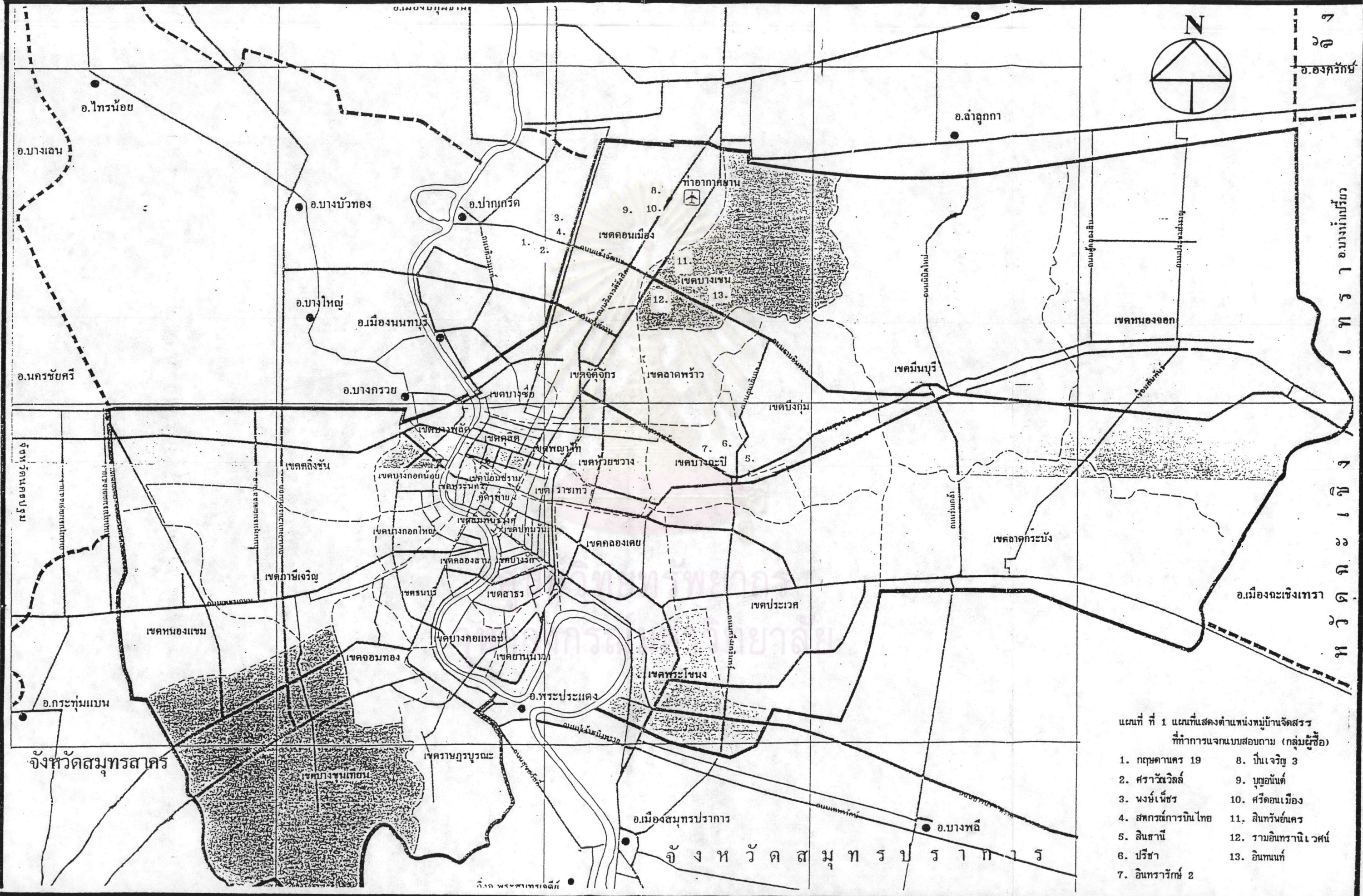
- ขั้นที่ 1. สุ่มเขตที่อยู่อาศัย จำนวน 4 เขต จาก 36 เขต โดยวิธีการจับฉลาก ได้เขต ที่ทำการวิจัยดังนี้ คือ เขตบางกะปิ เขตดอนเมือง เขตบางเขน และอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- ขั้นที่ 2. สุ่มหมู่บ้านที่อยู่ในเขตที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ตามสัดส่วนของจำนวนหมู่บ้านโดยวิธีการจับฉลากจากรายชื่อหมู่บ้านที่อยู่ในเขตนั้น ๆ
- ขั้นที่ 3. สุ่มครัวเรือนจากจำนวนครัวเรือนทั้งหมดในหมู่บ้านที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ตามสัดส่วนของจำนวนครัวเรือน โดยวิธีการจับฉลาก

ผลการสุ่มตัวอย่างปรากฏตามตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามหมู่บ้าน และเขตที่ได้รับเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

ลำดับที่	เขต	ชื่อหมู่บ้าน	จำนวน ครัวเรือน	จำนวนแบบ สอบถาม	จำนวนแบบสอบ ถามที่ได้รับคืน	ร้อยละ
1.	อ.ปากเกร็ด	กฤษดานคร 19	600	40	33	82.5
2.	อ.ปากเกร็ด	ศราวิณวิลล์	350	40	34	85.0
3.	อ.ปากเกร็ด	พงษ์เพชร	450	40	30	75.0
4.	อ.ปากเกร็ด	สหกรณ์การบินไทย	400	40	32	80.0
5.	บางกะปิ	สินธานี	450	40	30	75.0
6.	บางกะปิ	ปรีชา	400	40	32	80.0
7.	บางกะปิ	อินทรารักษ์ 2	350	40	31	77.5
8.	ดอนเมือง	ปิ่นเจริญ 3	350	30	25	83.33
9.	ดอนเมือง	บุญอนันต์	300	30	26	86.67
10.	ดอนเมือง	ศรีดอนเมือง	300	25	20	80.0
11.	บางเขน	สินทรัพย์นคร	300	25	21	84.0
12.	บางเขน	รามอินทราณีเวสต์	350	20	18	90.0
13.	บางเขน	อินทนนท์	300	20	18	90.0
		รวม	4,900	400	350	87.50





- แผนที่ ที่ 1 แผนที่แสดงตำแหน่งหมู่บ้านจัดสรร  
ที่ทำการแจกแบบสอบถาม (กลุ่มผู้ซื้อ)
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 1. กฤษดาคร 19      | 8. ปิ่นเจริญ 3        |
| 2. ศรีวันวิสัย     | 9. บุญนันท            |
| 3. นงษ์เน็ชร์      | 10. ศวิตอนเมือง       |
| 4. สหกรณ์การบินไทย | 11. สิรินทร์นคร       |
| 5. สินธานี         | 12. รามอินทราเนิเวศน์ |
| 6. ปรีชา           | 13. อินทนท์           |
| 7. อินทาวรวิทย์ 2  |                       |



กลุ่มสถาบันการเงิน ผู้ให้ข้อมูลในกลุ่มนี้ คือ ผู้ที่ดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับหัวหน้าส่วน/ผู้จัดการสาขาขึ้นไป สถาบันละ 1 ท่าน จำนวนทั้งสิ้น 30 ท่าน โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (PurPositive Sampling) จากสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง และได้รับความเชื่อถือในวงวิชาการ และธุรกิจ และไม่มีความคิดเห็นที่ลำเอียงทางด้านบวกหรือลบต่อเรื่องที่ทำการศึกษา และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม แบบสอบถามในส่วนที่ได้รับกลับคืนมา จำนวน 27 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 90.6

กลุ่มผู้ประกอบการ ผู้ให้ข้อมูล คือ เจ้าของกิจการของโครงการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะของการเก็บเงินค่างวดจากผู้ซื้อ โครงการละ 1 ท่าน จำนวนทั้งสิ้น 50 ท่าน โดยวิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (PurPositive Sampling) จากโครงการที่ประกอบการมาแล้วไม่ต่ำกว่า 3 ปี และปัจจุบันยังมีโครงการที่ทำอยู่ และเป็นผู้ที่ไม่มีความคิดเห็นที่ลำเอียงทางด้านบวกหรือลบต่อเรื่องที่ทำการศึกษา และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม แบบสอบถามในส่วนนี้ได้กลับคืนมา 40 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 80.0

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยแบบสอบถาม 3 ชุด ได้แก่

ชุดที่ 1 สำหรับหัวหน้าครอบครัว หรือคู่สมรส ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อหลัก จำนวน 400 ตัวอย่าง ตามที่ปรากฏในข้อ 3.1 แบบสอบถามฉบับนี้ประกอบด้วยตัวแปรที่ศึกษา ได้แก่

1. เพศ
2. อายุ
3. การศึกษา
4. รายได้ครัวเรือน
5. ประเภทที่อยู่อาศัย
6. การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย
7. ปัญหาในการผ่อนค่างวด
8. ความคิดเห็นในการจัดตั้งองค์กรกลาง
9. ความเป็นไปได้และประโยชน์ขององค์กรกลาง

การเก็บรวบรวมข้อมูลในกลุ่มผู้ซื้อ ผู้วิจัยได้อบรมผู้เก็บข้อมูล จำนวน 20 ท่าน ให้มีความรู้ความเข้าใจในคำถาม และวิธีการตอบคำถามจากแบบสอบถาม แล้วใช้วิธีการนำแบบสอบถามไปส่งที่บ้านของผู้ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง แล้วดำเนินการเก็บแบบสอบถามคืนมาในวันเดียวกัน



ชุดที่ 2 สำหรับผู้ประกอบการ จำนวน 50 ตัวอย่าง แบบสอบถามฉบับนี้ประกอบด้วย  
ตัวแปรที่ศึกษา 7 ตัวแปร ได้แก่

1. เพศ
2. อายุ
3. ตำแหน่งงาน
4. ประเภทโครงการ
5. มูลค่าโครงการ
6. ความคิดเห็นในการจัดตั้งองค์กรกลาง
7. ประโยชน์และความเป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์กรกลาง

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการ ผู้วิจัยส่งไปรษณีย์ไปยังผู้ประกอบการที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง แล้วจึงไปติดต่อโดยตรงอีกครั้ง เพื่อขอความร่วมมือในการให้ข้อมูล และส่งคนไปรับแบบสอบถามคืน

ชุดที่ 3 สำหรับสถาบันการเงิน จำนวน 30 ตัวอย่าง แบบสอบถามฉบับนี้ประกอบด้วย  
ตัวแปรที่ศึกษา 7 ตัวแปร ได้แก่

1. เพศ
2. อายุ
3. ตำแหน่งงาน
4. ปัญหาความไม่มั่นใจต่อโครงการฯ ที่มาขอสินเชื่อจาก สถาบันการเงิน
5. ความเสี่ยงในการปล่อยเงินกู้ให้กับโครงการ
6. ความคิดเห็นถึงการจัดตั้งองค์กรกลาง
7. ประโยชน์และความเป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์กรกลาง

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากสถาบันการเงิน ผู้วิจัยได้นำหนังสือพร้อมทั้งแบบสอบถามไปยังหัวหน้าหน่วยของฝ่ายงานสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามฉบับนี้ และส่งคนไปรับแบบสอบถามกลับคืนมา



### คุณภาพของเครื่องมือ

การคัดเลือกตัวแปรที่สำคัญของแบบสอบถามทั้ง 3 ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้มาจากการรวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญที่อยู่ในภาครัฐบาล และภาคเอกชน จากนั้นนำมาสร้างเป็นข้อคำถาม จัดทำเป็นแบบสอบถามแล้วนำไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่าง นำข้อบกพร่องต่าง ๆ มาปรับปรุงแก้ไข แล้วจึงจัดพิมพ์เป็นแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ ตามที่ปรากฏในภาคผนวก

### 3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากกลุ่มผู้ซื้อ กลุ่มสถาบันการเงิน และกลุ่มผู้ประกอบการ จะดำเนินการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม SPSS PC+ ดังต่อไปนี้คือ

1. บรรยายค่าสถิติพื้นฐานของแต่ละตัวแปร โดยใช้วิธีการแจกแจงความถี่ และหาค่าร้อยละ
2. หาคความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยการทำการตารางความสัมพันธ์ (Crosstabs)
3. เปรียบเทียบข้อมูลจากกลุ่มผู้ซื้อ กลุ่มสถาบันการเงิน และกลุ่มผู้ประกอบการ ในกรณีที่มีการสอบถามถึงตัวแปรเดียวกัน

ศูนย์วิทยพัชรากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย