

ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดกระบวนการศึกษาเป็น 10 ขั้นตอน และสามารถพิจารณาได้จากแผนภูมิที่ 3-1 ประกอบได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกำหนดปัญหา

การศึกษานี้เริ่มต้นจากความคิดถึงปัญหาที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยไม่สามารถโอนบ้านได้ตามกำหนดเนื่องจากความล่าช้าของผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นปัญหาที่ผู้ซื้อได้รับในช่วงระหว่างที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินผ่อนดาวน์จนถึงการโอนที่อยู่อาศัย และผลกระทบของปัญหานี้ต่อพฤติกรรมกรรมการตัดสินใจซื้อบ้าน นอกจากนี้ยังทำการศึกษามลของระบบเอสโคร์วที่มีต่อพฤติกรรมกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย, ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

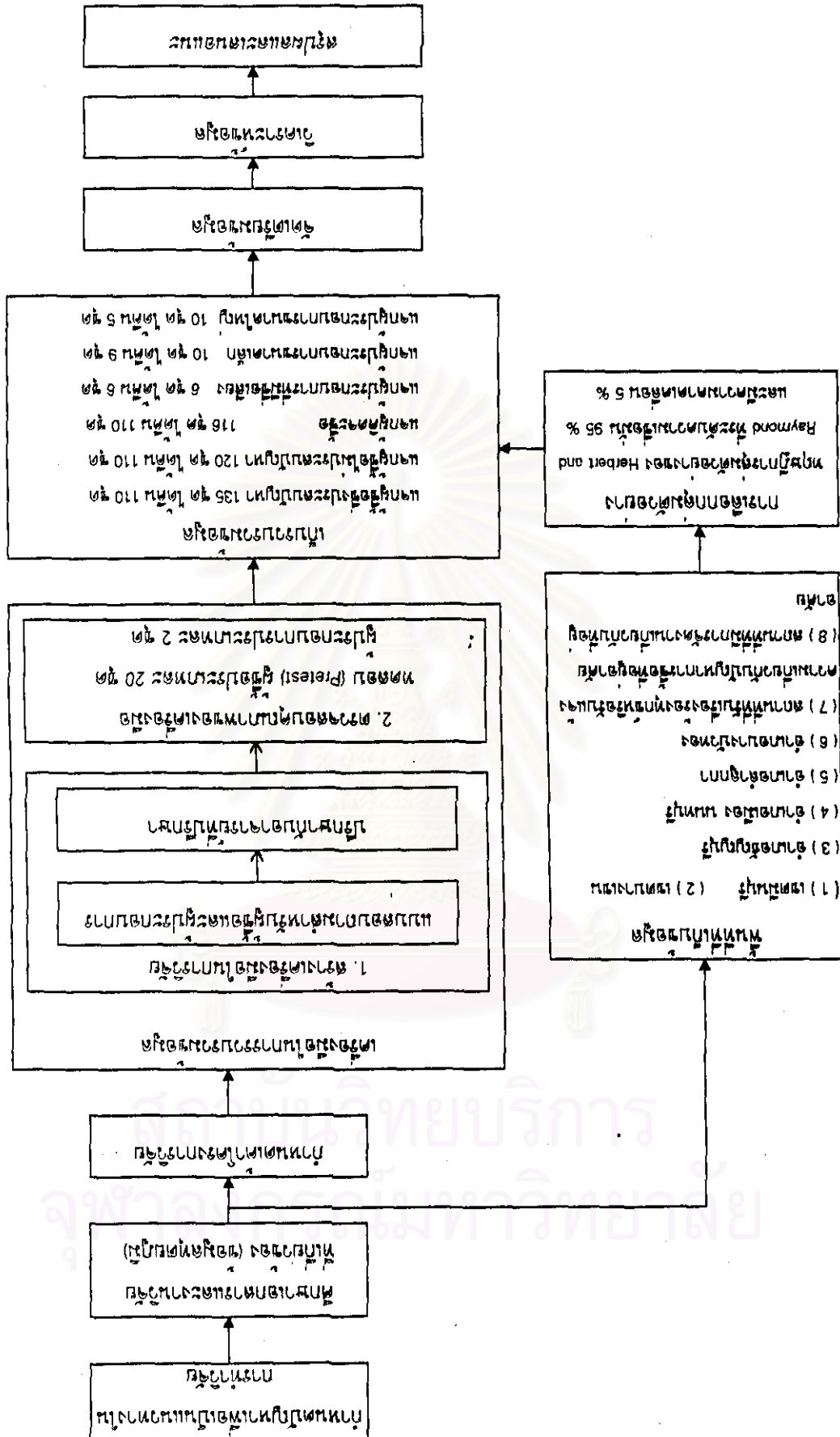
2. ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในขั้นตอนนี้ จะทำการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากสิ่งต่อไปนี้

- (1) จากหนังสือ บทความ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่คุ้มครองผู้บริโภคในกรณีการซื้อบ้านจัดสรร และปัญหาที่ผู้ซื้อบ้านถูกฉ้อโกงเงินดาวน์
- (2) จากหนังสือ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง และสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อศึกษารูปแบบของสัญญาจะซื้อจะขายในการซื้อขายบ้าน
- (3) จากหนังสือ บทความ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับระบบเอสโคร์วทั้งใน และต่างประเทศ

3. กำหนดเค้าโครงการวิจัย

โดยในขั้นนี้จะประกอบด้วยส่วนที่เป็นที่มาของปัญหา, วัตถุประสงค์ในการวิจัย, ขอบเขตของการวิจัย, คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย, สมมุติฐานในการวิจัย, วิธีการดำเนินงานวิจัย, เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูล



วิธีการสุ่มตัวอย่างและการวิเคราะห์ข้อมูล 1-3 หน้าพิมพ์

4. เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

ในขั้นตอนนี้จะประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลักๆ คือ

4.1. การสร้างเครื่องมือ

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล คือการใช้แบบสอบถามแบบปลายปิด (Closed End Questionnaire) โดยแบบสอบถามจะถูกออกแบบสำหรับผู้ตอบแบบสอบถาม 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ

4.1.1 กลุ่มผู้ซื้อ

4.1.2 กลุ่มผู้ประกอบการ

โดยในแต่ละกลุ่มของทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการนั้นยังถูกแบ่งออกเป็นประเภทย่อยๆ ในแต่ละกลุ่ม และมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1.1 กลุ่มผู้ซื้อ จะแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

(1) ผู้ที่ซื้อบ้านแล้ว (ภายใน 6 ปี นับจนถึงวันที่ตอบแบบสอบถาม) และประสบปัญหาในการ โอนบ้านหลังที่ซื้อไม่ได้ตามกำหนด เนื่องจากความล่าช้าหรือจากการกระทำผิดสัญญาของผู้ประกอบการ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์ข้อมูลนี้จะใช้แทนด้วย "ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหา" แบบสอบถามของผู้ซื้อประเภทนี้จะประกอบไปด้วยคำถาม 3 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 จะประกอบไปด้วย

- ความคิดเกี่ยวกับปัญหาการโอนบ้านล่าช้าที่ผู้ตอบแบบสอบถามเคยได้ยิน รวมทั้งความคิดเห็นต่อการหามาตรการหรือวิธีการมาคุ้มครองผู้ซื้อจากปัญหาดังกล่าว

- ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่ผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนี้ได้ประสบจริง

- ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้สึกของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อปัญหาที่เกิดขึ้น

ตอนที่ 2 จะประกอบไปด้วย

- ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในเอสโครว์ (Escrow)

- ความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยถ้ามีการนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้

- ความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ของเอสโครว์ (Escrow) ที่มีต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการ

พัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

- ความคิดเกี่ยวกับการยอมรับที่จะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้ในประเทศไทย

ตอนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

(2) ผู้ที่ซื้อบ้านแล้ว (ภายใน 5 ปี นับจนถึงวันที่ตอบแบบสอบถาม) แต่ไม่ประสบปัญหาในการโอนบ้านหลังที่ซื้อเนื่องจากความล่าช้าหรือจากการกระทำผิดสัญญาของผู้ประกอบการ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์ข้อมูลนี้จะใช้แทนด้วย “ผู้ซื้อไม่ประสบปัญหา” แบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 3 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 จะประกอบไปด้วย

- ความคิดเกี่ยวกับปัญหาการโอนบ้านล่าช้าที่ผู้ตอบแบบสอบถามเคยได้ยิน รวมทั้งความคิดเห็นต่อการหามาตรการหรือวิธีการมาคุ้มครองผู้ซื้อจากปัญหาดังกล่าว

- ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้สึกของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อปัญหาที่เกิดขึ้น

ตอนที่ 2 จะประกอบไปด้วย

- ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในเอสโครว์ (Escrow)

- ความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรซื้อที่อยู่อาศัยถ้ามีการนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้

- ความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ของเอสโครว์ (Escrow) ที่มีต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

- ความคิดเกี่ยวกับการยอมรับที่จะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้ในประเทศไทย

ตอนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

(3) ผู้ที่มีความคิดที่จะซื้อบ้าน ไม่ว่าจะเป็บ้านหลังแรก หรือบ้านหลังต่อ ๆ ไปก็ตาม ภายในเวลา 5 ปี นับจากวันที่ตอบแบบสอบถาม ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์ข้อมูลนี้ จะใช้แทนด้วย “ผู้คิดจะซื้อ” แบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 3 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 จะประกอบไปด้วย

- ความคิดเกี่ยวกับปัญหาการโอนบ้านล่าช้าที่ผู้ตอบแบบสอบถามเคยได้ยิน รวมทั้งความคิดเห็นต่อการหามาตรการหรือวิธีการมาคุ้มครองผู้ซื้อจากปัญหาดังกล่าว

- ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้สึกของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อปัญหาที่เกิดขึ้น

ตอนที่ 2 จะประกอบไปด้วย

- ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในเอสโครว์ (Escrow)

- ความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมกรซื้อที่อยู่อาศัยถ้ามีการนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้

- ความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ของเอสโครว์ (Escrow) ที่มีต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

- ความคิดเกี่ยวกับการยอมรับที่จะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้ในประเทศไทย

ตอนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.1.2 กลุ่มผู้ประกอบการ ประเภทของผู้ประกอบการจะถูกแบ่งเป็น 3 ประเภทโดยใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรร พ.ศ. 2535⁹⁰ และการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาช่วยพิจารณา และสามารถแบ่งประเภทของผู้ประกอบการได้ดังนี้

(1) ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง หมายถึง ผู้ประกอบการที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์นี้จะใช้แทนด้วย “ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง”

(2) ผู้ประกอบการขนาดเล็ก หมายถึง ผู้ประกอบการที่ใช้ข้อมูลของโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยในการตอบแบบสอบถามที่มีจำนวนแปลงที่จัดสรรน้อยกว่า 250 แปลงหรือมีขนาดเนื้อที่น้อยกว่า 60 ไร่ และไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์นี้จะใช้แทนด้วย “ผู้ประกอบการขนาดเล็ก”

(3) ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ หมายถึง ผู้ประกอบการที่ใช้ข้อมูลของโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยในการตอบแบบสอบถามที่มีจำนวนแปลงที่จัดสรรมากกว่า 250 แปลงหรือมีขนาดเนื้อที่เกินกว่า 60 ไร่ และไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์นี้จะใช้แทนด้วย “ผู้ประกอบการขนาดใหญ่”

ทั้ง 3 ประเภทของผู้ประกอบการนั้น แบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 จะประกอบไปด้วย

- ข้อมูลทั่วไปของบริษัท หรือโครงการที่ใช้ในการตอบแบบสอบถาม
- ข้อมูลของปัญหาที่โครงการเคยประสบหลังจากที่ผู้ซื้อจ่ายเงินผ่อนดาวน์แล้ว และกำลังรอการโอนอยู่ รวมทั้งความเห็นที่มีต่อปัญหาที่เกิดขึ้น

ตอนที่ 2 จะประกอบไปด้วย

- ความรู้ความเข้าใจในเอสโครว์ (Escrow)
- ข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบ และการปรับตัวของบริษัท หรือโครงการถ้ามีการนำเอสโครว์

(Escrow) มาใช้

- ความคิดเห็นเกี่ยวกับการใช้ Letter of Guarantee
- ความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ของเอสโครว์ (Escrow) ที่มีต่อผู้ซื้อ, ผู้ประกอบการ และการ

พัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

- ความคิดเกี่ยวกับการยอมรับที่จะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้ในประเทศไทย

ตอนที่ 3 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

⁹⁰ กรมที่ดิน. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร พ.ศ. 2535. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สุทรไพศาล, หน้า 2536.

4.2. การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

ทำโดยการทดสอบแบบสอบถาม (Pretest) โดยจะทำการทดสอบจากผู้ซื้อประเภทละ 20 ตัวอย่าง และผู้ประกอบการประเภทละ 2 ตัวอย่าง

5. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างจะมีการแบ่งชั้นตอนออกเป็นดังนี้

5.1. วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1 กลุ่มผู้ซื้อ ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) คือ เลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 25 - 44 ปี โดยสามารถแบ่งได้เป็นดังนี้

5.1.1.1 ผู้ที่ซื้อบ้านแล้ว โดยจะรวมผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหาและผู้ซื้อไม่ประสบปัญหา และได้กำหนดพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (1) เขตมีนบุรี
- (2) เขตบางเขน
- (3) อำเภอธัญบุรี
- (4) อำเภอเมือง นนทบุรี
- (5) อำเภอลำลูกกา
- (6) อำเภอบางบัวทอง
- (7) สถานที่ที่รับเรื่องราวทุกข์หรือรับแจ้งความเกี่ยวกับปัญหาการซื้อที่อยู่อาศัย
- (8) สถานที่ที่มีการจัดงานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

5.1.1.2 ผู้คิดจะซื้อบ้าน สำหรับพื้นที่ที่จะเก็บข้อมูลของผู้ซื้อประเภทนี้คือ สถานที่ที่มีการจัดงานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

เหตุผลที่เลือกข้อมูลจากพื้นที่ข้างต้นนั้น สำหรับผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหา และผู้ซื้อไม่ประสบปัญหานั้น แบบสอบถามจะถูกแจกในพื้นที่ลำดับที่ 1 ถึง 6 เนื่องจากในเขตดังกล่าวมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวมากที่สุดในปี 2538⁹¹ ซึ่งอยู่ในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ซื้อบ้านแล้วของผู้ซื้อทั้งสองประเภท หลังจากนั้นก็จะทำการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Random Sampling)

⁹¹ สง่า ฉายะวานิช, "วิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2538", รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2538 และแนวโน้มปี 2539, หน้า 36.

5.1.2 กลุ่มผู้ประกอบการ จะใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) คือจะพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ประกอบการว่าจัดอยู่ในประเภทใด

5.2. ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

5.2.1 กลุ่มผู้ซื้อ จากวิธีการสุ่มตัวอย่างข้างต้น เมื่อนำมาหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างของ Herbert and Raymond⁹² ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีความคาดเคลื่อน 5 % โดยที่อัตราของการคาดการณ์เหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นจะไม่มากกว่า 30 % และ ไม่น้อยกว่า 70 % ซึ่งแสดงในตารางที่ 3-1 และขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จากตารางที่ 3-1 นั้นได้คำนวณมาจากสูตร

$$e\% = \sqrt{\frac{pq}{n} \left[\frac{N-n}{N-1} \right]}$$

โดยที่ p = เปอร์เซนต์ของการกระจายของประชากรซึ่งแสดงค่าเป็นจุดทศนิยม

q = 1 - p

N = ขนาดของประชากร

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

e% = ระดับความเชื่อมั่น

ตารางที่ 3-1 จำนวนขนาดตัวอย่างโดยใช้ทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างของ Herbert and Raymond

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	291
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
> 500,000	322

⁹² Herbert, A. and Raymond, R.C.. *Tables For Statisticians*. New York : Barnes & Noble, Inc. 1963, p 151.

ดังนั้นขนาดของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่จะเท่ากับ 322 ตัวอย่าง แต่เพื่อความสะดวกในการประมวลผลและเก็บข้อมูล จึงได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างไว้เท่ากับ 330 ตัวอย่าง

ตารางที่ 3-2 จำนวนแบบสอบถามที่แจกไปในแต่ละพื้นที่

ลำดับ	พื้นที่	จำนวนแบบสอบถามที่แจกให้กลุ่มเป้าหมาย (ชุด)		
		ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหา	ผู้ซื้อไม่ประสบปัญหา	ผู้คิดจะซื้อ
1	เขตมีนบุรี	10	10	0
2	เขตบางเขน	10	10	0
3	อำเภอธัญบุรี	10	10	0
4	อำเภอเมือง นนทบุรี	10	10	0
5	อำเภอลำลูกกา	10	10	0
6	อำเภอบางบัวทอง	10	10	0
7	บ.ก.ล.ค.ก.	10	10	0
8	งานโฮมโชว์	0	0	70
9	เดอะมอลล์ บางกะปิ	10	10	10
10	เดอะมอลล์ บางแค	10	10	10
11	เวสต์เทรค	10	10	10
12	ซีคอน สแควร์	10	10	10
	รวม	110	110	110

5.2.2 กลุ่มผู้ประกอบการ

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการนั้น ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง 5 ตัวอย่าง
- (2) ผู้ประกอบการขนาดเล็ก 5 ตัวอย่าง
- (3) ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ 5 ตัวอย่าง

6. การรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ จะเข้าไปในพื้นที่ที่กำหนดข้างต้น โดยขั้นตอนของการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้นสามารถแบ่งได้เป็นดังนี้

- (1) สุ่มเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยให้กลุ่มตัวอย่างมีอายุระหว่าง 25-44 ปี
- (2) สอบถามกลุ่มตัวอย่างว่าเคยซื้อบ้านภายใน 5 ปีนี้หรือไม่

(3) ถ้ากลุ่มตัวอย่างเคยซื้อบ้าน ก็จะถามต่อไปว่า ประสบปัญหาในการโอนบ้านหลังที่ซื้อหรือไม่ ถ้ากลุ่มตัวอย่างเคยประสบปัญหาก็จะตอบ แบบสอบถามชุดที่ 1.

(4) ถ้ากลุ่มตัวอย่างไม่เคยประสบปัญหา ก็จะตอบแบบสอบถามชุดที่ 2

(5) ถ้ากลุ่มตัวอย่างไม่เคยซื้อบ้านภายใน 5 ปีก็จะถามต่อไปว่ามีความคิดที่จะซื้อบ้านภายใน 5 ปีนี้หรือไม่ ถ้ากลุ่มตัวอย่างมีความคิดที่จะซื้อบ้านภายใน 5 ปีนี้ก็ตอบ แบบสอบถามชุดที่ 3 แต่ถ้ากลุ่มตัวอย่างไม่มีความคิดที่จะซื้อบ้าน ก็จะถือว่ากลุ่มตัวอย่างนี้ใช้ไม่ได้

(6) ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 3 ชุดจะเริ่มทำแบบสอบถามตอนที่ 1 ก่อน เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามทำตอนที่ 1 เสร็จ ผู้วิจัยจะถามผู้ตอบแบบสอบถามว่า เคยได้ยินหรือมีความเข้าใจเกี่ยวกับ "ระบบเอสโครว" หรือไม่

(7) ถ้าผู้ตอบแบบสอบถามเคยได้ยินและมีความเข้าใจใน "ระบบเอสโครว" เป็นอย่างดี ผู้วิจัยก็จะให้ผู้ตอบแบบสอบถามทำตอนที่ 2 และ 3 ต่อไป แต่ถ้ากลุ่มตัวอย่างไม่เคยได้ยินหรือเคยได้ยินแต่ไม่เข้าใจใน "ระบบเอสโครว" ผู้วิจัยก็จะอธิบายถึงหลักการของ "ระบบเอสโครว" จนผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจ ผู้วิจัยก็จะให้ผู้ตอบแบบสอบถามทำตอนที่ 2 และ 3 ต่อไป

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แจกแบบสอบถามให้แก่ผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละประเภทในจำนวนที่มากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ เพื่อป้องกันความไม่สมบูรณ์ของแบบสอบถามบางชุด ดังตารางที่ 3-3

ตารางที่ 3-3 รายละเอียดของการแจกแบบสอบถาม

ประเภทของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวนของแบบสอบถามที่แจก	จำนวนของแบบสอบถามที่ต้องการ	จำนวนของแบบสอบถามที่ได้	จำนวนของแบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์
ผู้ซื้อซึ่งประสบปัญหา	135	110	110	25
ผู้ซื้อไม่ประสบปัญหา	120	110	110	10
ผู้คิดจะซื้อ	116	110	110	6
ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง	6	5	6	0
ผู้ประกอบการขนาดเล็ก	10	5	9	1
ผู้ประกอบการขนาดใหญ่	10	5	5	5

7. การเตรียมข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้ในรูปของแบบสอบถามมาแปลงเป็นรหัสข้อมูล และป้อนรหัสข้อมูลลงใน

โปรแกรม SPSS FOR WINDOW VERSION 6.0

8. การวิเคราะห์ข้อมูล

นำรหัสข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาทำการวิเคราะห์ โดยใช้โปรแกรม SPSS FOR WINDOW VERSION 6.0 มาช่วยในการวิเคราะห์คำตอบเพื่อนำไปสรุปผลต่อไป ในการวิเคราะห์แบบสอบถามนั้น จะนำคำตอบที่มาวิเคราะห์ข้อมูลได้ 2 แบบคือ

(1) วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ความถี่ คือจะเป็นการวิเคราะห์จำนวนความถี่ของการตอบแบบสอบถาม

(2) วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้น้ำหนัก คือจะนำคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้จัดเรียงลำดับของคำตอบมาทำการวิเคราะห์ โดยในแบบสอบถามจะกำหนดให้ผู้ตอบแบบสอบถามทำการเลือกและเรียงลำดับคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าตรงกับความคิดเห็นจากมากไปหาน้อยตามลำดับ ในกรณีที่ได้กำหนดให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกและเรียงลำดับคำตอบ 5 อันดับนั้น

- 1 จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมากที่สุด
- 2 จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมาก
- 3 จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นปานกลาง
- 4 จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นน้อย
- 5 จะเท่ากับคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นน้อยที่สุด

ในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจะกำหนดให้มีน้ำหนักของแต่ละคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้เลือก โดย

- 5 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมากที่สุด
- 4 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สอง
- 3 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สาม
- 2 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สี่
- 1 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ห้า
- 0 = น้ำหนักของคำตอบที่ไม่ได้เลือก

หลังจากนั้นก็จะนำน้ำหนักไปคูณกับความถี่ของแต่ละคำตอบเพื่อหาจำนวนรวมของน้ำหนัก และนำมาหาค่าเฉลี่ยของคำตอบเพื่อนำไปวิเคราะห์ต่อไป โดยค่าเฉลี่ยนั้นสามารถหาได้จากแบบการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเฉลี่ย} = \frac{\text{จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก}}{\text{จำนวนรวม}}$$

สำหรับ "จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก" นั้นสามารถพิจารณาได้จากแบบของการคำนวณจากตัวอย่างดังต่อไปนี้

จำนวนรวมเมื่อคิดน้ำหนัก = (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมากที่สุด $\times 5$) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สอง $\times 4$) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สาม $\times 3$) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่สี่ $\times 2$) + (ความถี่ของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นอันดับที่ห้า $\times 1$) + (ความถี่ของคำตอบที่ไม่ได้เลือก $\times 0$)

สำหรับ "จำนวนรวม" ก็คือ ความถี่รวมที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้ตอบในข้อนี้ๆ

นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นยังได้ทำการศึกษาถึงผลที่ได้จากการตั้งสมมติฐานว่าสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยหรือไม่ โดยมีรายละเอียดของการศึกษาดังตารางที่ 3-4

ตารางที่ 3-4 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ของการศึกษากับสมมติฐานที่ใช้ในการศึกษา

วัตถุประสงค์	สมมติฐาน
1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาที่ผู้ซื้อได้รับ หรือคาดว่าจะได้รับจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ ในระหว่างที่ผู้ซื้อได้จ่ายเงินผ่อนดาวน์ไปแล้ว จนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ โดยได้ตั้งสมมติฐานไว้ดังนี้	1.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่าบ้านยังไม่มี การก่อสร้างเลย และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด
	2.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่าการก่อสร้าง เป็นไปอย่างล่าช้ามาก และไม่มีทางเสร็จทันตามกำหนด
	3.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่าที่ดินแปลงที่ ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ
	4. หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่าที่ดินแปลงที่ ซื้อเป็นโฉนดปลอม
	5.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการระยะหนึ่ง พบว่าผู้ประกอบการ ไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการและหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ
	6.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่าบ้านยังไม่มี การก่อสร้างเลย
	7.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่าบ้านยังกล ่อสร้างไม่เสร็จ และการก่อสร้างเป็นไปอย่างล่าช้ามาก
	8.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว และบ้านสร้าง เสร็จแล้ว แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากที่ดินยังติดจำนองกับสถาบันการ เงินอยู่ และผู้ประกอบการไม่มีเงินไปไถ่ถอน
	9.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่าที่ดินแปลง ที่ซื้อยังไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	สมมติฐาน
1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาที่ผู้ซื้อได้รับ หรือคาดว่าจะได้รับจากการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ ในระหว่างที่ผู้ซื้อได้จ่ายเงินผ่อนดาวน์ไปแล้ว จนถึงการโอนกรรมสิทธิ์	10.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่าที่ดินแปลงที่ซื้อเป็นโฉนดปลอม
	11.หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการครบถ้วนแล้ว พบว่าผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการต่อ ได้ปิดโครงการและหลบหนีไปพร้อมกับเงินของผู้ซื้อ
	12.ปัจจุบันนี้ผู้ซื้อไม่มีความเชื่อมั่นต่อโครงการขนาดเล็กของผู้ประกอบการที่ไม่มีชื่อเสียง เพราะกลัวถูกผู้ประกอบการโกง
2. เพื่อวิเคราะห์เอสโครว์ (Escrow) ที่มีผลต่อพฤติกรรม การซื้อที่อยู่อาศัย	1. เอสโครว์ (Escrow) จะช่วยลดการเกิดของปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ ในระหว่างที่ผู้ซื้อได้จ่ายเงินผ่อนดาวน์จนถึงการโอนกรรมสิทธิ์
	2. เอสโครว์ (Escrow) จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
	3. เอสโครว์ (Escrow) จะทำให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจในการซื้อบ้านได้รวดเร็วขึ้น
	4. เอสโครว์ (Escrow) จะทำให้ผู้ซื้อพิจารณาการเลือกซื้อบ้านจากโครงการที่ใช้เอสโครว์ (Escrow) มากกว่าที่จะพิจารณาโครงการที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน และโครงการที่ไม่ได้ใช้ทั้งเอสโครว์ (Escrow) และไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน จากสถาบันการเงิน
3. เพื่อวิเคราะห์เอสโครว์ (Escrow) ที่มีผลต่อผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย	1. เอสโครว์ (Escrow) จะมีผลทำให้ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการ
	2. เอสโครว์ (Escrow) จะมีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินโครงการสูงขึ้น
	3. ผู้ประกอบการจะพิจารณาการใช้เอสโครว์ (Escrow) เพื่อสร้างจุดขายให้แก่โครงการ
	4. ผู้ประกอบการจะมีการกำหนดราคาขายบ้านลักษณะเดียวกันในโครงการเดียวกัน เป็น 2 แบบคือ ราคาสำหรับแบบที่จะต้องใช้เอสโครว์ (Escrow) กับราคาสำหรับแบบที่ไม่ต้องใช้เอสโครว์ (Escrow) และราคาของบ้านแบบที่จะใช้เอสโครว์ (Escrow) จะสูงกว่าราคาของบ้านแบบที่ไม่ใช้เอสโครว์ (Escrow)
	5. ผู้ประกอบการขนาดเล็กจะเป็นผู้ประกอบการที่ไม่อยากจะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้กับโครงการมากที่สุด
	6 ผู้ประกอบการที่ยังสามารถดำเนินธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยต่อไปได้เมื่อมีการนำเอสโครว์ (Escrow) จะต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีความพร้อมทางด้านเงินทุน

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	สมมติฐาน
4. เพื่อวิเคราะห์เอสโครว์ (Escrow) ที่มีผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย	1. เอสโครว์ (Escrow) จะทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยมีความเป็นระบบมากขึ้น
	2. เอสโครว์ (Escrow) จะช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการที่ยังสามารถดำเนินธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยต่อไปได้ จะต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีความพร้อมทางด้านเงินทุน
	3. เอสโครว์ (Escrow) จะช่วยลดปัญหาการผิดสัญญาของผู้ประกอบการ ในระหว่างที่ผู้ซื้อได้จ่ายเงินผ่อนค่างวดไปแล้วจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ได้
	4. เอสโครว์ (Escrow) จะเป็นประโยชน์ทั้งฝ่ายผู้ซื้อ และผู้ประกอบการที่มีคุณภาพ

9. สรุปผล

นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการสรุปผลการวิจัยเพื่อแสดงประเด็นสำคัญๆที่ได้รับจากผลการวิจัย และตรวจสอบความสอดคล้องของผลที่ได้รับจากการวิจัยกับสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้ เพื่อเป็นแนวทางในการแสดงข้อเสนอแนะต่อไป

10. ข้อเสนอแนะ

หลังจากที่ได้ทราบผลของการวิจัยทั้งหมดและได้ทำการสรุปข้อมูลจนสามารถพิจารณาถึงผลของการนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้แล้ว ก็จะทำให้การสรุปเป็นข้อเสนอแนะของการที่จะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้รวมทั้งแสดงข้อเสนอแนะที่ผู้วิจัยมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการที่จะนำเอสโครว์ (Escrow) มาใช้เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจจะนำไปทำการศึกษาต่อไป

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย