

บทที่ 4

วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (SERVEY RESERCH) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมของเจ้าของบ้านซึ่งขายบ้านในภาวะวิกฤตเกี่ยวกับการขายบ้าน และการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัย โดยมีแผนการดำเนินงานวิจัยตามแผนผังวิธีดำเนินงานวิจัย (แผนผังที่4.1) และมีรายละเอียดขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

4.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายบ้านมือสองได้จากการสัมภาษณ์และสอบถามข้อมูลจากผู้ประกอบการตัวแทนนายหน้าซื้อขายบ้านมือสอง และปริมาณการขายบ้านในเขตบางเขน และสายไหม จากเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินเขตบางเขน

2. ข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาแนวความคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเขต และข้อมูลบ้านมือสองจาก วิทยานิพนธ์ หนังสือ นิตยสาร วารสาร และเอกสารต่างๆ
- ข้อมูลสถิติการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากกรมที่ดิน
- คัดลอกรายชื่อ และที่อยู่ผู้ขายบ้านมือสองในเขตบางเขนและเขตสายไหม จากสำนักงานที่ดินเขตบางเขนทั้งหมด 700 ชื่อ
- สำหรับรายชื่อที่อยู่ที่ไม่ชัดเจนได้ทำการขอข้อมูลที่อยู่จากสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์

4.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ คือ ผู้ที่ทำสัญญาขายบ้านมือสองที่สำนักงานที่ดินเขตบางเขน ปี 2540-2542 ซึ่งจากการสอบถามเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตที่ดินบางเขนพบว่ามีทั้งหมดประมาณ 2,040 ราย โดยจำแนกตามปีดังนี้

ปี 2540	จำนวน 660 ราย
ปี 2541	จำนวน 420 ราย
ปี 2542	จำนวน 960 ราย

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านเวลาและงบประมาณ ทำให้ไม่สามารถทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องหาวิธีกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม ดังนั้นในการศึกษาจึงใช้การหาขนาดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ Herbert Arkin ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ได้จำนวนที่เหมาะสมคือ 279 ตัวอย่าง (ดูตารางที่ 4.1) โดยจะทำการจกรายชื่อกลุ่มตัวอย่างจากสำนักงานที่ดินเขตบางเขนมาทั้งหมด 700 ตัวอย่าง

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนขนาดตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$

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

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. *Tables For Statisticians*. New York: Barnes & Nobles, Inc, 1963 (151-152)

4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือ แบบสอบถาม (QUESTIONAIRE) ซึ่งลักษณะคำถามมีทั้งคำถามปลายปิดและปลายเปิด มีจำนวนทั้งหมด 47 ข้อ โดยมีรายละเอียดการสร้างดังนี้

1. กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎีและแนวความคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับบ้านมือสองที่ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการตัวแทนนายหน้า และเอกสารต่างๆ และสอบถามจากผู้ที่เคยขายบ้านมาประมวลเข้าด้วยกัน
2. สร้างแบบสอบถาม โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถามและตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถาม ออกเป็น 5 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ สมรส ระดับการศึกษา สถานที่ทำงาน อาชีพ สมาชิกครอบครัว รายได้ครัวเรือน

ส่วนที่2 ข้อมูลบ้านหลังที่ขาย เป็นข้อมูลเกี่ยวกับ ที่ตั้ง ประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่อยู่อาศัย ระดับราคา วัตถุประสงค์ในการซื้อ แหล่งเงินที่ใช้ในการซื้อ และการใช้ประโยชน์

ส่วนที่3 ข้อมูลเกี่ยวกับการขายบ้าน ได้แก่ สาเหตุการขาย ราคาขาย วิธีที่ใช้ในการขาย ระยะเวลาที่ใช้ในการขาย และผลกระทบเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่จากการขายบ้าน

ส่วนที่4 ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านใหม่ เป็นข้อมูลเกี่ยวกับ ที่ตั้ง ประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่อยู่อาศัย ลักษณะการครอบครอง แหล่งเงินที่ใช้ในการซื้อ

ส่วนที่5 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการบ้านในอนาคต ว่ามีความต้องการหรือไม่ ระยะเวลาทำเล ประเภท และระดับราคาที่ต้องการ

(ดูแผนผังโครงสร้างแบบสอบถาม แผนผังที่ 4.2)

3. การทดสอบ(PRETEST) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติเหมือนกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ราย เพื่อนำมาแก้ไขข้อผิดพลาด ให้ถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งได้จากคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา แล้วทำการทดสอบรอบที่สองอีก 5 ราย จึงได้แบบสอบถามที่พร้อมส่งจริง

4. จัดพิมพ์แบบสอบถาม ที่ได้รหัส (CODE) และกำหนดค่าตัวแปรแต่ละข้อแล้วเพื่อสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล

5. จัดเตรียมซองจดหมายติดแสตมป์ซึ่งมีการจำหน่ายซอง 2 แบบ แบบแรกจำหน่ายถึงผู้ตอบแบบสอบถามเพื่อส่งแบบสอบถามไปให้ แบบที่2 จำหน่ายถึงผู้วิจัยเพื่อให้ผู้ตอบส่งแบบสอบถามกลับ

4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ใช้วิธีส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ไปยังกลุ่มตัวอย่างแล้วให้ผู้ตอบส่งกลับคืนมาทางไปรษณีย์ถึงผู้วิจัย โดยมีกรให้รางวัลเป็นการจูงใจ และมีรายละเอียดของขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นแรก ของจรรยาซื้อ และที่อยู่จากสำนักงานที่ดินเขตบางเขน ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ใช้เวลามากเนื่องจากทางสำนักงานไม่ได้คัดแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำสัญญาขายเอาไว้ จึงต้องเลือกจดทะเบียนการสัญญาขายบ้านมือสองเท่านั้น ซึ่งได้เริ่มทำการจรรยาซื้อและที่อยู่ ตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2543 ถึง 15 ธันวาคม 2543 โดยมีรายชื่อที่สามารถส่งได้ 480 ราย

ขั้นที่ 2 ทำการส่งแบบสอบถามรอบแรก วันที่ 5 มกราคม 2544 จำนวน 200 ราย ส่วนอีก280 รอที่อยู่ที่จะได้จากสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร ซึ่งใช้เวลารอ 7 วัน หลังจากส่งรายชื่อที่ต้องการให้กับสำนักงาน จากนั้นจึงทำการส่งแบบสอบถามรอบที่ 2 ในวันที่ 15 มกราคม 2544 จำนวน 108 ราย และรอบที่ 3 ในวันที่ 16 มกราคม 2544 จำนวน 172 ราย

ขั้นที่ 3 เนื่องจากแบบสอบถามที่ตอบกลับมีแนวโน้มที่จะน้อยกว่าที่ต้องการจึงทำการจกรายชื่อและที่อยู่เพิ่มอีก ได้รายชื่อที่สามารถส่งได้ 120 ราย ซึ่งได้ทำการส่งรอบที่ 4 ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2544 รวมแบบสอบถามที่ส่งทั้งหมด 600 ราย

ขั้นที่ 4 ตรวจสอบแบบสอบถามที่ได้กลับมาทั้งหมด พบว่า มีจดหมายติดกลับ เนื่องจากการย้ายที่อยู่ และที่อยู่ผิดจำนวน 25 ฉบับ และมีแบบสอบถามที่ใช้ไม่ได้ 12 ฉบับ เหลือแบบสอบถามที่ใช้ได้จริง 279 ฉบับ

ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงการส่งและรับแบบสอบถาม

ครั้งที่	วันส่ง	วันสิ้นสุดวันรับ	จำนวนส่ง	จำนวนรับ	เปอร์เซ็นต์รับ
1.	5 มกราคม 2544	3 กุมภาพันธ์ 2544	200	105	52.5%
2	15 มกราคม 2544	12 กุมภาพันธ์ 2544	108	57	52.8%
3	16 มกราคม 2544	24 กุมภาพันธ์ 2544	172	81	47.1%
4	1 กุมภาพันธ์ 2544	2 มีนาคม 2544	120	48	40.0%
รวม			600	291	48.5%

* หมายเหตุ ระหว่างการรอแบบสอบถามตอบกลับ ได้ใช้วิธีการกระตุ้นการตอบแบบสอบถามโดยการโทรศัพท์ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม และ สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ สำหรับผู้ที่ยินดีสละเวลาตอบเลย ซึ่งเป็นวิธีที่ได้ผลเป็นอย่างดี และจำเป็นต้องใช้เป็นอย่างยิ่ง

4.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากทำการรวบรวมแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ได้นำมาวิเคราะห์ โดยมีรายละเอียดในการวิเคราะห์ดังนี้

1. นำแบบสอบถามที่ได้ตอบกลับมาเพื่อคัดเลือกแบบสอบถามที่มีคุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ เพื่อให้สามารถนำไปวิเคราะห์ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ พบว่ามีแบบสอบถามที่ไม่สามารถนำไปวิเคราะห์ได้ 12 ชุด เนื่องจาก เป็นการขายบ้านมือหนึ่งซึ่งผู้ขายไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร และไม่มีชื่อโครงการ จึงทำสัญญาขายในนามบุคคล ซึ่งทำให้ข้อมูลในสัญญา เหมือนกับการขายบ้านมือสอง หรือ เป็นทำสัญญาขายแต่ในนาม เนื่องจาก ความต้องการนำไปขอกู้เงิน หรือ เพื่อทำสัญญากู้เงินใหม่เพื่อให้ได้วงเงินเพิ่ม หรือ อัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง หรือ จากการที่ต้องขายตามคำสั่งศาลจึงมีการทำสัญญาขายให้กับญาติพี่น้องเพียงในนามก่อนถึงหมายกำหนด เป็นต้น ซึ่งต้องคัดออกไป จึงทำให้เหลือแบบสอบถามที่นำไปวิเคราะห์ได้จริงเพียง 279 ชุดเท่านั้น

2. ทำการลงรหัส (CODE) ลงในแบบสอบถามทุกชุด
3. วิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับส่วนที่เป็นคำถามปลายเปิด
4. วิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปSPSSสำหรับส่วนที่เป็นคำถามปลายปิด
 - วิเคราะห์ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive statistic) ได้แก่จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)
 - วิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญ ในรูปตารางไขว้ (Crosstab)
5. วิเคราะห์จากข้อมูลทัศนคติภูมิประกอบกับข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม
6. วิเคราะห์ และประมวลสรุปผลการศึกษา โดยนำเสนอผลการศึกษาในรูปการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และ แผนที่ แผนผังการศึกษา

4.6 แหล่งที่มาของข้อมูล

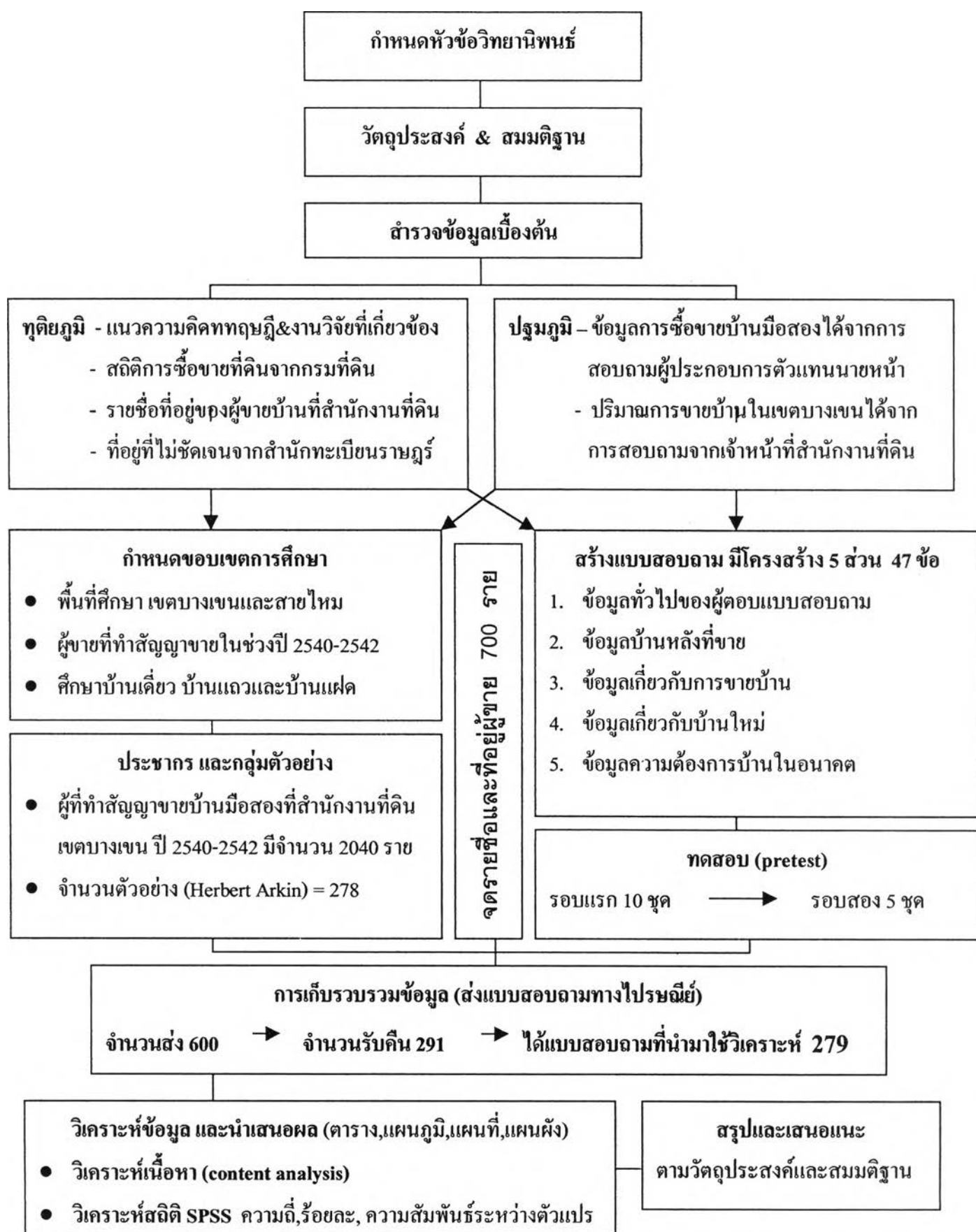
จากเอกสารสิ่งพิมพ์

- วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์
- นิตยสารHome Buyer Guide's
- รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย
- นิตยสารบ้าน ERA
- หนังสือพิมพ์รายวัน รายสัปดาห์
- รายงานเศรษฐกิจรายเดือนธนาคารแห่งประเทศไทย

จากสถานที่ราชการและเอกชน

- สมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- ผู้ประกอบการบริษัทตัวแทนนายหน้า
- กรมที่ดิน
- สำนักงานที่ดินเขตบางเขน
- สำนักบริหารกลางทะเบียนราษฎร

แผนผังที่ 4.1 วิธีดำเนินงานวิจัย



แผนผังที่ 4.2 โครงสร้างแบบสอบถาม

