



บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยเรื่อง"บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง" เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการตอบสนองการใช้ประโยชน์สิ่งอำนวยความสะดวก และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย รวมทั้งศึกษาแนวคิดของผู้ประกอบการในเรื่องของการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โดยมีแผนการดำเนินงานวิจัยตามแผนผังวิธีดำเนินงานวิจัย (แผนผังที่ 3.1) และมีรายละเอียดขั้นตอนวิธีการดำเนินงานวิจัยดังนี้

3.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น

3.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิในเบื้องต้น ทำโดยวิธีการสอบถามข้อมูลจากผู้จัดการอาคาร / ผู้ดูแลโครงการ และสำนักงานขายของโครงการ ข้อมูลที่สอบถามได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับราคาขายของโครงการ ณ. ตอนเปิดโครงการ จำนวนห้องที่ขายได้ จำนวนผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุด และข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ

3.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ โดยการศึกษาจากหนังสือ รายงาน สิ่งพิมพ์ วารสาร และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- ศึกษาแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกจากวิทยานิพนธ์ หนังสือ วารสารและเอกสารต่าง ๆ
- สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดและรายชื่ออาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว โดยแหล่งข้อมูล คือ กรมที่ดิน
- ข้อมูลการกระจายตัวของอาคารชุดระดับราคาปานกลางจาก Agency for Real Estate Affairs
- ข้อมูลจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตบางกะปิ จตุจักร และห้วยขวาง

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษานี้แบ่งเป็น

3.2.1. ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย โดยตั้งเงื่อนไขสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะศึกษา ดังนี้

- ก. เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางที่มีราคา 810,000-1,500,000 บาท ตามเกณฑ์ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ร่วมกับ Agency for Real Estate Affairs ใช้ในการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัย
- ข. ศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่มีการจดทะเบียนระหว่างปี พ.ศ. 2538 – 2542 เนื่องจากอยู่ในระหว่างช่วงรุ่งเรืองของอาคารชุดพักอาศัย และต้องเผชิญกับสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ
- ค. มีการเข้าอยู่อาศัยของเจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในโครงการ

เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากเอกสารของ Agency for Real Estate Affairs พบว่า อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ ดังนี้

1. เขตห้วยขวาง
2. เขตจตุจักร
3. เขตบางกะปิ

ดังแสดงตามตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงการกระจายตัวของคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง (810,000 – 1,500,000 บาท) ในเขตกรุงเทพมหานคร

เขต	จำนวน (โครงการ)
บางกะปิ	16
จตุจักร	16
ห้วยขวาง	14
บางเขน	2
สวนหลวง	9
คลองเตย	8
พระโขนง	7
พญาไท	6
บางรัก	4
ดอนเมือง	3
ราชเทวี	3
ดินแดง	2
ราชบุรีบูรณะ	2
บางพลัด	2
ประเวศ	2
บางกอกน้อย	2
สาทร	2
หนองแขม	1
มีนบุรี	1
บางคอแหลม	1
วัฒนา	1
บางซื่อ	1
ดุสิต	1
ภาษีเจริญ	1
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	1
พระนคร	1
รวม	109

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs

และจากข้อมูลสถิติจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. 2538-2542 พบว่า เขตบางกะปิมีจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากที่สุด ดังนั้น จึงเลือกทำการศึกษาในเขตบางกะปิ

จากรายชื่ออาคารชุดในเขตบางกะปิ สามารถจำแนกจำนวนอาคารชุดพักอาศัยตามปีที่ต้องการศึกษาได้ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางกะปิ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538-2542

ปีที่จดทะเบียน	จำนวนโครงการ
2538	17
2539	20
2540	14
2541	14
2542	N/A*
รวม	65

ที่มา : ปรับปรุงจากข้อมูลของกรมที่ดิน เขตบางกะปิ

หมายเหตุ *หมายถึงไม่มีข้อมูล

และเมื่อสุ่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยแต่ละโครงการแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ตามเงื่อนไขที่วางไว้ จะได้กลุ่มตัวอย่างเพื่อทำการศึกษา ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียน	จำนวนห้องชุด	จำนวนเจ้าของห้องชุดที่อาศัยอยู่ในโครงการ
บดินทร์สวีทโฮม โครงการ 1	2540	451	302
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	2538	283	233
รวม		734	535

และเนื่องจากทราบจำนวนประชากรที่อยู่ในขอบเขตการวิจัยที่แน่นอน จึงเลือกใช้ตารางการหาขนาดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ Herbert Arkin Raymond R, Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น

และเนื่องจากทราบจำนวนประชากรที่อยู่ในขอบเขตการวิจัยที่แน่นอน จึงเลือกใช้ตารางการหาขนาดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ Herbert Arkin Raymond R, Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% โดยทำการเทียบอัตราส่วนของจำนวนห้องชุดต่อกลุ่มประชากร ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม คือ 135 ตัวอย่าง ดังแสดงตามตารางที่ 3.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบดินทร์สวีทไฮมโครงการ 1 จำนวน 76 ตัวอย่าง และโครงการรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์ จำนวน 59 ตัวอย่าง

ตารางที่ 3.4 ตารางจำนวนสุ่มตัวอย่างของ Herbert Arkin Raymond R, Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อน 5%

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1000	244
2000	278
3000	291
4000	299
5000	303
10000	313
20000	318
50000	321
100000	321
500000 ถึง >>	322

3.2.2. ผู้ประกอบการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตบางกะปิ ที่มีการจดทะเบียนระหว่างปี พ.ศ. 2538 – 2542 เพื่อสำรวจลักษณะทั่วไปทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และแนวคิดของผู้ประกอบการ โดยทำการศึกษาทั้ง 2 โครงการตามจำนวนโครงการกลุ่มตัวอย่าง

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3.1 เจ้าของห้องชุด เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม (QUESTIONNAIRE) ซึ่งลักษณะคำถามมีทั้งคำถามปลายปิดและปลายเปิด มีจำนวนทั้งหมด 25 ข้อ โดยมีรายละเอียดการสร้าง ดังนี้

3.3.1.1 กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎีแนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.3.1.2 สร้างแบบสอบถาม โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างคำถามและตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถามออกเป็น 5 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ ตำแหน่ง ระยะเวลาการทำงาน สถานที่ทำงาน อาชีพคู่สมรส จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้ครัวเรือน ประเภทห้องชุด พื้นที่ จำนวนครอบครอง ที่อยู่อาศัยที่อื่น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต ได้แก่ ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในโครงการ จำนวนวัน/สัปดาห์ที่อาศัยอยู่ในโครงการ การพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง การเลือกซื้อสินค้าและบริการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เหตุผลที่เลือกอยู่อาศัยในโครงการ ความคิดเห็นเกี่ยวกับการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการตอบสนองการใช้ประโยชน์ ได้แก่ การใช้บริการ ผู้ให้บริการ กิจกรรมที่ใช้บริการ

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบัน สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย

(ดูแผนผังโครงสร้างแบบสอบถาม แผนผังที่ 3.2)

3.3.1.3 การทดสอบ (PRETEST) โดยทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติเหมือนกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ราย เพื่อนำมาแก้ไขข้อผิดพลาดให้ถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งได้จากคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา แล้วทำการทดสอบรอบที่สองอีก 5 ราย จึงได้แบบสอบถามที่พร้อมแจกจริง

3.3.1.4 จัดพิมพ์แบบสอบถาม

3.3.1.5 จัดเตรียมซองจดหมายจำหน่ายถึงผู้ตอบแบบสอบถามเพื่อนำแบบสอบถามไปวางไว้ในกล่องรับข้อความของผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละท่าน หรือฝากให้นิติบุคคลนำไปวางไว้หน้าห้องแต่ละห้อง

3.3.2 ผู้ประกอบการ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม (QUESTIONAIRE) ซึ่งลักษณะคำถามมีทั้งคำถามปลายปิดและปลายเปิด มีจำนวนทั้งหมด 20 ข้อ โดยมีรายละเอียดการสร้าง ดังนี้

3.3.2.1 กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎีแนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.3.2.2 สร้างแบบสอบถาม โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างคำถามและตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถามออกเป็น 4 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ ตำแหน่ง ประสบการณ์ในการทำงาน ระดับการศึกษา อยู่อาศัยในโครงการหรือไม่

ส่วนที่ 2 นโยบายและแนวความคิดในการจัดทำโครงการ ได้แก่ การเลือกทำเล กลุ่มเป้าหมาย การตั้งราคา การส่งเสริมการขาย

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ทัศนคติต่อโครงการ เหตุผลที่โครงการมี / ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภท การไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทเสียเปรียบโครงการอื่นหรือไม่ สิ่งอำนวยความสะดวกจูงใจลูกค้าหรือไม่ ลูกค้านำสิ่งอำนวยความสะดวกมาพิจารณาในการตัดสินใจซื้อและสิ่งอำนวยความสะดวกทำให้ราคาขายของโครงการสูงกว่าโครงการที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือไม่

ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นต่อแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ว่าคิดว่สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่เหมาะสมหรือไม่ ควรมีการปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมอะไร ถ้าสมาชิกในโครงการเรียกร้องให้แก้ไขหรือไม่ และคิดว่าอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทใดบ้าง (ดูแผนผังโครงสร้างแบบสอบถาม แผนผังที่ 3.3)

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 ผู้อยู่อาศัย ใช้วิธีนำแบบสอบถามสอดซองและจำหน่ายถึงผู้ตอบแบบสอบถาม แล้วนำไปวางไว้ในกล่องรับจดหมายหรือฝากให้นิติบุคคลนำไปแจกที่ห้องดังกล่าว ซึ่งในแบบสอบถามจะมีกระดาษแนบไปเพื่อแจ้งผู้ตอบว่าหลังจากตอบเสร็จแล้วให้นำแบบสอบถามมาฝากไว้ที่นิติบุคคล โดยมีรายละเอียดขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นแรก ขอจดรายชื่อผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดจากนิติบุคคลของแต่ละโครงการ แต่นิติบุคคลไม่สามารถเปิดเผยชื่อลูกค้าได้ จึงได้มาแต่หมายเลขห้อง โดยมีรายชื่อที่สามารถส่งแบบสอบถามได้ 535 ราย

ขั้นที่ 2 ทำการส่งแบบสอบถามเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2545 จำนวน 535 ราย แต่ได้รับการตอบกลับน้อยกว่าที่ต้องการ ตามตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 แสดงการส่งและรับแบบสอบถาม

ชื่อโครงการ	จำนวนส่ง	จำนวนรับ	คิดเป็นร้อยละ
บดินทร์สวีทโฮม โครงการ 1	302	10	3.02
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	233	0	-
รวม	535	10	-

ขั้นที่ 3 ใช้วิธีเก็บข้อมูลวิธีอื่น คือ ไปสอบถามที่โครงการโดยตรง ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ โดยใช้แบบสอบถาม ทำให้ข้อมูลที่ได้ทุกชุดมีความสมบูรณ์เนื่องจากผู้วิจัยสามารถอธิบายข้อคำถามที่ผู้ตอบไม่เข้าใจ

จากข้อวิธีการดังกล่าว ส่งผลให้สามารถเก็บข้อมูลได้ทั้งหมด 148 ตัวอย่าง

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนตัวอย่างที่เก็บข้อมูลได้

ชื่อโครงการ	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	จำนวนตัวอย่างที่เก็บได้
บัณฑิตศรีวิทย์ไฮม โครงการ 1	76	87
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	59	61
รวม	135	148

3.4.2 ผู้ประกอบการ มีทั้งการไปสัมภาษณ์โดยตรง และการส่งแบบสอบถามไปทางโทรสาร เพราะผู้ประกอบการบางท่านไม่สะดวกที่จะให้เข้าพบ แต่หากมีข้อความตอบโต้ที่ผู้วิจัยไม่เข้าใจ สามารถโทรศัพท์ไปสัมภาษณ์เพิ่มเติมได้

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากทำการรวบรวมแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ได้นำมาวิเคราะห์ โดยมีรายละเอียดในการวิเคราะห์ดังนี้

3.5.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับคืนจากการส่งครั้งแรกมาทำการคัดเลือกและตรวจสอบความถูกต้องในการตอบ พบว่ามีแบบสอบถามที่ไม่สามารถนำไปวิเคราะห์ได้ 5 ชุด เนื่องจากเกิดความผิดพลาดในการตอบเรื่องการให้สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่ามีความสำคัญต่อการวิเคราะห์ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ จึงต้องเก็บแบบสอบถามเพิ่มเติมในส่วนนี้ ส่วนแบบสอบถามที่เก็บโดยตรงที่โครงการไม่มีปัญหา เนื่องจาก ถ้ามีคำตอบข้อใดที่ผู้วิจัยไม่เข้าใจ หรือผู้ตอบไม่เข้าใจคำถามก็สามารถแก้ไขได้ทันที ทำให้ได้แบบสอบถามที่นำไปวิเคราะห์จำนวน 148 ชุด

3.5.2 ทำการลงรหัส (CODE) ลงในแบบสอบถามทุกชุด

3.5.3 วิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับส่วนที่เป็นคำถามปลายเปิด

3.5.4 วิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS สำหรับส่วนที่เป็นคำถามปลาย

ปิด

- วิเคราะห์ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)
- วิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญ ในรูปตารางไขว้ (Crosstab)

3.5.5 วิเคราะห์จากข้อมูลทุติยภูมิประกอบกับข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม

3.5.6 วิเคราะห์และประมวลสรุปผลการศึกษา โดยนำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนผังการศึกษา

3.6 แหล่งที่มาของข้อมูล

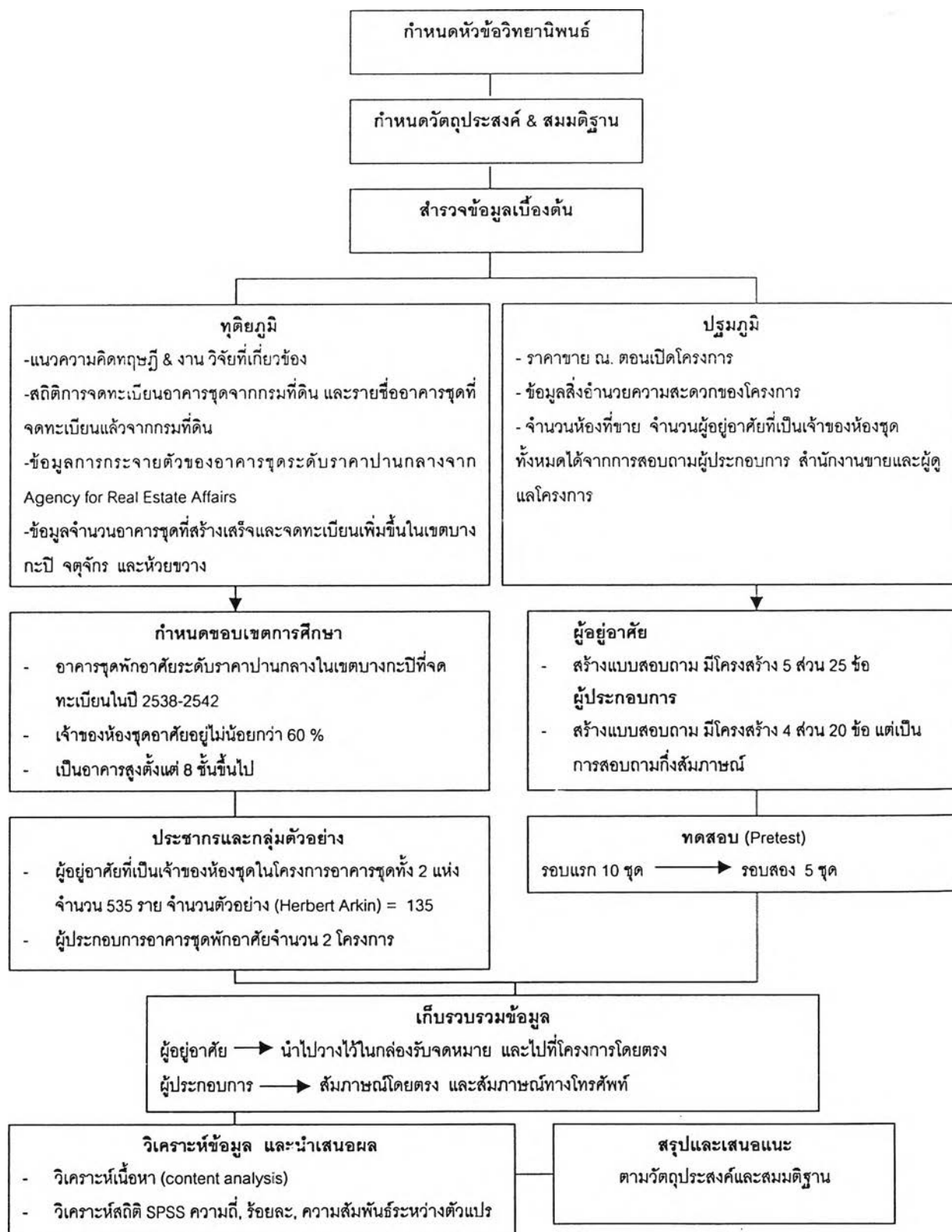
3.6.1 จากเอกสารสิ่งพิมพ์

- ก. วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ข. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ค. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

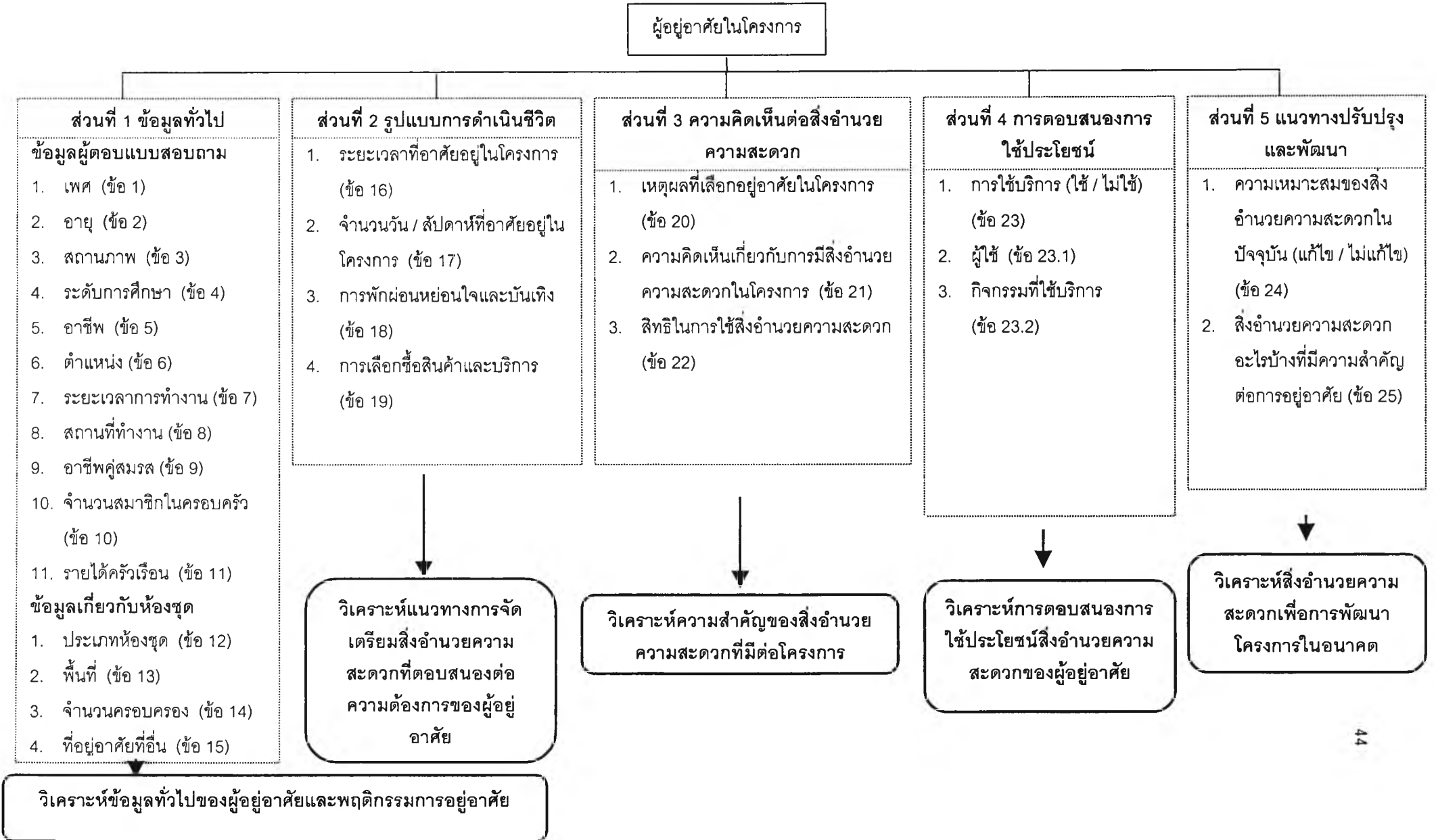
3.6.2 จากหน่วยงานราชการและเอกชน

- ก. กรมที่ดิน
- ข. สำนักงานที่ดินเขตบางกะปิ
- ค. Agency For Real Estate Affair
- ง. โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตบางกะปิ

แผนผังที่ 3.1 วิธีดำเนินงานวิจัย



แผนผังที่ 3.2 โครงสร้างแบบสอบถาม



แผนผังที่ 3.3 โครงสร้างแบบสอบถาม

