

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย (Descriptive Research) เพื่อทำการศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ พฤติกรรม ความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ โดยมีขั้นตอนดังนี้

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

1. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเก็บข้อมูลและแนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทาง และอ้างอิงในการวิจัย
2. ศึกษาข้อมูลจำนวนบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ที่มีระดับราคาปานกลาง ที่ได้ขอยื่นกู้ไว้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง
3. ทำการออกแบบสอบถาม โดยอาศัยตัวแปรที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
4. ทำการทดสอบแบบสอบถาม (Pre-test) โดยสัมภาษณ์ จากกลุ่มตัวอย่าง ของแต่ละแบบ จำนวน 30 ตัวอย่าง
5. ปรับปรุงแบบสอบถาม จากการทดสอบเพื่อนำไปกำหนดตัวแปรในการศึกษาจริงในภาคสนาม

การกำหนดตัวแปรในการวิจัย

ตัวแปรที่ได้การรายงานการวิจัยและแนวคิดทฤษฎี สามารถจำแนกตัวแปร ดังนี้

1. ตัวแปรควบคุม
 - 1.1 ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง โดยใช้ระดับราคาที่อยู่อาศัย ในระดับราคา 800,000-3,000,000 บาท ซึ่งเป็นเกณฑ์ราคาที่ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ร่วมกับ Agency for Real Estate ใช้ในการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัย¹
 - 1.2 เป็นกลุ่มผู้ซื้อที่ตัดสินใจซื้อบ้านในปี 2539-2541 และได้ยื่นกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงมกราคม-กันยายน ปี 2541
 - 1.3 เป็นโครงการที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพฯและปริมณฑล

¹ “ผลการสำรวจวิจัย สถานการณ์ที่อยู่อาศัยและอาคาร ไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2533-เมษายน 2541” , ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 15 (ตุลาคม-ธันวาคม 2541) : 8-23.

2. ตัวแปรด้านปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ ประกอบด้วยตัวแปรย่อยดังนี้
 - 2.1 ตัวแปรด้านสังคม
 - 2.1.1 เพศ
 - 2.1.2 อายุ
 - 2.1.3 สถานภาพ
 - 2.1.4 ขนาดครอบครัว จำนวนบุตร
 - 2.1.5 ระดับการศึกษา
 - 2.2 ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ
 - 2.2.1 รายได้ส่วนตัวและรายได้ต่อครอบครัว
 - 2.2.2 อาชีพของตัวและคู่สมรส
 - 2.2.3 สัดส่วนค่าใช้จ่ายรายเดือนต่อครอบครัว
 - 2.2.4 ผลกระทบทางเศรษฐกิจต่อตัวผู้ซื้อ
3. การรับรู้ปัญหา (PROBLEM RECOGNITION)
 ตัวแปรด้านการเข้าถึงปัญหาของสิ่งที่จะตัดสินใจซื้อ
 ทัศนคติของผู้ซื้อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
 - 3.1 ความเข้าใจในสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ
 - 3.1.1 ราคาขึ้นลงของ ที่อยู่อาศัย
 - 3.1.2 อัตราดอกเบี้ยและภาวะเงินเฟ้อ
 - 3.2 การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย
 - 3.2.1 การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย
 - 3.2.2 การออมเงิน, การออมเงินในรูปของอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2.3 แหล่งที่มาของเงินค่างวดและเงินผ่อน
 - 3.2.4 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
4. การค้นหาข้อมูล (INFORMATION SEARCH)
 - 4.1 ความเข้าใจในสถานการณ์ที่อยู่อาศัย
 - 4.2 ที่มีผลต่อการตัดสินใจ
 - 4.2.1 ราคาขึ้นลงของ ที่อยู่อาศัย
 - 4.2.2 อัตราดอกเบี้ยและภาวะเงินเฟ้อ
 - 4.3 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
 - 4.3.1 การเปรียบเทียบข้อมูล
 - 4.3.2 การใช้ระยะเวลา
 - 4.3.3 การชมสินค้าตัวอย่าง

4.5 กลุ่มอ้างอิง

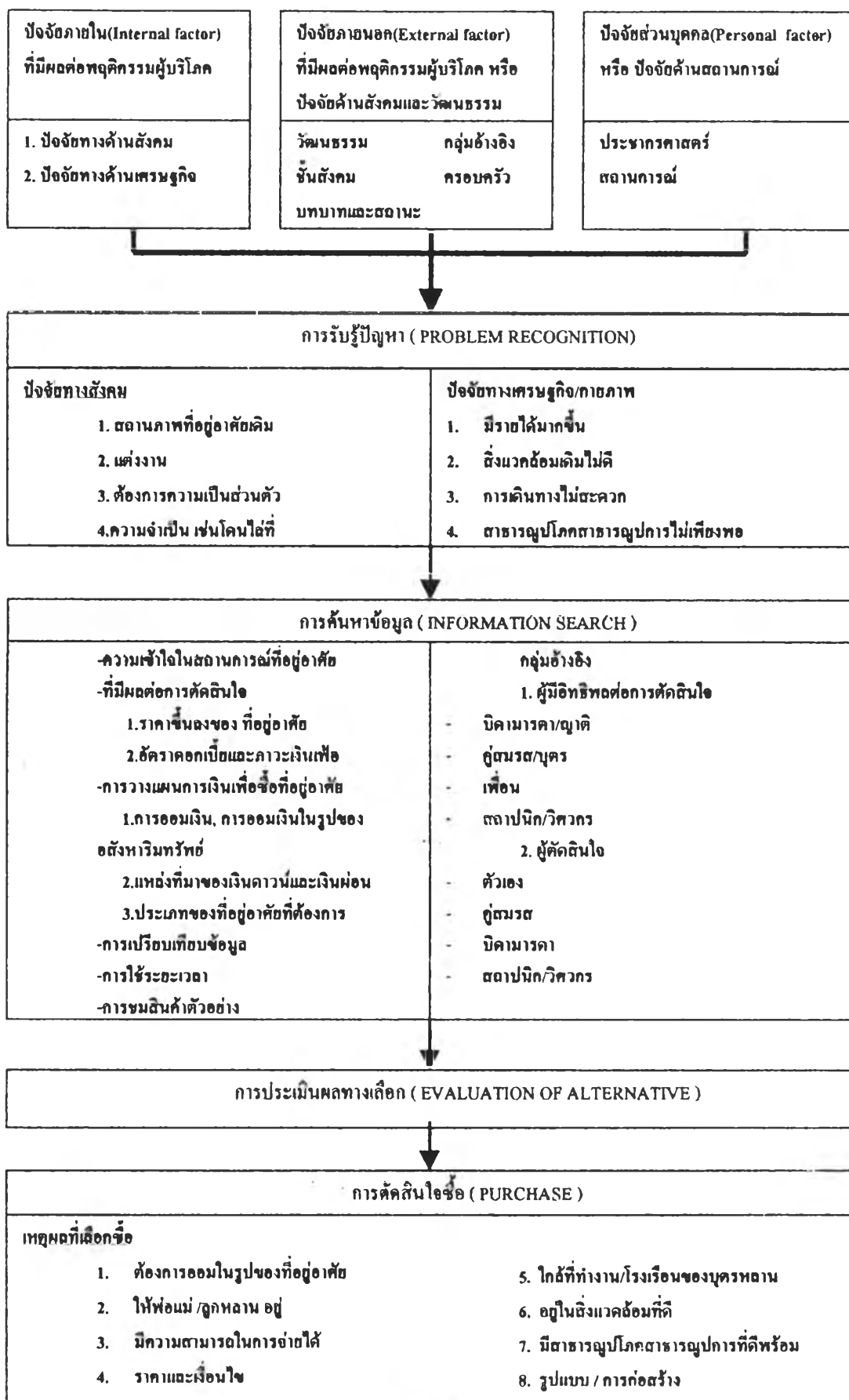
4.5.1 ผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ

4.5.2 ผู้ตัดสินใจ

5. การตัดสินใจซื้อ (PURCHASE)

เหตุผลที่เลือกซื้อ

- 5.1 ต้องการหอมในรูปของที่อยู่อาศัย
- 5.2 ให้พ่อแม่ / ลูกหลาน อยู่
- 5.3 มีความสามารถในการจ่ายได้
- 5.4 ราคาและเงื่อนไข
- 5.5 ใกล้ที่ทำงาน/โรงเรียนของบุตรหลาน
- 5.6 อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี
- 5.7 มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ดีพร้อม
- 5.8 รูปแบบ / การก่อสร้าง



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้ มีจำนวนผู้ขึ้นบัญชีและได้รับการอนุมัติ จำนวน 15,689 คน ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ไม่สามารถทำการศึกษาได้หมด จึงจำเป็นต้องเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน โดยจะเป็นการเลือกตัวอย่างเพื่อทำการศึกษา และได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ที่ 316 ตัวอย่าง โดยอิงตามกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$ ตามตาราง 4.1

ตารางที่ 4.1 จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนของประชากรที่ ขอบเขตความเชื่อมั่น 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 ถึง >>	322

ที่มา : Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables For Statisticians.

(New York : Barnes & Nobels, Inc.,1963) pp. 151-152