

## บทที่ 4

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ(survey Research) ที่มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะคนต่างด้าว ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้ คือ

#### 4.1 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยกำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่จะศึกษา คือ อาคารชุดที่มีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

#### 4.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลของการศึกษา

4.2.1. **ข้อมูลทุติยภูมิ** ได้จากการรวบรวมข้อมูลสถิติ รายงานจาก วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่างๆ ของหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สมาคมนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์, สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, กองงานคนต่างด้าว , ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และหอสมุดกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.2 **ข้อมูลปฐมภูมิ** ได้จากการศึกษาภาคสนาม การออกสำรวจพื้นที่ และการออกแบบสอบถามในการวิจัยนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างในการศึกษาตามวิธีการทางสถิติ ซึ่งมีขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

1) **ประชากรที่ศึกษา** คือคนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งจากการสำรวจของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อสิ้นเดือนมิถุนายน พ.ศ.2539 พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น4,131ห้องชุด ที่ถือกรรมสิทธิ์โดยคนต่างด้าวซึ่งกระจายอยู่ตามอาคารชุด 379 อาคาร คิดเป็นพื้นที่โดยรวม 483,168.73 ตารางเมตร

2) **พื้นที่ที่ทำการศึกษา** จะทำการศึกษาจากโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ตามขอบเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขารวม16เขต แต่จะเลือกศึกษาเป็นกรณีศึกษาเฉพาะพื้นที่ที่ดูแลโดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวางและสาขาพระโขนง เนื่องจากมีจำนวนห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยคนต่างด้าว มีจำนวนมากจนเห็นได้ชัดซึ่งแตกต่างจากเขตอื่น ๆ โดยในข้อมูลของสำนักงานที่ดินสาขาห้วยขวาง มีจำนวน1,325ห้องชุด จาก60อาคาร และข้อมูลของสำนักงานที่ดินสาขาพระโขนงมี จำนวน 1,337 ห้องชุด จาก125 อาคาร

3) **ขนาดกลุ่มตัวอย่าง** เนื่องจากจำนวนห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครที่ถือกรรมสิทธิ์โดยคนต่างด้าวมีจำนวน4,131ห้องชุด แต่ในกรณีนี้เลือกศึกษาเฉพาะห้องชุดที่อยู่ในการดูแลของสำนักงานที่ดินสาขาห้วยขวางและสาขาพระโขนง ซึ่งทั้งสองสาขารวมแล้วได้จำนวน2,662ห้องชุด โดยจะเป็นการเลือกตัวอย่าง

เพื่อทำการศึกษา และได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่อิงตามกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R. Colton. ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ  $\pm 5\%$  ตามตารางที่ 4-1

ตารางที่ 4-1 แสดงตารางมาตรฐานจำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษา

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	291
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	313
50,000	321
100,000	321
500,000 ถึง $\infty$	322

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

4) **วิธีการสุ่มตัวอย่าง** ตัวอย่างจะถูกเลือกมาจากเอกสารของสำนักงานที่ดิน โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบผสมระหว่าง การสุ่มแบบแบ่งส่วน(Quota Sampling) และ การสุ่มแบบบังเอิญ(Accidental Sampling) คือ

4.1) คัดลอกรายชื่ออาคารชุด จากแฟ้มเอกสารของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หน่วยงานและสาขาพระโขนง

4.2) คัดลอกรายชื่ออาคารชุดที่มีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นมาทั้งหมด จากสำนักงานที่ดินสาขาทั้งสอง และ เลือกอาคารชุดที่มีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ ขึ้นมาสาขาละ 20 อาคาร โดยเริ่มจากอาคารชุดที่มีจำนวนของคนต่างด้าวมากที่สุดและเรียงลงไปตามลำดับจนครบ 20 อาคาร (ดูรายละเอียดรายชื่ออาคารชุดใน ภาคผนวก ง) สาเหตุที่กำหนดว่าต้องเลือกขึ้นมาสาขาละ 20 อาคาร เพราะว่า จากการศึกษาเบื้องต้นด้านเอกสาร พบว่า ถึงแม้จะมีจำนวนอาคารชุดมากก็ตาม แต่บางอาคารมีจำนวนห้องชุดของคนต่างด้าวน้อยมาก ดังนั้นเพื่อให้การสำรวจมีการกระจายอยู่ในกลุ่มของคนต่างด้าวที่เป็นกลุ่มใหญ่และเพื่อเป็นตัวแทนที่มีคุณภาพ จึงจำเป็นต้องกำหนดให้ศึกษาโดยเริ่มจากอาคารที่มีคนต่างด้าวมากที่สุดก่อน

4.3) กำหนดสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่าง โดยการสุ่มแบบแบ่งส่วน(Quota Sampling) จากอาคารชุดที่คัดเลือกขึ้นมาตามสัดส่วนของประชากรในแต่ละสาขา ดังแสดงในตารางที่ 4-2 และ ให้ครบตามขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ตั้งไว้ ดังแสดงในตารางที่ 4-1

4.4) คัดเลือกห้องชุดทุกห้องขึ้นมาจากโครงการอาคารชุดที่คัดเลือกมา โดยการสุ่มแบบบังเอิญ(Accidental Sampling) เนื่องจากต่างด้าวในอาคารชุดที่เลือกมีความหลากหลายในด้านสัญชาติ จึงถือว่าเป็นกลุ่มใหญ่และเป็นตัวแทนที่มีคุณภาพ

4.5) จากนั้นทำการรวบรวมที่อยู่ของห้องชุดที่มีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่คัดขึ้นมาเพื่อทำการศึกษาต่อไป

5) **เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย** การสำรวจครั้งนี้ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นตามตารางโครงสร้างของตัวแปร โดยจัดทำเป็น 2 ชุด คือ ชุดภาษาไทยสำหรับเป็นแนวทาง และชุดภาษาอังกฤษที่ใช้ในการเก็บข้อมูล สำหรับแบบสอบถามจะประกอบด้วย คำถาม 5 ส่วนดังนี้ คือ

5.1) ข้อมูลด้านลักษณะบุคคลทั่วไปของคนต่างด้าว

5.2) ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในอดีตของคนต่างด้าว ก่อนที่จะมีการซื้อห้องชุด

5.3) ข้อมูลด้านผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ กระบวนการตัดสินใจซื้อ และ ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของคนต่างด้าว

5.4) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะห้องชุดที่ซื้อ

5.5) ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจของคนต่างด้าวต่อห้องชุดที่ซื้อและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อในอนาคต

ภายหลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จแล้ว ผู้วิจัยได้นำ ป.ทดลองใช้ (Pilot Test) จำนวน 10 ชุด เพื่อตรวจสอบความเข้าใจในด้านการสื่อความหมายระหว่างผู้วิจัย กับผู้ตอบ และเพื่อดูความชัดเจนถูกต้องของภาษาที่ใช้ จากนั้นนำมาปรับปรุงแก้ไขเนื้อหาให้แบบสอบถามมีคุณภาพในด้านความคงที่ (Stability) ของข้อคำถาม

6) **วิธีการเก็บข้อมูล** โดยการส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ ถึงกลุ่มตัวอย่างที่เป็นคนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และกำหนดให้ส่งกลับมาภายในระยะเวลา 1 เดือน

7) **การวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอรายงาน**

7.1) ข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากการค้นคว้าเอกสาร หนังสือ หนังสือพิมพ์ วารสาร และแผนที่ นำมาวิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางประกอบการนำเสนอรายงาน

7.2) ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม มาดำเนินการวิเคราะห์โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

7.2.1) นำแบบสอบถามที่ได้รับการตอบกลับคืนมา มาตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ครบถ้วนของการตอบ ถ้าพบว่าแบบสอบถามฉบับใดไม่สมบูรณ์ครบถ้วนจะคัดออก

7.2.2) ดำเนินการวิเคราะห์สำหรับข้อมูลเนื้อหา(Content Analysis) สำหรับคำถามแบบปลายเปิด

7.2.3) สำหรับแบบสอบถามแบบปลายปิด นำมาลงรหัสเพื่อวิเคราะห์ทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS-PC ในการประมวลผล ในเรื่องต่อไปนี้

- ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)

- วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstab)

-วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา

-นำเสนอผลการวิจัยในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ แผนที่ และรูปภาพ

#### 8) แหล่งที่มาของข้อมูล

8.1. ข้อมูลจากเอกสาร ได้แก่ หนังสือ เอกสารทางราชการ กฎหมาย วารสาร หนังสือพิมพ์ และสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ จาก แหล่งต่าง ๆ เช่น หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หอสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย , สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเขตพระโขนง และเขตห้วยขวาง

8.2 ข้อมูลจากการสำรวจโดยการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามภาษาอังกฤษ

9) ผลการรวบรวมแบบสอบถาม ผลของการศึกษากลุ่มตัวอย่างพบว่ามีคนต่างด้าวให้ความร่วมมือตอบคำถามและส่งแบบสอบถามกลับมาที่ผู้วิจัย จำนวน 222 ชุด จากเป้าหมายตามที่กำหนดไว้จำนวน 291ชุด จึงทำให้ผลของการศึกษาและวิเคราะห์มีความคลาดเคลื่อนจากระดับความเชื่อมั่น ที่ร้อยละ95 ลดลงเหลือ ร้อยละ72.5 ดังแสดงในตารางที่4-2

ตารางที่ 4-2 แสดงผลการรวบรวมเก็บแบบสอบถาม

สำนักงาน ที่ดิน (สาขา)	จำนวนอาคาร ชุดที่มีคนต่าง ด้าว (อาคาร)	จำนวนห้องชุด ของคนต่างด้าว ทั้งหมด (ห้อง)	จำนวนแบบ สอบถามที่ ต้องการ (ชุด)	จำนวนแบบ สอบถาม ที่เก็บได้ (ชุด)	ร้อยละตัวอย่าง ที่เก็บได้ เทียบกับเป้า หมายที่ต้องการ
พระโขนง	60	1,325	145	66	45.5
ห้วยขวาง	125	1,337	147	156	106.8
รวม	185	2,662	291	222	76.3