

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง "ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ" เป็นการศึกษาเชิงสำรวจ (survey research) โดยผู้วิจัยได้มีวิธีดำเนินการวิจัย ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การศึกษาข้อมูล
2. ขอบเขตงานวิจัย
3. ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ
4. เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล
5. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
6. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล
7. วิธีดำเนินการวิจัย

1. การศึกษาข้อมูล

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ จากการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามโดยอาศัยแบบสอบถามที่ผู้ให้ข้อมูลเป็นผู้ตอบเอง ผู้วิจัยได้ทำการวิจัยข้อมูลด้วยเครื่องมือทางสถิติ และนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบของค่าตัวเลข ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐานของประชาชน ข้อมูลพฤติกรรม และที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับระดับเหตุผลหรือปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย และข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่

2. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ โดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารหนังสือ ตำรา รายงาน งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการอ้างอิงแนวความคิดในการดำเนินการวิจัยอย่างมีหลักการ ส่งผลให้งานวิจัยมีความน่าเชื่อถือ ได้แก่ ทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค ทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ แนวคิดเกี่ยวกับอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการขยายตัวของที่อยู่อาศัย, ความ

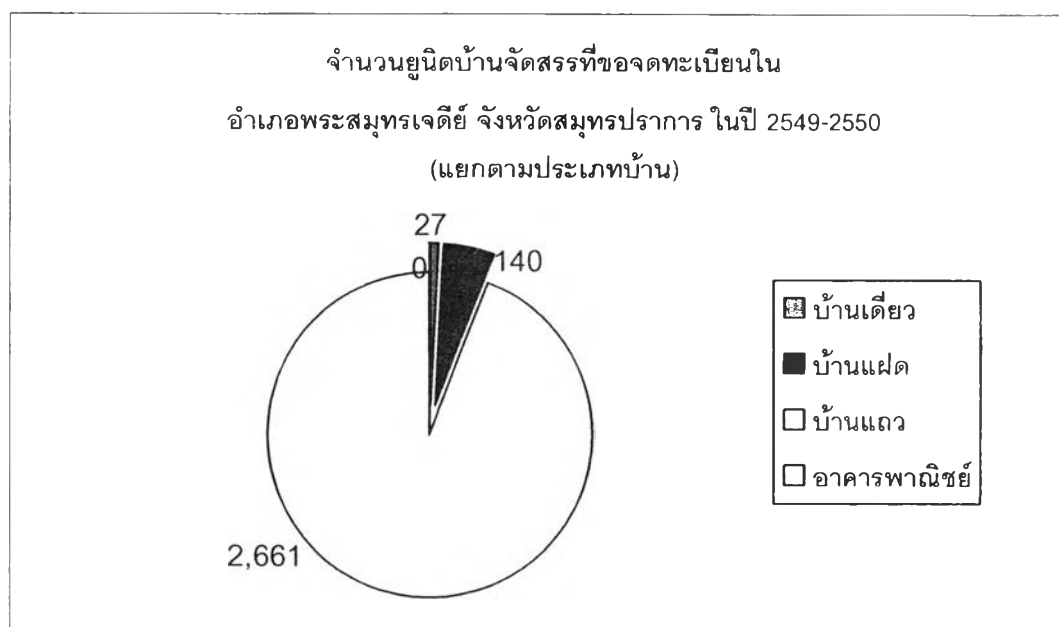
ต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานและเรื่องเกี่ยวกับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัย

2. ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตของพื้นที่ อยู่ในเขตพื้นที่การปกครองของอำเภอพระสมุทรเจดีย์ทั้งหมด
2. ขอบเขตในการศึกษา

2.1 ระยะเวลาในการศึกษา ใช้เวลาในการศึกษา เก็บข้อมูล วิเคราะห์ผลการศึกษา และเขียนรายงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2551 ถึง เดือนมกราคม 2552

2.2 ประชากร คือ ผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการที่อยู่อาศัย และผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการบ้านแถว ซึ่งเป็นแบบบ้านที่มีการขออนุญาตจัดสรรมากที่สุดในการทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอพระสมุทรเจดีย์ ดังรูปที่ 3.1 และระดับราคาบ้าน 500,000-1,000,000 บาท ที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549-2550 จำนวน 2,152 หลัง ดังตารางที่ 3.1



รูปที่ 3.1 แสดงกราฟการจัดสรรที่ดินในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการตั้งแต่ปี 2549-2550 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ตารางที่ 3.1 สถิติจำนวนการจัดสรรที่ดินในพื้นที่เขตอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ แยกตามระดับราคาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549-2550

| กลุ่มราคาบ้าน | จำนวนโครงการ | จำนวนบ้าน |
|-----------------------|--------------|--------------|
| ไม่เกิน 500,000 บาท | 1 | 164 |
| 500,000-1,000,000 บาท | 10 | 2,152 |
| 1,000,000 บาทขึ้นไป | 4 | 345 |
| รวม | 15 | 2,661 |

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ตารางที่ 3.2 สถิติรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการบ้านแถว ระดับราคาบ้าน 500,000-1,000,000 บาท ในทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549-2550

| ที่ตั้ง | ชื่อบริษัท | จำนวนโครงการ | จำนวนบ้าน |
|----------------|-------------------------------------|--------------|--------------|
| ในคลองบางปลากด | บริษัท เค.ซี.โมเดิร์นวิลล์ จำกัด | 1 | 93 |
| | บริษัท ปิยะมั่นคง จำกัด | 1 | 197 |
| | บริษัท คู่สร้างการเดินทิวลิป จำกัด | 2 | 201 |
| นาเกลือ | บริษัท พนาลีเอสเตท จำกัด | 1 | 412 |
| | บริษัท พุทธชาดเอสเตท จำกัด | 1 | 407 |
| คลองสวน | บริษัท ไทย - ลาติน คอนเนคชั่น จำกัด | 1 | 114 |
| | บริษัท ฟังก์ วิลเลจ จำกัด | 1 | 168 |
| | บริษัท ตริเทพ เอสเตท จำกัด | 1 | 213 |
| | บริษัท ศรีสุขวิลล่า จำกัด | 1 | 347 |
| รวม | | 10 | 2,152 |

ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

2.3 กลุ่มตัวอย่าง คัดจากประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการที่อยู่อาศัย และผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่ดินในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ ปี 2549-2550 บ้านแถวระดับราคา 500,000-1,000,000 บาท มีจำนวนบ้าน 2,152 หลัง ดังตารางที่ 3.2

2.3.1 กำหนดขนาดของตัวอย่างประชาชน ด้วยหลักการคำนวณของ YAMANE'S ดังสูตรต่อไปนี้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดย n = จำนวนของขนาดตัวอย่าง
 N = จำนวนรวมทั้งหมดของประชากรที่ใช้ในการศึกษา
 e = ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (ในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดให้ = 0.05)

แทนค่า $n = \frac{2,152}{(1 + 2,152 \times 0.05^2)} = 337$

ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างประชาชนที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้จึงเท่ากับ 337 หลัง โดยจะสอบถามจากหัวหน้าครอบครัว 1 หลัง: 1 คน กลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 337 คน

ตารางที่ 3.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

| ที่ตั้ง | ชื่อบริษัท | จำนวนโครงการ | จำนวนบ้าน | กลุ่มตัวอย่าง |
|--------------------|-------------------------------------|--------------|-----------|---------------|
| ในคลองบาง ปลากด | บริษัท เค.ซี.โมเดิร์นวิลล์ จำกัด | 1 | 93 | 15 |
| | บริษัท ปิยะมั่นคง จำกัด | 1 | 197 | 31 |
| | บริษัท คู่สร้างการ์เด้นทิวลิป จำกัด | 2 | 201 | 31 |
| นาเกลือ | บริษัท พนาลีเอสเตท จำกัด | 1 | 412 | 65 |
| | บริษัท พุทธชาตเอสเตท จำกัด | 1 | 407 | 64 |
| คลองสวน | บริษัท ไทย - ลาติน คอนเนคชั่น จำกัด | 1 | 114 | 18 |
| | บริษัท ฟิงค์ วิลเลจ จำกัด | 1 | 168 | 26 |
| | บริษัท ตริเทพ เอสเตท จำกัด | 1 | 213 | 33 |
| | บริษัท ศรีสุขวิลล่า จำกัด | 1 | 347 | 54 |
| รวม | | 10 | 2,152 | 337 |

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

2.3.2 กำหนดขนาดของตัวอย่างผู้ประกอบการร้อยเปอร์เซ็นต์ คือ 10 โครงการ

3. ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการใช้ประสบการณ์ของผู้วิจัย เพื่อรวบรวมข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อนำมาสร้างแบบสอบถามเป็นรายข้อให้ครอบคลุมวัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้

1. นำเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (content validity) ของคำถามในแต่ละข้อว่าตรงวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้หรือไม่ หลังจากนั้นนำมาแก้ไขปรับปรุง เพื่อดำเนินการในขั้นต่อไป

2. นำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงแล้วไปทดสอบ (try-out) กับหน่วยตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกับหน่วยตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

4. เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นแบบสอบถามเรื่องปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการซึ่งเป็นแบบสอบถามที่ผู้วิจัยจัดทำขึ้น โดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและผลการศึกษาที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมเนื้อหาและวัตถุประสงค์ในการศึกษาประกอบด้วยแบบสอบถาม 2 ชุด ดังนี้

1. แบบสอบถามประชาชน ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษาชั้นสูงสุดในปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับเศรษฐกิจ และสังคม ได้แก่ อาชีพเดิม สถานที่ทำงานเดิม อาชีพปัจจุบัน สถานที่ทำงานปัจจุบัน ระยะเวลาที่ทำงานในสถานที่ปัจจุบัน ระยะเวลารวมในการทำงานตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน จำนวนการย้ายที่ทำงาน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ภูมิลำเนาเดิม ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม บ้านที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน ผู้มีกรรมสิทธิ์ของบ้าน ที่อยู่ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน จำนวนครั้งที่ย้ายบ้าน ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในครอบครัว ระยะเวลาที่ท่านอาศัยอยู่ในบ้านปัจจุบัน ปัญหาที่อยู่อาศัย -ระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้าน ระยะเวลาเดินทางออกจากบ้านไปทำงาน วิธีการเดินทางไปทำงาน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับเหตุผลหรือปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ ด้านสังคมวัฒนธรรม ด้านเศรษฐกิจ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจำหน่าย และด้านการส่งเสริมการขาย

ส่วนที่ 4 ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ระดับราคาที่สามารถจะซื้อ ทำเลที่ต้องการซื้อ

2. แบบสอบถามผู้ประกอบการ ได้แก่ ข้อมูลเบื้องต้นโครงการ เช่น ชื่อ ที่ตั้ง ระยะเวลาทำโครงการ ประเภทบ้าน จำนวนยูนิต ราคาขาย ทำเลเดิมที่ลงทุน เหตุผลที่เลือกทำ โครงการปัจจัยใดที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวที่อยู่อาศัย ความคิดเห็นต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ศักยภาพ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอดีต ปัจจุบัน อนาคตในพื้นที่ ปัญหาเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

5. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

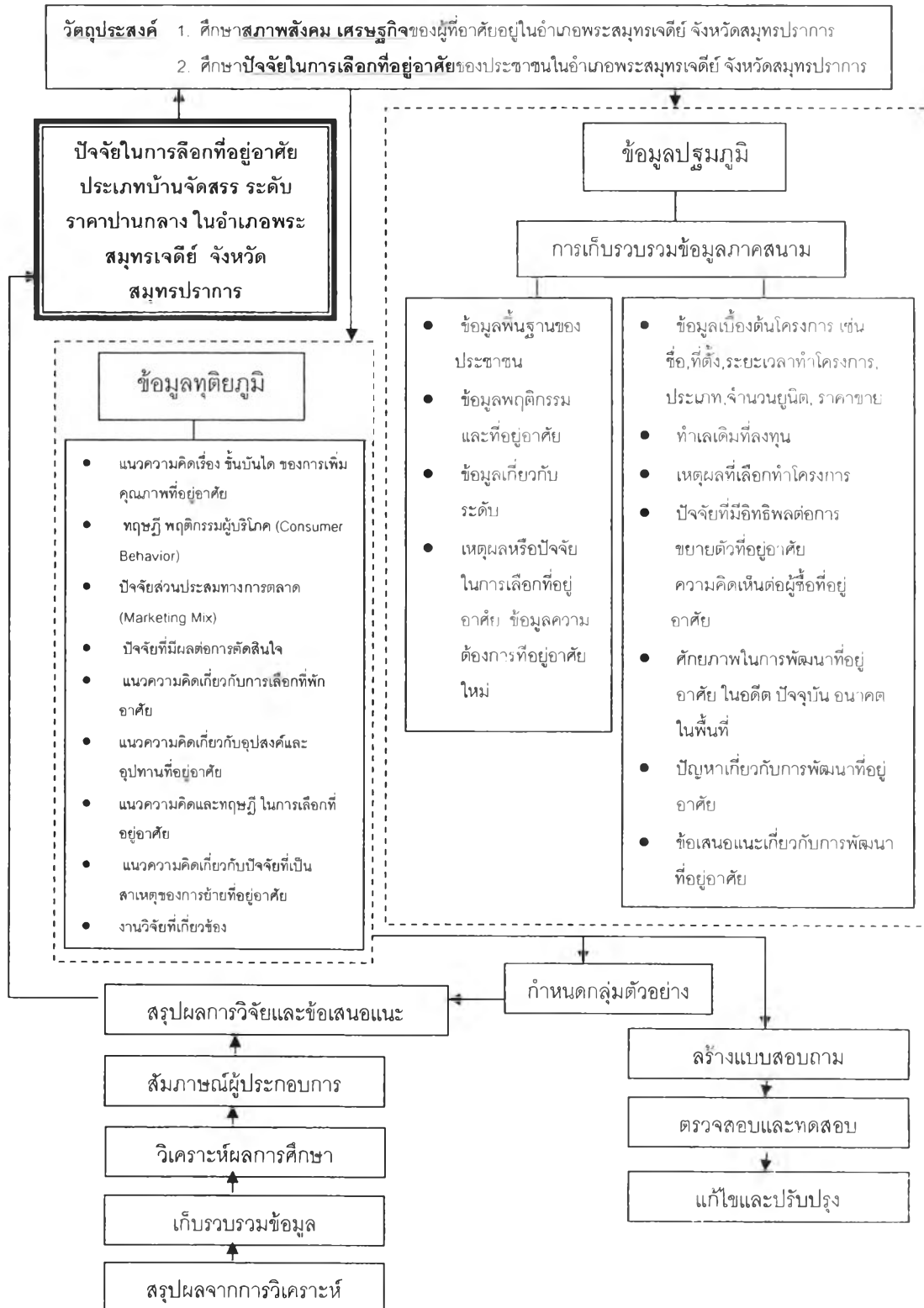
1. เก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ จากการสุ่มตัวอย่างประชาชนและผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการโดยใช้วิธีสุ่มแบบ สะดวก เพื่อให้ได้ตัวอย่างตามจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนด
2. ขอความร่วมมือจากประชาชนและผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ใน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการที่เป็นหน่วยตัวอย่างให้ตอบแบบสอบถาม
3. เก็บข้อมูลและรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามทั้งหมด
4. นำแบบสอบถามทั้งหมดมาตรวจสอบความถูกต้อง เพื่อประมวลผลข้อมูลต่อไป

6. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้จะนำข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามของหน่วยตัวอย่างที่ได้ รวบรวมเสร็จแล้วนำมาดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบข้อมูล (Editing) โดยตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามและแยก แบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์ออก
2. การลงรหัส (Coding) นำแบบสอบถามที่ถูกต้องแล้วมาลงรหัส
3. การประมวลผลข้อมูล นำข้อมูลที่ลงรหัสแล้วมาบันทึกและประมวลผล โดยใช้ โปรแกรม Computer

วิธีดำเนินการวิจัย



รูปที่ 3.2 วิธีดำเนินงานวิจัย