

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาเรื่อง "การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540" เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งเป็นการศึกษาและสำรวจโดยใช้การสัมภาษณ์และการสังเกตเป็นเครื่องมือหลักในการวิจัยเพื่อ วิเคราะห์ความต้องการ และการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูล (Database Center) ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นฐานข้อมูลเปิด (Open Database) ในระบบออนไลน์ (On-line System)

รูปแบบการวิจัย

เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยศึกษาค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ และการสังเกตแบบมีส่วนร่วมจากผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการจากฐานข้อมูลด้านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ค้นคว้าจากเอกสาร ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สารสนเทศและการใช้สารสนเทศ และระบบคอมพิวเตอร์ออนไลน์ ทางด้านกระบวนการให้บริการของฐานข้อมูล และสภาพการใช้ข้อมูลจากระบบออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2. การสัมภาษณ์และการสังเกต เกี่ยวกับความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาอุปสรรค ตลอดจน ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยออกแบบสัมภาษณ์ไปทำการทดสอบ (Pre-Test) กับกลุ่มประชากรทั้ง 2 กลุ่ม เพื่อปรับปรุงแก้ไขและนำไปใช้สัมภาษณ์เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป

ประชากรที่ศึกษา

ศึกษาค้นคว้าจากผู้ให้บริการข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัทที่ตั้งศูนย์ฐานข้อมูลในเชิงพาณิชย์ และผู้ให้บริการให้แก่บริษัทผู้ให้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการสะสมที่ดิน ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และเปิดขายโครงการบ้านและที่ดิน บริษัทเหล่านี้มีความต้องการสารสนเทศจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท ผู้ให้บริการ และนำสารสนเทศไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนทำโครงการบ้านและที่ดิน ดังนี้

1. ผู้ให้บริการ ได้แก่ บริษัทที่ตั้งศูนย์ฐานข้อมูลเพื่อให้บริการสืบค้นข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะและเรียกเก็บค่าบริการหรือสมาชิก ได้แก่ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด

2. ผู้ใช้บริการ ได้แก่ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิก ใช้บริการสืบค้นข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจดำเนินธุรกิจซึ่งมีทั้งหมด 26 บริษัท

แหล่งข้อมูล

แหล่งข้อมูลที่จะเข้าไปทำการสังเกตและสัมภาษณ์เพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยนั้น จะดำเนินการทั้งกลุ่มผู้ให้บริการและกลุ่มผู้ใช้บริการ ดังนี้

1. ผู้ให้บริการ เข้าไปมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด (Property Information Service Co.,Ltd.) เป็นบริษัทที่ให้บริการอย่างเต็มรูปแบบและเป็นแบบอย่างของผู้ให้บริการด้านนี้ได้ดี โดยร่วมปฏิบัติงาน ที่ศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัทในฐานะเป็นผู้ให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งเฝ้าสังเกต และสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัท เพื่อให้เข้าถึงระบบการให้บริการ และกระบวนการต่าง ๆ ในการดำเนินงานของผู้ให้บริการศูนย์ฐานข้อมูลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2. กลุ่มผู้ใช้บริการ เข้าไปทำการสังเกต และสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของบริษัทผู้ใช้บริการเพื่อวิเคราะห์ถึงความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิก 26 บริษัท คือ

บริษัทผู้ใช้บริการ (Users)	ชื่อและตำแหน่งผู้ให้สัมภาษณ์	วันที่สัมภาษณ์
1. บริษัท ประภาวรรณ พร็อพเพอร์ตี้(1993)จำกัด	นายสัญญาชัย ฉายมณี ฝ่ายการตลาด	วันที่ 8 มิถุนายน 2541
2. บริษัท เค. ซี. กรุ๊ป จำกัด	นางสาวนาฎวดี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด	วันที่ 10 มิถุนายน 2541
3. บริษัท สินสมบูรณ์การเคหะ จำกัด	นางสาวรจนา ผลช่วย เจ้าหน้าที่ธุรการ	วันที่ 3 กรกฎาคม 2541
4. บริษัท เอสเตท วัน จำกัด	นายเลิศชัย วงศ์วัฒนันท์ กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 6 กรกฎาคม 2541
5. บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด	นางสาวพิมพ์ลักษณ์ สุริยาสถาพร หัวหน้าวิเคราะห์และวิจัยข้อมูล	วันที่ 8 กรกฎาคม 2541
6. บริษัท อากวาซิสเต็มส์ จำกัด	นายนิติพงษ์ นันทพรหม เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบ	วันที่ 11 กรกฎาคม 2541
7. บริษัท ศรีนครแลนด์ จำกัด	ร.ท. วีระเดช เตชะไพบูลย์ กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 13 กรกฎาคม 2541
8. บริษัท เมืองแก้วมณี จำกัด	นางสาวอุบล ปานถาวร ผู้จัดการสำนักงาน	วันที่ 17 กรกฎาคม 2541
9. บริษัท ซีพีเอ็ม เรย์ลเอสเตท จำกัด	นายประณัย สัตยวนิช กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 17 กรกฎาคม 2541
10. บริษัท สารินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นายวิศรุต ชัยปราณี กรรมการบริหาร	วันที่ 20 กรกฎาคม 2541
11. บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด	นางอัจฉรา ธิรกิจพงศ์ กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 20 กรกฎาคม 2541
12. บริษัท เอส เอ ที แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	นางสาวกัลยา นิรันดร์ พนักงานคอมพิวเตอร์	วันที่ 21 กรกฎาคม 2541
13. บริษัท ไอ เอ็น เอ็น จำกัด	นายอุทัย พันธุ์เมธี เจ้าหน้าที่การตลาด	วันที่ 22 กรกฎาคม 2541
14. บริษัท สแควร์ ดี (ประเทศไทย) จำกัด	นายสมเดช ชุสกุล เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบ	วันที่ 23 กรกฎาคม 2541
15. บริษัท มารวยกรุ๊ป จำกัด	นายประชา สิ้นไพบูลย์ กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 15 กรกฎาคม 2541
16. บริษัท ภัทรเรย์ลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	นายลักษณะมันตร์ บุญนาค กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 4 สิงหาคม 2541

17. บริษัท รังสิยา อินเตอร์เนชั่น จำกัด	นายมนตรี จิตต์จารึก กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 4 สิงหาคม 2541
18. บริษัท จุลติคดีเวลลอป จำกัด	นายถาวร จุลภาค กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 7 สิงหาคม 2541
19. บริษัท เอส ที ซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	นางสาวสุชาดา เลิศสกุล พนักงานคอมพิวเตอร์	วันที่ 7 สิงหาคม 2541
20. บริษัท ว่องวานิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นายล้วนชาย ว่องวานิช กรรมการผู้จัดการ	วันที่ 15 กรกฎาคม 2541
21. บริษัท เคทีจีวายฯ จำกัด	นายดิเรก นาสกุล เจ้าหน้าที่อาวุโส	วันที่ 22 กรกฎาคม 2541
22. บริษัท สัมมากร จำกัด	นายสมศักดิ์ เขมะรังษี ประธานกรรมการ	วันที่ 23 กรกฎาคม 2541
23. บริษัท ศรีไทยเรียลตี้ จำกัด	นางสาวนฤมล ฉายตระกูล พนักงานคอมพิวเตอร์	วันที่ 8 มิถุนายน 2541
24. บริษัท เอ ซี พี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	นายอุดม แสงความดี เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบ	วันที่ 10 กรกฎาคม 2541
25. บริษัท แพลนเอสเตท จำกัด	นายธีรพล นิยม กรรมการบริหาร	วันที่ 7 กรกฎาคม 2541
26. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	นางสาวเพ็ญศรี อมรกุล เจ้าหน้าที่การตลาด	วันที่ 24 กรกฎาคม 2541

การเก็บรวบรวมข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้ใช้วิธีการสัมภาษณ์ร่วมกับการสังเกต ดังนี้

1. **ผู้ให้บริการ** จะได้เข้าไปสังเกตแบบมีส่วนร่วม (Observer as Participant) โดยเข้าไปร่วมปฏิบัติงานในการให้บริการที่ศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัทผู้ให้บริการประกอบการสัมภาษณ์ โดยใช้แบบสัมภาษณ์และเครื่องบันทึกเทป เพื่อให้เข้าถึงระบบการให้บริการ และกระบวนการในการดำเนินงานของบริษัทผู้ให้บริการศูนย์ฐานข้อมูลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2. **กลุ่มผู้ใช้บริการ** จะได้เข้าไปทำการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการรวม 26 บริษัท โดยใช้แบบสัมภาษณ์และเครื่องบันทึกเทป เพื่อให้ทราบถึงความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่าน

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีการจัดแยกข้อมูลที่ได้จากเอกสารจากการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องออกเป็น

1. การวิเคราะห์ศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ ในฐานะเป็นตัวสื่ออิเล็กทรอนิกส์

2. การวิเคราะห์ ข้อมูลและการใช้ข้อมูลจากศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 โดยจัดแบ่งข้อมูลและการวิเคราะห์ระบบศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ในฐานะเป็นสื่อเพื่อเข้าถึงระบบการให้บริการและกระบวนการดำเนินงานของบริษัทผู้ให้บริการ และวิเคราะห์บริษัทผู้ให้บริการฐานข้อมูลถึงความต้องการเนื้อหาข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการนำไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจลงทุนและทำโครงการบ้านและที่ดิน ดังนี้

2.1 ศึกษาจากเอกสารถึงระบบศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ (เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีการสื่อสารข้อมูล) รวมทั้งการสังเกตและสัมภาษณ์บริษัทผู้ให้บริการศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์เป็นการวิเคราะห์ศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ในฐานะเป็นตัวสื่ออิเล็กทรอนิกส์ชนิดหนึ่งตามแนวความคิดทางการสื่อสารคอมพิวเตอร์ (Computer Communication) เพื่อเข้าถึงระบบการให้บริการและกระบวนการในการดำเนินงานของบริษัทผู้ให้บริการศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์

2.2 ศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเข้าถึงกระบวนการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การแสวงหาข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการตัดสินใจลงทุนประกอบการของบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ขั้นสะสมที่ดิน จนกระทั่งจัดทำเป็นโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน เพื่อสนองความต้องการของประชาชนทางด้านที่อยู่อาศัย

2.3 ศึกษาจากการสังเกตและสัมภาษณ์บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผู้ใช้บริการศูนย์กลางข้อมูล เพื่อเข้าถึงพฤติกรรมความต้องการและการนำข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประโยชน์ของบริษัทสมาชิกในฐานะ 'ผู้ใช้' (Users) สาระสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ เมื่อ พ.ศ. 2540 โดยการสังเกตและสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview)