

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่องกลยุทธ์ทางการตลาดของบ้านเดี่ยวระดับปานกลาง เพื่อนำกลยุทธ์การตลาดที่ได้จากการวิจัย มาเป็นองค์ความรู้ของผู้ประกอบการบ้านเดี่ยว โดยนำความต้องการของผู้บริโภคจากปัจจัยหลักในการตัดสินใจมาออกแบบการวิจัยเชิงปริมาณ ซึ่งมีระเบียบวิธี และขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังนี้

รูปแบบของการวิจัย

แบบแผนการวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยการสอบถามผู้มีเกี่ยวข้องกับการวิจัยครั้งนี้ การระบุตัวแปรในการวิจัยประกอบด้วย ปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้ง ปัจจัยเรื่องราคา ปัจจัยเรื่องคุณภาพ ปัจจัยเรื่องเหตุผลในการซื้อที่อาศัย และปัจจัยเรื่องสภาพแวดล้อมที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล อันนำมาสู่การกำหนดกลยุทธ์การตลาดของผู้ประกอบการ

ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

การรวบรวมข้อมูลด้วยเครื่องมือที่เหมาะสมกับผู้ให้ข้อมูล ดังนี้

- 1) วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดและแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยการตัดสินใจในการซื้อของผู้บริโภค เพื่อนำไปสู่การระบุตัวแปรในการวิจัยที่นำไปสู่การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
- 2) การสอบถามบุคคลที่เกี่ยวข้องได้แก่ ผู้บริโภคที่อยู่ระหว่างตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง
- 3) การสัมภาษณ์เลือกผู้ประกอบการบ้านเดี่ยว ซึ่งได้มาจากการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง
- 4) การวิเคราะห์เชิงสถิติ และการวิเคราะห์เนื้อหาเกี่ยวกับข้อมูลที่รวบรวม

ตัวแปรประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดตัวแปรเพื่อใช้ในการวิจัย จากกรอบแนวความคิดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม ซึ่งมีรายละเอียดของตัวแปรดังนี้

1) ตัวแปรของผู้บริโภค ได้แก่ ลักษณะพื้นฐานของผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ รายได้ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวน สมาชิกในครอบครัว

2) ตัวแปรของสินค้าทางด้านผู้บริโภคและผู้ประกอบการ จากการทบทวนแนวคิดในบทที่ 2 สามารถกำหนดตัวแปรได้ดังนี้

2.1 ทำเลที่ตั้ง

2.2 ราคา

2.3 คุณภาพ

2.4 การออกแบบ

2.5 สภาพแวดล้อม / ชุมชน

กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วย ผู้ที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวราคาปานกลางเขตชานเมืองกรุงเทพมหานครและผู้ประกอบการบ้านเดี่ยวในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร จำนวน 90 คน ได้มาจากเทคนิคการเก็บรวบรวมข้อมูลแบบออกแบบสอบถาม

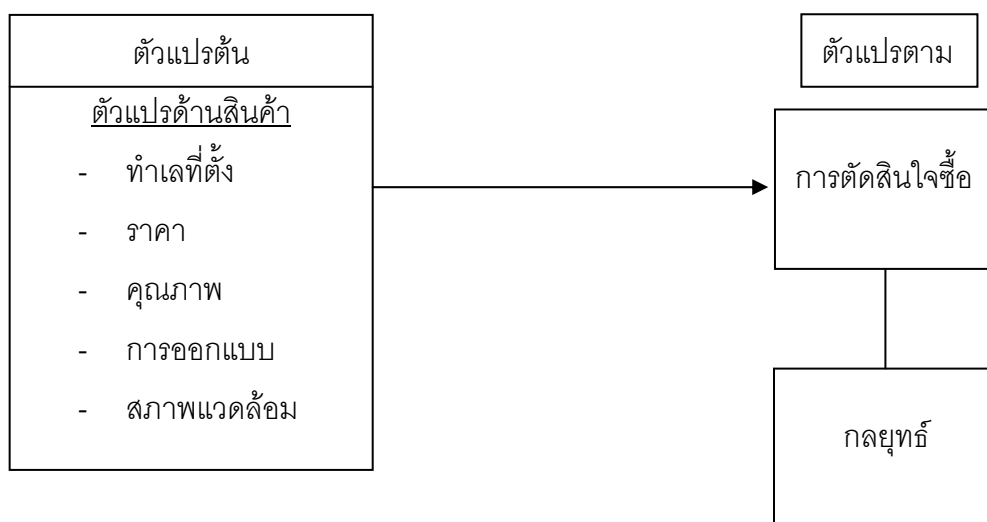
เครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม

แบบสอบถาม ผู้ที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวระดับปานกลาง โดยออกแบบสอบถามให้ครอบคลุมปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจ

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถาม ดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยาย ส่วนการวิเคราะห์ตัวแปรต่าง ๆ ใช้วิธีการวิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนร้อยละ นำคะแนนที่ได้มาคำนวณหาค่าเฉลี่ย (mean)

ภาพที่ 3.1
ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย



การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยายและเชิงอ้างอิง ส่วนข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เน้นการวิเคราะห์เป็นเนื้อหา

การนำตัวแปรต่าง ๆ เพื่อนำไปสู่การสรุปผลการศึกษา การวิเคราะห์ผลตัวแปรต่าง ๆ ใช้วิธีการวิเคราะห์ โดยใช้อัตราส่วนร้อยละ ซึ่งเป็นสถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) ในการวิเคราะห์