

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ประเภทของการวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้การวิจัยเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ เป็นการสำรวจหาปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ สำหรับการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการวิจัย การดำเนินการวิจัยได้จัดทำแนวทางดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

การศึกษานี้ดำเนินการกับกลุ่มประชากรเป้าหมาย ซึ่งเป็น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย ปี พ.ศ. 2552 จำนวน 31 บริษัทโดยส่งแบบสอบถามให้กับทุกบริษัทข้างต้นเน้น ตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2552 และเฉพาะตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่เต็มใจให้ข้อมูล ได้มาจำนวนทั้งสิ้น 13 บริษัทตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และ กลุ่มเป้าหมายที่สัมภาษณ์เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากบริษัทที่ปรึกษาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 1 ท่าน

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสอบถามชนิดปลายปิด ประเภทประเมินค่า 5 ระดับ ตามแนวความคิดของลิเกอ์ท (Likert's scale) การสร้างแบบสอบถามทำได้โดยการบูรณาการทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วยการบริหารจัดการธุรกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การบริหารโครงการ ปัจจัยแห่งความสำเร็จของนักวิชาการและนักวิจัย รวมทั้งให้ผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน ผู้ซึ่งมีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 10 ปี และมีระดับการศึกษาปริญญาเอก ดำเนินการประเมินปัจจัยแห่งความสำเร็จ ซึ่งภายใต้เกณฑ์การยอมรับอย่างน้อย 2 ใน 3 ท่าน สรุปผลที่ได้ของปัจจัยแห่งความสำเร็จ 57 ปัจจัย ตัวอย่าง

แบบสอบถาม แสดงในภาคผนวก ก. ในแบบสอบถาม ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ลักษณะกลยุทธ์ของบริษัท และปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

การสัมภาษณ์ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างโดยมีแบบสัมภาษณ์แสดงในภาคผนวก ข. โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจสหกรณ์ 2 ท่าน ซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง เฉพาะผู้ที่คุณสมบัติดังนี้ ผู้ซึ่งมีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับธุรกิจสหกรณ์อย่างน้อย 10 ปี และ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจงเฉพาะผู้บริหารของบริษัทพัฒนาสหกรณ์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 ท่าน คำถามโครงสร้างบทสัมภาษณ์ประกอบด้วย คำถามเกี่ยวกับความคิดเห็นเกี่ยวกับ ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ และ ผลสำรวจที่ได้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

ขั้นตอนและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์การวิจัย

1. ศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศ ประกอบด้วย การบริหารจัดการธุรกิจ ธุรกิจสหกรณ์ เครื่องชี้วัดความสำเร็จในการบริหารโครงการในธุรกิจสหกรณ์ การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ และ ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

2. กำหนดปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่ได้มาจากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำมาเพื่อจัดกลุ่มของปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จออกเป็น 7 กลุ่มตามหลักกระบวนการทางธุรกิจ (business process) ประกอบด้วย การวางแผนกลยุทธ์ การตลาด การดำเนินการ การจัดองค์กร การเงิน การบริหารความเสี่ยงและความสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสียของโครงการ และการวิจัยและพัฒนา

3. ออกแบบ แบบสอบถาม ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ลักษณะกลยุทธ์ของบริษัท และปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ โดยใช้ผู้เชี่ยวชาญพิจารณา ที่ผ่านความคิดเห็น จาก 2 ใน 3 ท่าน จึงเป็นหัวข้อในแบบสอบถาม คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญ การศึกษาระดับปริญญาเอก เกี่ยวข้องกับธุรกิจสหกรณ์ ประสบการณ์อย่างน้อย 10 ปี

4. การเก็บและรวบรวมข้อมูล การศึกษานี้ดำเนินการกับกลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้บริหารระดับปฏิบัติงานและเป็นตัวแทนผู้ให้ข้อมูลจาก บริษัทพัฒนาสหกรณ์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปี พ.ศ. 2552 จำนวน 13 บริษัท

5. การวิเคราะห์ข้อมูล

1) การวิเคราะห์อันดับ ด้วยค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน จากนั้นนำมาเรียงอันดับค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย และถ้าค่าเฉลี่ยเท่ากันให้พิจารณาค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานจากน้อยไปหามาก

2) การกำหนดปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ จากค่าเฉลี่ยที่มากกว่า 4.21 ให้กำหนดเป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ จากคะแนน ช่วงจาก 1 ถึง 5

3) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ระหว่างกลยุทธ์ กับปัจจัยแห่งความสำเร็จ ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ในการตอบแบบสอบถาม และวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

6. การสัมภาษณ์ จากผลการวิเคราะห์ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่ได้ นำไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ที่เป็นที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 ท่าน และผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 1 ท่าน เพื่อตรวจสอบผลที่ได้จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม และรวบรวมปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จเพิ่มเติมเพื่อให้ผลการวิจัยมีความครบถ้วน

7. สรุปผลการวิจัย

จากผลการสำรวจนำผลที่ได้และผลจากการสัมภาษณ์ นำมาสรุปผลการวิจัย การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

สรุป

ในบทนี้ผู้วิจัยกำหนดขั้นตอน ระเบียบการวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยเรื่องการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ การวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ โดยวิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม ผู้บริหารของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2552 และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ 1 ท่าน

ระเบียบการวิจัยที่กำหนด นำไปสู่การแสดงผลการศึกษาวิจัยให้ปรากฏชัดในบทต่อไป โดยใช้รูปแบบการแสดงค่าเฉลี่ย และ ค่าความสัมพันธ์