

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาเรื่อง การเปรียบเทียบอัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัย บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอก; กรณีศึกษา ประกอบด้วย

1) การศึกษาค้นคว้าด้านเอกสาร (document research) ในส่วนนี้เป็นการค้นคว้า รวบรวมข้อมูลโดยได้ศึกษาทฤษฎี แนวคิด จากหนังสือ บทความ วารสาร งานศึกษา และเอกสาร ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาเป็นข้อมูลอ้างอิงในการศึกษา

2) การศึกษาภาคสนาม (field research) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้อง ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษาและสำรวจข้อมูล ด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก จากบริษัทผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในบริเวณพื้นที่ กรุงเทพมหานครชั้นใน และกรุงเทพมหานครชั้นนอก

3) การศึกษาเฉพาะกรณี (case study) และเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นจริงและสมบูรณ์ มากยิ่งขึ้น ผู้ศึกษาจึงทำการศึกษา โดยกำหนดตัวแปรควบคุมเพิ่มเติม ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ทำการศึกษา และขนาดที่ดินของ โครงการที่ทำการศึกษา

#### เหตุผลในการเลือก ขนาดอาคารและพื้นที่ทำการศึกษา

อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัย มีมากมายหลายประเภท โดยตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สามารถแบ่งออกเป็นสองลักษณะใหญ่ๆ คือ อาคารทั่วไป และอาคาร สูงเกิน 23 เมตร หากพิจารณาอาคารที่ความสูงเกินกว่า 23 เมตร พบว่าปัจจุบันมีความหลากหลาย ในเรื่องความสูงของระดับชั้นอาคาร เช่น อาคาร ก มีความสูง 15 ชั้น และอาคาร ข มีความสูง 30 ชั้น หากพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารทั้งสองมีลักษณะเป็น อาคารสูงเช่นเดียวกัน และหากพิจารณาอาคารประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร พบว่าอาคาร ประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง 7-8 ชั้น

จากเหตุผลการเลือกประเภทอาคาร พบว่าบริเวณพื้นที่ที่มีจำนวนอาคารมาก เพียงพอสำหรับเป็นกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในบริเวณถนนรัชดาภิเษก และพื้นที่ กรุงเทพมหานครชั้นนอกบริเวณบางนา สวนหลวง และศรีนครินทร์

## รูปแบบของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เป็นการดำเนินการศึกษาที่เน้นศึกษา สํารวจ และวิเคราะห์ เพื่อหาอัตราต้นทุนของอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น โดยเลือกใช้การศึกษาเชิงบุกเบิก (exploratory research) ประกอบด้วย การสำรวจจากผู้เชี่ยวชาญหรือผู้มีประสบการณ์ การวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ และการวิเคราะห์จากกรณีศึกษา โดยรูปแบบการวิจัยเป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง โดยใช้แบบสัมภาษณ์ในการรวบรวมข้อมูล เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา เป็นกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ ได้แก่อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น และมีขนาดโครงการระหว่าง 200–800 ตารางวา และตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่ทำการศึกษา

## ประชากรกลุ่มและตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน และบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในจำนวน 5 โครงการ และ อาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกจำนวน 5 โครงการ ซึ่งได้มาโดยวิธีคัดเลือกแบบเฉพาะเจาะจง โดยมีตัวแปรควบคุม ได้แก่ ทำเลที่ตั้งโครงการ และขนาดโครงการ

- 1) ทำเลที่ตั้งโครงการ ของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ต้องตั้งอยู่ในบริเวณถนนซอย
- 2) ขนาดโครงการ ของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจ ต้องมีขนาดที่ดินของโครงการระหว่าง 200–800 ตารางวา

## เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ผู้ศึกษาได้แบ่งเครื่องมือที่ใช้เป็น 2 ลักษณะ ได้แก่

- 1) เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เช่น สัญญาซื้อขายจากสำนักงานที่ดิน สัญญางานก่อสร้างอาคารเป็นต้น

2) แบบสัมภาษณ์ในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยอาศัยแนวคิด ทฤษฎี จากหนังสือ บทความ วารสาร งานศึกษา และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดในการสร้างเครื่องมือเป็นขั้นตอนดังนี้

2.1) การร่างแบบสัมภาษณ์ ในเนื้อหาสาระเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของ  
อาคารชุดพักอาศัย

ส่วนที่ 3 แนวทางการจำแนกอัตราส่วนต้นทุนเปรียบเทียบของการพัฒนา  
โครงการของอาคารชุดพักอาศัย

โดยผู้ศึกษาจะร่างแบบสัมภาษณ์ จากกรอบแนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง แล้ว  
นำไปปรึกษากรรมาการที่ปรึกษา

2.2) การทดสอบเครื่องมือเป็นการทดสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (content  
validity) เป็นการหาความเที่ยงตรง ของแบบสัมภาษณ์ โดยแบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นไปปรึกษา  
ผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่านคือ

(1) ดร.ก้องกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ อาจารย์ประจำ สาขาวิชานวัตกรรมการ  
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

(2) คุณสิริพงษ์ ศรีสว่างวงศ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท  
พฤษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

(3) คุณบรรพต อุดมเกียรติไพศาล ผู้จัดการโครงการ บริษัท วินน์เรสซิ  
เดนซ์ จำกัด

เพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้องเชิงเนื้อหาของแบบสัมภาษณ์ หลังจากนั้น  
นำไปแก้ไขปรับปรุงต่อไป

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิเชิงลึกที่ได้จากการสัมภาษณ์  
และเอกสารประกอบต่าง ๆ โดยมีขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

1) ติดต่อกับทางบริษัทผู้พัฒนาโครงการอาคารชุด ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง นัดวัน เวลา  
เพื่อดำเนินการสัมภาษณ์

- 2) ดำเนินการรวบรวมข้อมูลบริษัทผู้พัฒนาโครงการอาคารชุด
- 3) นำผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ตรวจสอบความสมบูรณ์ ของการสัมภาษณ์

### การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากการรวบรวมข้อมูลและทำการตรวจสอบความน่าเชื่อถือของข้อมูลแล้ว ผู้วิจัยจะนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์โดยแบ่งข้อมูลออกเป็นสองส่วน ได้แก่

ข้อมูลส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ได้แก่ ต้นทุนของการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนราคาที่ดิน และต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร โดยข้อมูลของส่วนที่ 1 นี้ จะทำให้ผู้ทำการศึกษาสามารถวิเคราะห์หาอัตราส่วนต้นทุนที่ดินได้

ข้อมูลส่วนที่ 2 ได้แก่ อัตราส่วนต้นทุนซึ่งเป็นผลลัพธ์ที่ได้จากข้อมูลส่วนที่ 1 และนำอัตราส่วนดังกล่าวมาวิเคราะห์ถึงความสำเร็จในการพัฒนาโครงการ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะพิจารณาจากยอดขายเฉลี่ยของโครงการว่าอัตราส่วนต้นทุนนั้น จะมีความสัมพันธ์กับความสำเร็จในการพัฒนาโครงการ ๆ หรือไม่อย่างไร

ข้อมูลส่วนที่ 3 แนวทางการจำแนกอัตราส่วนต้นทุนเปรียบเทียบของการพัฒนาโครงการของอาคารชุดพักอาศัย