

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาเรื่องกลยุทธ์การตลาดบ้านมือสอง ประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง เพื่อนำเสนอแนวทางกลยุทธ์การตลาด เป็นการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลผ่านระเบียบวิธีวิจัยทางสถิติ ซึ่งได้มาจากการศึกษา ค้นคว้าทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการวิจัย โดยมีรายละเอียดในเรื่อง การกำหนดพื้นที่ศึกษา การกำหนดประชากร การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง เครื่องมือที่ใช้ วิธีการการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิจัย ดังนี้

1. ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

การรวบรวมข้อมูลด้วยเครื่องมือที่เหมาะสมกับผู้ให้ข้อมูล ดังนี้

1) รวบรวมข้อมูลโดยการทบทวนวรรณกรรมจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง งานวิจัย เอกสารสิ่งพิมพ์ บทความวิเคราะห์สถานการณ์ และสอบถามข้อมูลจากผู้เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสู่การระบุตัวแปรในการวิจัย เพื่อนำไปสู่แนวทางกลยุทธ์ทางการตลาดของบ้านมือสองประเภทเดี่ยว ระดับราคา 1-5 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

2) วิเคราะห์ และสังเคราะห์ข้อมูลที่ได้ และเสนอตัวแปร

3) นำปัจจัยที่ได้มาสร้างแบบสอบถามกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริโภคที่สนใจจะซื้อบ้านมือสอง

4) นำปัจจัยที่ได้มาทำการสัมภาษณ์บริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์บ้านมือสอง

5) นำปัจจัยที่ได้จากการเก็บข้อมูล มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS

6) สรุปผลการศึกษา และเสนอแนวทางกลยุทธ์การตลาดบ้านมือสอง ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านราคา

2. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

2.1 ประชากร

1) ผู้บริโภคที่สนใจจะซื้อบ้านมือสอง ซึ่งอยู่ในความดูแลของบริษัทตัวแทน นายหน้าบ้านมือสองในเขตกรุงเทพและปริมณฑล จำนวน 3 บริษัท ซึ่งมีคุณสมบัติเช่นเดียวกัน ได้แก่ มีลูกค้าที่มีความต้องการจะซื้อบ้านมือสอง มีลูกค้าที่ต้องการจะขายบ้านมือสอง

2) ผู้บริหารบริษัทตัวแทนนายหน้าบ้านมือสอง จำนวน 5 ราย ซึ่งเป็นบริษัทที่มีคุณลักษณะได้แก่ เป็นบริษัทตัวแทนรับฝากขายบ้านมือสอง ทุนจดทะเบียนเท่ากัน ตั้งอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑล

2.2 กลุ่มตัวอย่าง

1) ผู้บริโภคที่สนใจจะซื้อบ้านมือสอง จำนวน 90 คน ซึ่งได้มาจากการสุ่มแบบจำแนกกลุ่ม (cluster sampling) กลุ่มละ 30 ราย ต่อ บริษัทตัวแทนนายหน้า 1 บริษัท

2) ผู้บริหารบริษัทตัวแทนนายหน้าบ้านมือสอง จำนวน 4 ราย ซึ่งได้มาจากการสุ่มแบบเจาะจง (purposing sampling) เฉพาะผู้ที่พร้อม และยินดีจะให้ข้อมูล เพื่อการทำวิจัย

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ในงานวิจัยครั้งนี้ โดยข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ นำเสนอเป็นแนวทางการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1) การตรวจสอบข้อมูล ตรวจสอบความสมบูรณ์ของการตอบแบบสอบถามและการแยกแบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์ออก

2) นำแบบสอบถามที่ถูกต้องเรียบร้อยแล้วมาลงรหัสเพื่อประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS

3) การวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ จำนวน และร้อยละ ของข้อมูลประชากรศาสตร์

4) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างชุดตัวแปร ด้านกายภาพ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคาที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง ด้วยสถิติสหสัมพันธ์ (Pearson's Correlation)

5) การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างตัวแปรสองกลุ่ม โดยวิธีทดสอบของ F-test

4. ขั้นตอนกระบวนการวิจัย

ภาพที่ 3.1
ขั้นตอนกระบวนการวิจัย

