

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 แบบแผนการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยข้อมูลเชิงปริมาณ (quantitative data) โดยใช้วิธีการเชิงสำรวจ ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ เช่น การสังเกตในพื้นที่จริง แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ เช่น เอกสาร และวารสาร เป็นต้น

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

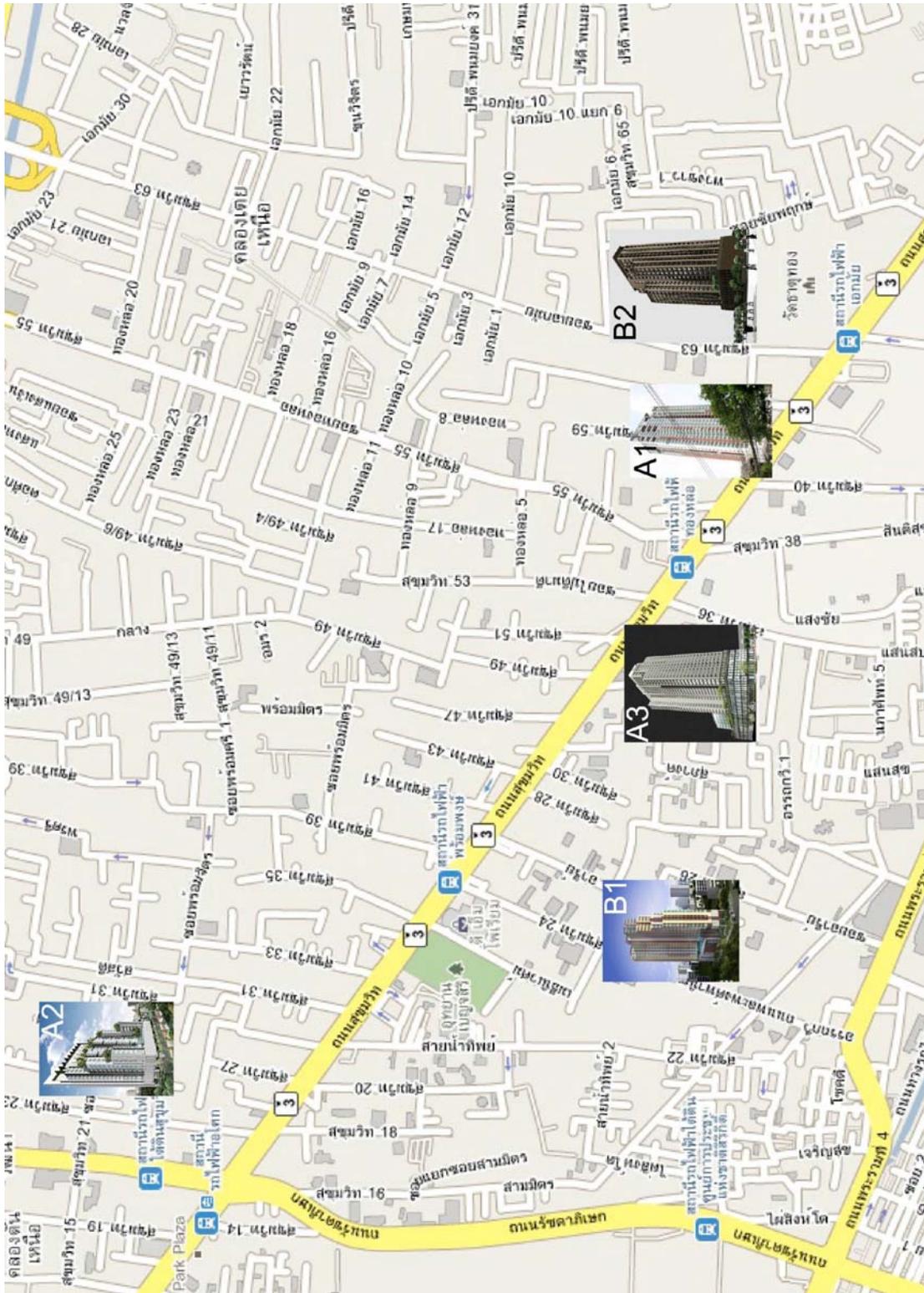
ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้แบ่งเป็น 2 ประเภทด้วยกัน ได้แก่

1. โครงการอาคารชุดพักอาศัยบนถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 – 65 และ ซอย 2 – 44 ในระดับราคา 80,000 – 100,000 บาทต่อตารางเมตร เริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่ พ.ศ. 2547 เป็นต้นมา และดำเนินโครงการโดยผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงในตลาด ประมาณ 20 โครงการ
2. ผู้สนใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างมีรายละเอียด ดังนี้

1. โครงการอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง 5 โครงการ โดยผู้วิจัยใช้วิธีการเลือกอย่างเจาะจง (purposive sampling) กล่าวคือ เป็นโครงการที่ให้ความร่วมมือในการเข้าสำรวจ และให้ข้อมูลรายละเอียดของอาคารชุด ดังภาพที่ 3.1
2. ผู้สนใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 272 จากเป้าหมาย 100 ชุด โดยจำนวนประชากรที่มีจำนวนอนันต์ ตามตารางกำหนดขนาดตัวอย่างของทาโร ยามาเน่ ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ค่าความคลาดเคลื่อน 10%
3. ผู้ประกอบการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 5 ราย ด้วยวิธีการเลือกอย่างเจาะจง (purposive sampling) กล่าวคือ เป็นผู้ประกอบการที่ยินดีให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ถึงมุมมอง และแนวคิดในการทำโครงการ

ภาพที่ 3.1
แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่าง



ที่มา: Google Inc., 2010 (ดัดแปลง)

3.3 ตัวแปรที่ศึกษา

1. ตัวแปรต้นของการวิจัยนี้ คือ ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ สภาพแวดล้อม การออกแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบประกอบอาคาร การจัดการ และการบำรุงรักษา
2. ตัวแปรตามของการวิจัยนี้ คือ การตัดสินใจซื้ออาคารชุดของผู้บริโภค
3. ตัวแปรควบคุมของการวิจัยนี้ ได้แก่
 - 1) พื้นที่ตั้งของอาคารชุดอยู่ในบริเวณเดียวกันคือ ถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 – 65 และ ซอย 2 – 44
 - 2) ระดับราคาขายอยู่ในช่วงระหว่าง 80,000 – 100,000 บาทต่อตารางเมตร
 - 3) เจ้าของโครงการเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงในตลาดอาคารชุดพักอาศัย หรือเป็นโครงการที่มีชื่อ (brand)

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วย แบบบันทึกทางกายภาพและข้อมูลพื้นฐานของโครงการอาคารชุดพักอาศัย และแบบสอบถามผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยตามกลุ่มตัวอย่าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. แบบบันทึกทางกายภาพและข้อมูลพื้นฐานของโครงการอาคารชุดพักอาศัยโดยผู้วิจัย ประกอบด้วยข้อมูลพื้นฐาน ได้แก่
 - 1.1 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ
 - 1.2 ระยะเวลาในการปิดการขายของโครงการ
 - 1.3 การเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนและแหล่งชุมชน
 - 1.4 ความสูงอาคารข้างเคียง
 - 1.5 แผนผังโครงการ
 - 1.6 รูปลักษณะของอาคาร
 - 1.7 จำนวนและสัดส่วนห้องชุดพักอาศัย
 - 1.8 ขนาดและแผนผังห้องชุดพักอาศัย
 - 1.9 ราคาของห้องชุดพักอาศัย
 - 1.10 สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

2. แบบสอบถามทัศนคติในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของผู้สนใจซื้อห้องชุด รูปแบบของแบบสอบถามประกอบด้วย ข้อคำถามแบบหลายตัวเลือก และข้อคำถามแบบเรียงลำดับ ความสำคัญ 5 ลำดับ ประกอบด้วยข้อมูล 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ความสำคัญของปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านความต้องการห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม

เกณฑ์การให้คะแนนและการแปลความหมายของคะแนนสำหรับข้อคำถามเรียงลำดับ
ข้อคำถามแบบให้ผู้ตอบเรียงลำดับความสำคัญ 5 ลำดับ ตั้งแต่สำคัญมากที่สุด (ลำดับที่ 1) ถึง ไม่สำคัญเลย (ลำดับที่ 5) ผู้วิจัยให้คะแนนและแปลความหมาย ดังนี้

1 คะแนน สำหรับคำตอบ ลำดับที่ 5

2 คะแนน สำหรับคำตอบ ลำดับที่ 4

3 คะแนน สำหรับคำตอบ ลำดับที่ 3

4 คะแนน สำหรับคำตอบ ลำดับที่ 2

5 คะแนน สำหรับคำตอบ ลำดับที่ 1

ดังนั้น ข้อคำถามที่ได้คะแนนสูง (สูงที่สุด 5 คะแนน) หมายความว่า ข้อคำถามนั้นมีความสำคัญมาก ในทางตรงกันข้าม ถ้าข้อคำถามได้คะแนนน้อย (น้อยที่สุด 1 คะแนน) หมายความว่า ข้อคำถามนั้นมีความสำคัญน้อย จากนั้นจึงนำคะแนนที่ได้มาคำนวณหาค่าเฉลี่ยของลำดับความสำคัญ ในการสรุปผล ผู้วิจัยจัดปัจจัยที่มีค่าลำดับความสำคัญเฉลี่ยต่างกันไม่เกิน 0.10 ให้อยู่ในกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ ผู้วิจัยใช้แนวคิดการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคประกอบการจัดกลุ่มปัจจัยด้วย (ดูผลการศึกษาในบทที่ 4)

การสร้างและคุณภาพของเครื่องมือวัด

1. ผู้วิจัยสร้างแบบสอบถามเอง โดยกำหนดโครงร่างของแบบสอบถามจากการสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับตัวแปรที่ศึกษา และการศึกษา เอกสาร หนังสือ สื่ออิเล็กทรอนิกส์ รายงานบทความ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2. ตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (content validity) โดยผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน เป็นผู้เชี่ยวชาญทางการวิจัยทางการตลาด 1 ท่าน ผู้เชี่ยวชาญจากบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 1 ท่าน และผู้เชี่ยวชาญทางสถิติ 1 ท่าน

3. ผู้วิจัยได้ทำการปรับปรุงแบบสอบถามตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ และนำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วไปทดลองใช้กับผู้สนใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยจำนวน 20 ชุด ผลพบว่ามีข้อคำถามบางข้อที่ผู้ตอบเข้าใจไม่ตรงกัน จึงได้ทำการแก้ไขคำอธิบายให้เข้าใจได้ง่ายขึ้น แล้วจึงนำแบบสอบถามไปใช้งานจริง

3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย จากเว็บไซต์ และเอกสารของโครงการ และทำการสำรวจโครงการด้วยตนเองโดยการใช้แบบสำรวจในการจดบันทึก และถ่ายภาพประกอบ

2. ผู้วิจัยได้แจกแบบสอบถามกับผู้สนใจซื้ออาคารชุดในงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 22 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ระหว่างวันที่ 18 – 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 และงานรวมคอนโดใกล้รถไฟฟ้า ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ระหว่างวันที่ 25 - 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพ ทำการวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัย

2. การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม ผู้วิจัยใช้เทคนิคทางสถิติด้วยโปรแกรม SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) Version 16.0 ประกอบด้วย ร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviations)