

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ประเภทของการวิจัย

ในการวิจัยนี้ใช้การวิจัยเชิงปริมาณ ในรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้การเปรียบเทียบข้อมูลทุติยภูมิและวิเคราะห์จากฐานข้อมูล ที่เก็บข้อมูลได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตในขอบเขตของ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ในด้าน รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันของบ้าน ที่มีขนาดเล็ก จาก ข้อมูลที่ได้จาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาด ใน 10 อันดับแรก โดยเลือก 3 บริษัท ที่เปิดเผยในสื่อการตลาดต่าง ๆ ในรูปแบบแปลน ที่แสดงการใช้งานของพื้นที่ และรูปแบบภายนอก ของอาคาร เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคและฐานความรู้ของ องค์กร ในด้านของพื้นที่ใช้สอย และสามารถก่อสร้างได้จริงได้รวดเร็วและประหยัดต้นทุนตาม หลักการก่อสร้างและวิศวกรรม โดยเปรียบเทียบและสรุปขนาดของอาคารที่มีขนาดเล็กที่สุด 2 อันดับในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

นำไปวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลทางด้านกฎหมายอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ในขอบเขตของระยะร่นจากสิ่งปลูกสร้าง และความสูงที่สามารถสร้างได้ ขนาด ถนนด้านหน้าสิ่งปลูกสร้าง

สร้างรูปแบบจำลองผังโครงการ ที่จะนำไปสู่ขนาดของที่ดินที่ต้องใช้ในการทำโครงการ นั้น และสรุปผล ในช่วงของขนาดหน้ากว้างและลึกของที่ดินขนาดเล็กที่เหมาะสมในการทำ โครงการได้หลายประเภท

2. ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยวิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามประชากรที่มีแหล่ง งานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ที่สนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่ อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 – 2554) จำนวนประชากรในการวิจัยเป็นแบบไม่ แ่นอน

โดยเป็นการสอบถามข้อมูลในด้านความสำคัญของปัจจัยแวดล้อมของที่ดิน อันได้แก่

- 1) ปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพ
- 2) ปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจ
- 3) ปัจจัยแวดล้อมทางสังคม

4) ปัจจัยแวดล้อมทางการคมนาคม

ปัจจัยเพิ่มเติมของสิ่งก่อสร้าง อันได้แก่

- 1) สิ่งอำนวยความสะดวกในครัวเรือน
- 2) สิ่งป้องกันเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- 3) ของแถมที่เพิ่มเติมเพื่อการตกแต่งบ้าน

ที่สัมพันธ์กับความพึงพอใจในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ในขอบเขตของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์

วิเคราะห์ผลการวิจัยในด้านปัจจัยแวดล้อมสู่การกำหนดทำเลที่ตั้งที่หรือย่านที่เหมาะสมต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และวิเคราะห์ปัจจัยเพิ่มเติมที่ควรเพิ่มเติมลงไปในบ้านสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือการจัดเตรียมสิ่งให้ผู้บริโภคต้องการนั้นในการขาย ไปสู่การกำหนดแผนการตลาดเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ เพื่อประกอบในแผนธุรกิจ

3. ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการจัดสรร บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และผู้เชี่ยวชาญจากบริษัทที่ปรึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในด้านของ แผนการบริหารองค์กร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉิน ที่ใช้ในการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการเขียนแผนธุรกิจ

นำข้อมูลจากการสรุปไปสู่การเสนอแผนธุรกิจในขอบเขตของ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง เมื่อได้ข้อมูลของแผนต่าง ๆ ที่ประกอบเข้าเป็นแผนธุรกิจ จึงดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

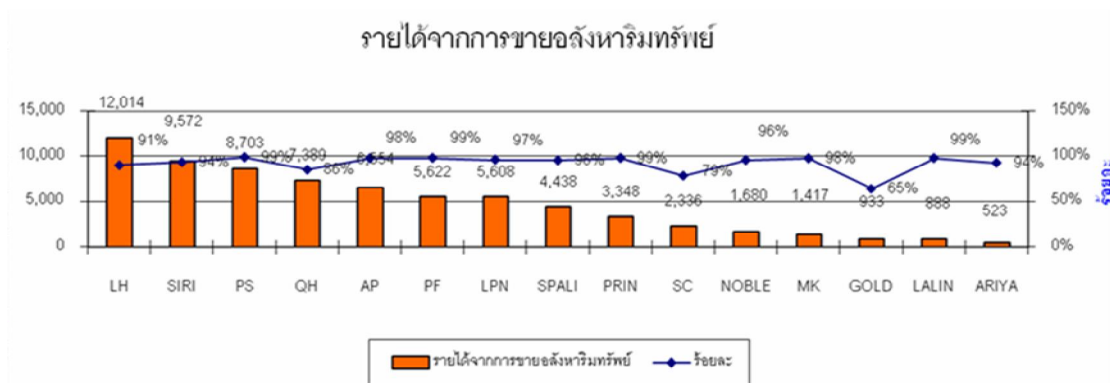
1. กลุ่มตัวอย่างข้อมูลทุติยภูมิจากฐานข้อมูลที่เก็บข้อมูลได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตในขอบเขตของ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ในด้าน รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันของบ้าน ที่มีขนาดเล็ก จาก ข้อมูลที่ได้จาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาด ใน 10 อันดับแรก ดังภาพที่ 3.1 โดยเลือก 3 บริษัทดังนี้

- 1) บริษัท บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

3) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

ภาพที่ 3.1

แสดงส่วนแบ่งการตลาดจากรายได้ของผู้ประกอบการ



เนื่องจากบริษัทเหล่านี้มีข้อมูลที่เปิดเผยในสื่อการตลาดต่าง ๆ ในรูปแบบแปลน ที่แสดงการใช้งานของพื้นที่ และรูปแบบภายนอกของอาคาร ในโครงการ

เปรียบเทียบและสรุปขนาดของอาคารที่มีขนาดเล็กที่สุด 2 อันดับในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

2. ข้อมูลทางด้านกฎหมายอาคารและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในการวางแผนโครงการที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ในเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในขอบเขตของระยะร่นจากสิ่งปลูกสร้าง และความสูงที่สามารถสร้างได้ ขนาดถนนด้านหน้าสิ่งปลูกสร้าง การแบ่งที่ดิน

3. ประชากรที่ใช้ในการศึกษาด้วยเครื่องมือแบบสอบถาม คือ ประชากรที่มีแหล่งงานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ที่มีความสนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 – 2554)

เนื่องจากจำนวนประชากรในการวิจัยเป็นแบบไม่แน่นอน จึงใช้ตารางกำหนดขนาดตัวอย่างของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ที่ระดับความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ จะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 400 ตัวอย่าง ในการตอบแบบสอบถาม

4. เลือกกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการจัดสรร บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ในด้านของ แผนการก่อสร้าง แผนการบริหารองค์กร ที่ใช้ในการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการเขียนแผนธุรกิจ จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาด ใน 10 อันดับแรก โดยเลือกจำนวน 3 บริษัทที่ทำการตอบรับในการให้ข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. การวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลโดยผู้วิจัย โดยใช้การเปรียบเทียบข้อมูลทุติยภูมิในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตในขอบเขตของ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และวิเคราะห์ศึกษาขนาดที่ดินขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภทและหลากหลายรูปแบบ บนขอบเขตของฐานความรู้ทุติยภูมิ และข้อกฎหมาย

จัดกลุ่มและศึกษาโดยการแยกประเภท ศึกษาโดยการเรียงข้อมูล สร้างรูปแบบจำลองผังโครงการ ที่จะนำไปสู่ขนาดของที่ดินที่ต้องใช้ในการทำโครงการนั้น และสรุปผล ในช่วงของขนาดหน้ากว้างและลึกของที่ดินขนาดเล็กที่เหมาะสมในการทำโครงการได้หลายประเภท

2. การวิจัยเชิงปริมาณเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม โดยวิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามประชากรที่มีแหล่งงานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพมหานคร และกรุงเทพมหานครกลาง ที่สนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 – 2554)

เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ในด้านปัจจัยแวดล้อมสู่การกำหนดทำเลที่ตั้งที่หรือย่านที่เหมาะสมต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยเพิ่มเติมที่ควรเพิ่มเติมลงไปในตัวบ้านสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือการจัดเตรียมสิ่งสำหรับผู้บริโภคต้องการ

3. การวิจัยเชิงปริมาณ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการจัดสรร บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เพื่อเปรียบเทียบแผนการก่อสร้าง แผนการบริหารองค์กร ที่ใช้ในการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการเขียนแผนธุรกิจ

ขั้นตอนและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์การวิจัย

1. การแจกแจงความถี่แบบตารางและหาความสัมพันธ์ เพื่อแสดงข้อมูลที่ได้จากแบบจำลองของการจัดผังโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร

2. การจัดลำดับ ด้วยค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม และค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

3. การคัดเลือกข้อมูลที่มีนัยยะสำคัญในการสัมภาษณ์ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในรายละเอียดจากการสัมภาษณ์

สรุป

ในบทนี้ผู้วิจัย กำหนดขั้นตอน ระเบียบวิธีวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยเรื่องแผนธุรกิจการพัฒนาร้านอาหารริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง สรุปได้ดังนี้

1. การวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้การเปรียบเทียบข้อมูลทุติยภูมิในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตในขอบเขตของ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์
2. การวิจัยเชิงปริมาณ โดยวิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามประชากรที่มีแหล่งงานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ที่สนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 – 2554)
3. การวิจัยเชิงปริมาณ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการจัดสรร บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์

ซึ่งขั้นตอนการดำเนินการวิจัยถูกสรุปไว้ในภาพที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัยที่กำหนด นำไปสู่การแสดงผลการศึกษาวิจัยให้ปรากฏชัดในบทต่อไป โดยใช้รูปแบบการแสดงผลที่ได้เป็น การแจกแจงความถี่แบบตาราง การจัดตำแหน่งเปรียบเทียบ อัตราส่วน สัดส่วน ร้อยละ การคัดเลือกข้อมูลที่มีความสำคัญในการสัมภาษณ์

