

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 แบบแผนการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยข้อมูลทั้งเชิงคุณภาพ (qualitative data) และเชิงปริมาณ (quantitative data) โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงสำรวจ ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ เช่น จากการสังเกต จากแบบสอบถาม และจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ เช่น เอกสาร เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ และวารสาร เป็นต้น

3.2 พื้นที่ที่ทำการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่ย่านธุรกิจ และพื้นที่ที่สามารถเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนระบบราง 10 พื้นที่ ประกอบด้วย เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตคลองเตย เขตยานนาวา เขตสาทร เขตวัฒนา เขตปญาไท เขตดินแดง เขตห้วยขวาง และเขตราชเทวี ในการวิจัยผู้วิจัยทำการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 บริเวณ ด้วยกันคือ บริเวณริมถนนที่ขนานแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง และบริเวณภายในระยะทางไม่เกิน 500 เมตรจากระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งเป็นระยะที่สำนักงานผังเมืองกำหนดไว้เพื่อส่งเสริมการสร้างอาคารสูงในบริเวณรอบเขตสถานีรถไฟฟ้า

ธนา บริบูรณ์ (อ้างถึงใน ชินภัทร ตั้งสุณาวรรณ, 2548, น. 37) กล่าวว่า ความเร็วในการเดินของคนไทยอยู่ที่ 73 เมตรต่อนาที พบว่า ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากอาคารชุดพักอาศัยจนถึงสถานีเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนระบบรางจะใช้ไม่เกิน 8.30 นาที ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ชัชวาล วัฒนบรรจง (2539) อ้างถึงใน ชินภัทร ตั้งสุณาวรรณ (2548, น. 37) ที่พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 80.95 ต้องการระยะเวลาในการเดิน ไม่เกิน 10 นาที จากจุดจอดรถยนต์หรือสถานที่พักอาศัย

ดังนั้น ระยะที่เหมาะสมต่อการกำหนดบริเวณพื้นที่ในการแบ่งกลุ่มโครงการอาคารชุดพักอาศัยในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้คือ บริเวณพื้นที่ที่อยู่ในระยะทางไม่เกิน 500 เมตรจากระบบ

2. ผู้สนใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 218 คน โดยสอบถามจากผู้สนใจซื้อในเขตกรุงเทพมหานคร

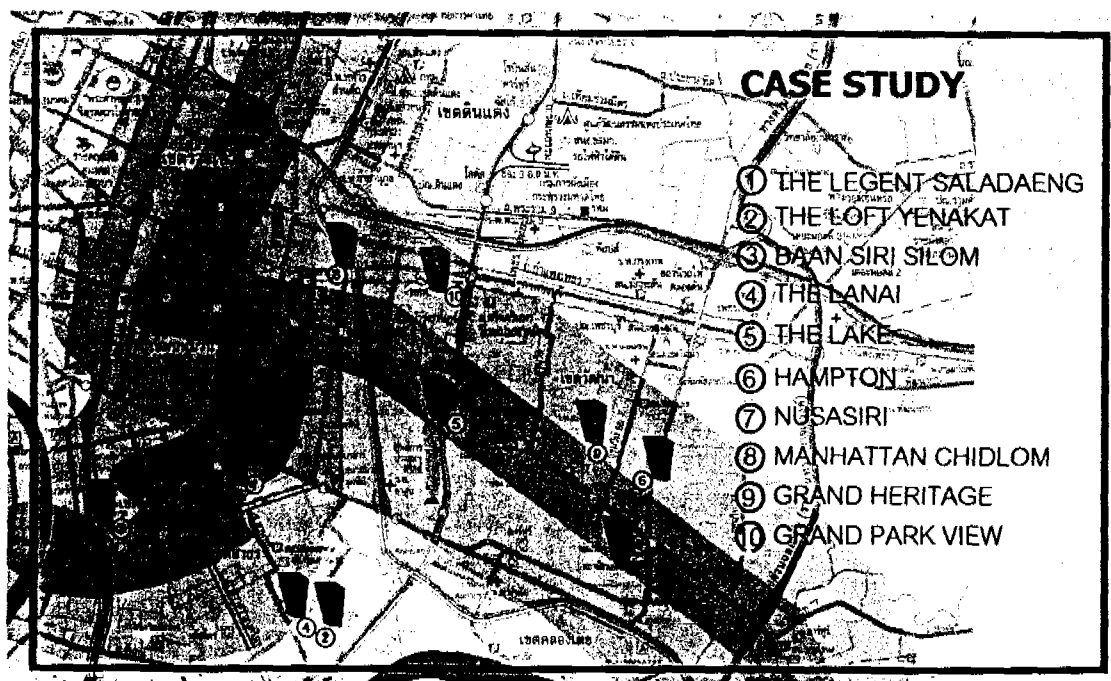
3. ผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 154 คน โดยสอบถามจากผู้สนใจซื้อในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการอาคารชุดพักอาศัยใน 10 พื้นที่ แบ่งออกเป็น 3 ระดับราคา ได้แก่ ระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นไป (โครงการระดับราคา เอ) ระดับราคาในช่วง 60,000 - 80,000 บาทต่อตารางเมตร (โครงการระดับราคา บี) และระดับราคาต่ำกว่า 60,000 บาทต่อตารางเมตร (โครงการระดับราคา ซี) ทำการศึกษาในพื้นที่บริเวณเส้นรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท และสายสีลม โดยเปรียบเทียบระหว่าง โครงการอาคารชุดพักอาศัย ในพื้นที่รัศมี 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า และโครงการอาคารชุดพักอาศัย นอกพื้นที่รัศมี 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ ใช้ปัจจัยด้าน ราคา ปีที่เปิดขายโครงการตั้งแต่ พ.ศ. 2546 เป็นต้นมา และลักษณะการครอบครองที่ดินของเจ้าของโครงการ เป็นตัวกำหนด ซึ่งโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เลือกมาทำการวิจัยในครั้งนี้พิจารณาดังภาพที่ 3.2 และภาพที่ 3.3

ภาพที่ 3.2

แผนที่แสดงตำแหน่งของกลุ่มตัวอย่าง



2. ผู้สนใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 218 ชุด จากเป้าหมาย 245 ชุด โดยจำนวนประชากรที่มีจำนวนอนันต์ (infinite population) จึงใช้สูตรในการคำนวณกลุ่มตัวอย่างของ ทาโร ยามาเน่ (ธานินทร์ ศิปัสจาร์, 2548, น. 48) ดังนี้

$$n = p(1-p)z^2/e^2$$

เมื่อ n = จำนวนสมาชิกของกลุ่มตัวอย่าง

p = สัดส่วนของประชากรที่กำหนดขึ้น เช่น 30% = 0.30, 40% = 0.40

z = ค่ามาตรฐานที่ระดับความเชื่อมั่นที่กำหนด เช่น z ที่ระดับ 95% = 1.96

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้เกิดขึ้น เช่น 5% = 0.05 หรือ 1% = 0.01

ซึ่งในที่นี้ผู้วิจัยต้องการสุ่มตัวอย่างจากประชากร ร้อยละ 20 โดยผู้วิจัยไม่ทราบจำนวนของประชากรที่แท้จริง ต้องการให้เกิดความผิดพลาดร้อยละ 5 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 แต่เนื่องจากแบบสอบถามเกิดความผิดพลาดจึงคัดเลือกออก จึงทำให้เกิดความผิดพลาดที่ร้อยละ 5.31 และให้มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 94.69

3. ผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 154 คน จากเป้าหมาย 245 ชุด โดยจำนวนประชากรที่มีจำนวนอนันต์ (infinite population) จึงใช้สูตรในการคำนวณกลุ่มตัวอย่างดังนี้

$$n = p(1-p)z^2/e^2$$

เมื่อ n = จำนวนสมาชิกของกลุ่มตัวอย่าง

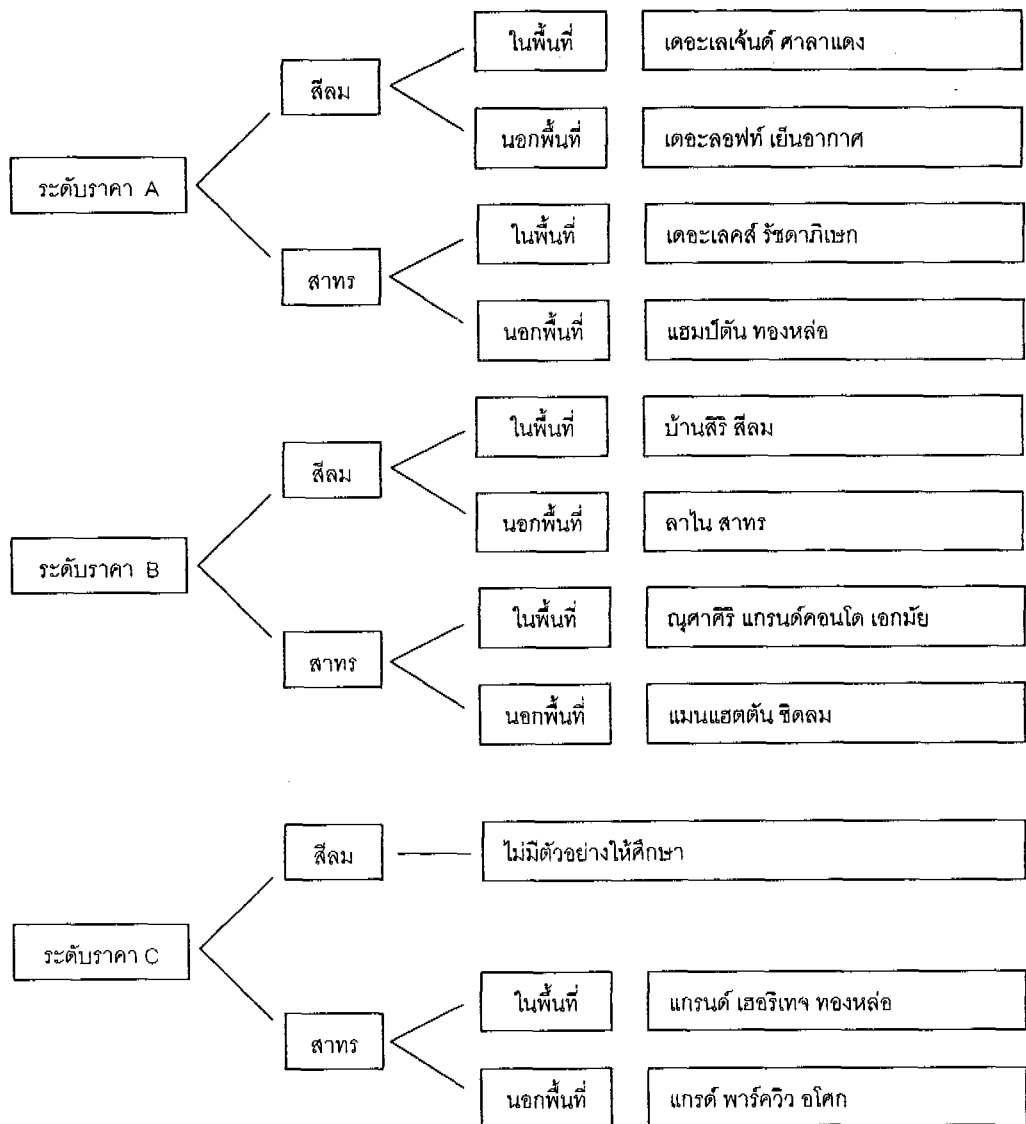
p = สัดส่วนของประชากรที่กำหนดขึ้น เช่น 30% = 0.30, 40% = 0.40

z = ค่ามาตรฐานที่ระดับความเชื่อมั่นที่กำหนด เช่น z ที่ระดับ 95% = 1.96

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้เกิดขึ้น เช่น 5% = 0.05 หรือ 1% = 0.01

ซึ่งในที่นี้ผู้วิจัยต้องการสุ่มตัวอย่างจากประชากร ร้อยละ 20 โดยผู้วิจัยไม่ทราบจำนวนของประชากรที่แท้จริง ต้องการให้เกิดความผิดพลาดร้อยละ 5 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 แต่เนื่องจากแบบสอบถามเกิดความผิดพลาดจึงคัดเลือกออก จึงทำให้เกิดความผิดพลาดที่ร้อยละ 6.32 และให้มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 93.68

ภาพที่ 3.3
การแจกแจงกลุ่มตัวอย่าง



3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบบันทึกทางกายภาพ และข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย และแบบสอบถาม จำนวน 2 ชุด โดยสอบถามความพอใจต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย และปัจจัยในการตัดสินใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัยผู้ซื้อก่อนตัดสินใจซื้อ

1. แบบสำรวจ

1. 1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
1. 2 มูลค่าของโครงการ
1. 3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม
1. 4 ขนาดที่ดินของโครงการ
1. 5 แผนผังโครงการ
1. 6 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
1. 7 จำนวนที่จอดรถ
1. 8 จำนวนห้องชุดพักอาศัย
1. 9 ขนาดห้องชุดพักอาศัย
- 1.10 ราคาของห้องชุดพักอาศัย (บาทต่อตารางเมตร)
- 1.11 พื้นที่อาคาร

2. แบบสอบถาม ได้มีการเก็บข้อมูลเป็น 2 กลุ่มดังต่อไปนี้

2.1 แบบสอบถามสำหรับผู้สนใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยข้อมูล 3 ตอน ได้แก่

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านรูปแบบการเดินทางไปทำงาน
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการทางด้านรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย

2.2 แบบสอบถามสำหรับผู้พักอาศัยในผู้สนใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยข้อมูล 4 ตอน ได้แก่

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านรูปแบบการเดินทางไปทำงาน
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านรูปแบบการอยู่อาศัย
- ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับความพอใจในอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบของแบบสอบถามประกอบด้วย ข้อคำถามปลายเปิด ข้อคำถามชนิดหลายตัวเลือก (multiple choice) และข้อคำถามชนิดมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ ซึ่งมีการพิจารณาความหมายทั้ง 5 ระดับ ดังนี้

ระดับ	ความหมาย
4.21 - 5.00 =	มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด
3.41 - 4.20 =	มีผลต่อการตัดสินใจมาก
2.61 - 3.40 =	มีผลต่อการตัดสินใจปานกลาง
1.81 - 2.60 =	มีผลต่อการตัดสินใจน้อย
1.00 - 1.80 =	มีผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด

ทั้งนี้เครื่องมือนี้ถูกสร้างขึ้นตามกระบวนการสร้างเครื่องมือโดย

- (1) ผู้วิจัยศึกษาเอกสาร หนังสือ รายงาน บทความ สิ่งตีพิมพ์ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการทำการสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับตัวแปรที่ศึกษา
- (2) ผู้วิจัยกำหนดโครงสร้างของข้อคำถามของแบบสอบถาม
- (3) ให้ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบเนื้อหา (content validity) ทั้งนี้มีผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน ซึ่งเป็นหัวหน้าฝ่ายวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 1 ท่าน และผู้เชี่ยวชาญทางสถิติ 1 ท่าน
- (4) วิเคราะห์แบบสอบถาม ปรับเปลี่ยน และลำดับคำถามตามความเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ แล้วนำไปทดลองสอบถามเบื้องต้นกับผู้สนใจซื้อ และผู้พักอาศัยในอาคารชุด ประเภทละ 20 ชุด
- (5) ทำการวิเคราะห์คำตอบจากการทดลองแบบสอบถามเบื้องต้นเพื่อประเมินความเหมาะสมของข้อคำถามในแบบสอบถาม
- (6) แก้ไขจากการทดลองแบบสอบถามเบื้องต้น แล้วจึงดำเนินการหาคุณภาพของเครื่องมือ ด้านความเที่ยง (reliability) วัดจากค่าสัมประสิทธิ์ แอลฟา (α) สูตรของ คอนบาช (Conbach alpha coefficient) ซึ่งพบว่าแบบสอบถามมีความเที่ยงเท่ากับ 0.8968 ในแบบสอบถามชุดที่ 1 และเท่ากับ 0.9528 ในแบบสอบถามชุดที่ 2 ซึ่งหมายความว่า แบบสอบถามมีคุณภาพสามารถใช้งานได้จริงมีความเที่ยงตรงในการวัด

3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) โดยการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ผลกระทบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในด้านต่าง ๆ รวมถึงเนื้อหาต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยศึกษาจากบทความทางวิชาการ วารสาร งานวิจัย ทฤษฎีต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องทั้งในประเทศ และต่างประเทศ
2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) จากการสำรวจด้วยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ด้านกายภาพ ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการเปรียบเทียบข้อมูลกันระหว่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคาเดียวกัน
2. เทคนิค และสถิติที่ใช้ ผู้วิจัยใช้เทคนิคทางสถิติโดยวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามด้วยโปรแกรม SPSS (statistical package for the social sciences) V11.5 ประกอบด้วย ร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviations: SD) สถิติ chi-square และ สถิติ t-test
3. วิเคราะห์ข้อมูลจากคำถามปลายเปิด และข้อมูลเสนอแนะต่าง ๆ ของผู้ให้สัมภาษณ์ด้วยการวิเคราะห์สังกัป (concept)

3.7 กรอบแนวความคิด

ผู้วิจัยได้วางกรอบแนวความคิดในการศึกษาข้อมูลเพื่อดำเนินการวิจัย ดังภาพที่ 3.4 ซึ่งได้อธิบายถึงขั้นตอนการศึกษาข้อมูล 3 ส่วนด้วยกัน ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับกับการกำหนดรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการด้านรูปแบบของโครงการของผู้สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัย และข้อมูลเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการตัดสินใจซื้อ และทัศนคติต่อโครงการของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเมื่อได้ข้อมูลทั้ง 3 ส่วนนี้แล้ว ผู้วิจัยจึงดำเนินการสรุปผล โดยแยกผลสรุปออกเป็น 2 ส่วน คือ ปรากฏการณ์ด้านกายภาพที่เกิดขึ้น และความ ต้องการของผู้บริโภค จากนั้นจึงนำไปสู่ แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยต่อไป และภาพที่ 3.5 เป็นภาพที่แสดงถึงรายละเอียด และตัวแปรในการดำเนินการวิจัยตั้งแต่วัตถุประสงค์ จนถึงข้อสรุป

ภาพที่ 3.4
ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลในงานวิจัย

