

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษา เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ชายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (survey research) จะทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ภาวะเครียดในการประมูล และปัจจัยทางการตลาด รวมทั้งพฤติกรรมการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ชายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีระเบียบวิธีการวิจัย ดังนี้

สถานที่ดำเนินการวิจัย

สถานที่ในการดำเนินการเก็บข้อมูล เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ชายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง

สำหรับประชากรกลุ่มเป้าหมายในการศึกษารั้งนี้ เป็นประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นลูกค้า หรือผู้เข้าร่วมการประมูลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ชายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประมาณวันละ 40 คน โดยมีผู้ที่ตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประมาณวันละ 10 คน (สำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่, 2551) เนื่องจากว่าการเปิดประมูลอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานบังคับคดี จะมีทุกวันพุธ และวันพฤหัสบดี ดังนั้น จะทำการเก็บข้อมูล 8 สัปดาห์ แล้วเลือกทำการสุ่มตัวอย่างเพียง 4 สัปดาห์ โดยจะเก็บข้อมูลเฉพาะผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย จึงสามารถประมาณการได้ 80 คน ดังรายละเอียดในตาราง 1

ตาราง 1 จำนวนกลุ่มตัวอย่างผู้เข้าร่วมการประมุลการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของ
ประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่

วันที่มีการ ประมุล	จำนวนผู้เข้าร่วมการประมุลการซื้อสังหาริมทรัพย์				จำนวนกลุ่ม ตัวอย่างทั้งหมด
	สัปดาห์ 1*	สัปดาห์ 2*	สัปดาห์ 3*	สัปดาห์ 4*	
วันพุธ	10	10	10	10	40
วันพฤหัสบดี	10	10	10	10	40
รวม	20	20	20	20	80

หมายเหตุ * หมายถึง สัปดาห์ที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างทั้งหมด 8 สัปดาห์

เครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ แบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นตามแนวทางของวัตถุประสงค์ของงานวิจัย เพื่อเก็บข้อมูลของประชาชนในเขตอำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยแบ่งออกเป็น 5 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ของผู้เข้าร่วมประมุลการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่

ตอนที่ 2 กฎระเบียบในการประมุลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่

ตอนที่ 4 พฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่

ตอนที่ 5 ปัญหาอุปสรรค และข้อเสนอแนะในการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่

การทดสอบเครื่องมือ

1. การทดสอบความเที่ยงตรงของเนื้อหา (content validity) ผู้วิจัยได้สร้างแบบสัมภาษณ์จากแนวทางในการตรวจเอกสาร เพื่อจะรวบรวมข้อมูลต่างๆ ตามวัตถุประสงค์จากนั้นได้นำเสนอ ผู้ทรงคุณวุฒิประกอบด้วยคณะกรรมการที่ปรึกษาในการวิจัยเพื่อตรวจสอบความชัดเจนและความเหมาะสมของข้อความ แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ

2. การทดสอบความเชื่อมั่น (reliability) ผู้วิจัยนำแบบสัมภาษณ์ที่ได้ปรับปรุงแก้ไขแล้วไปทดสอบกับผู้เข้าร่วมประมุขการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 20 ราย เพื่อทดสอบความเข้าใจในเนื้อหาและเพิ่มเติมหรือแก้ไขแบบสอบถามและนำผลการทดสอบการวิเคราะห์ความเชื่อมั่น (reliability) ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้วิธีหาค่าสัมประสิทธิ์ อัลฟาของ Cronbach (พวงรัตน์ ทวีรัตน์, 2543: 125) ซึ่งมีสูตร ดังนี้

$$\alpha = \frac{n}{n-1} \left[1 - \frac{\sum s_i^2}{s_x^2} \right]$$

α = สัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่น

n = จำนวนข้อ

s_i^2 = คะแนนความแปรปรวนของรายการแต่ละข้อ

s_x^2 = คะแนนความแปรปรวนของทั้งฉบับ

โดยผู้วิจัยจะต้องมีค่า α ตั้งแต่ 0.70 ขึ้นไปเป็นเครื่องมือในการวัด หากมีค่า α ต่ำกว่า 0.70 จะต้องนำไปแก้ไขปรับปรุงใหม่แล้วนำมาทดสอบใหม่อีกครั้ง สำหรับการวิจัยครั้งนี้พบว่าค่า α มีค่าเท่ากับ 0.913 ถือว่ามีความเชื่อมั่นจึงสามารถนำไปเก็บข้อมูลได้ดังต่อไปนี้

วิธีการรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) โดยการรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นและนำไปแจกให้กับกลุ่มตัวอย่าง และทำการรวบรวมแบบสอบถาม

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) โดยการค้นคว้าจากวารสาร บทความ รายงาน เว็บไซต์ และรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานต่างๆ เช่น สำนักหอสมุดมหาวิทยาลัยแม่โจ้ สำนักหอสมุดมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ใช้เป็นแนวทางในการศึกษา นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ แปลความหมาย สรุป และรายงานผลการวิจัย

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องรวบรวมได้นำมาตรวจสอบความสมบูรณ์ของข้อมูล และนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาถอดรหัส จัดหมวดหมู่และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ มีการวิเคราะห์โดยใช้สถิติตามแนวทางดังนี้

1. ค่าร้อยละ (percentage) เพื่อแจกแจงความถี่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน มาใช้อภิปรายในการจัดลำดับชั้น ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ภาวะเครียดในการประมวลและปัจจัยทางการตลาด ของประชาชนผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดจากสำนักงานบังคับคดีอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

2. ค่ามัชฌิมเลขคณิต (arithmetic mean) เพื่อวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง ค่าพิสัย (range) เพื่อวัดค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) และวัดการกระจายของปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ภาวะเครียดในการประมวลและปัจจัยทางการตลาด ของผู้ให้ข้อมูล

3. ค่าคะแนนเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก (weighted mean score: WMS) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์พฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดีอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และนำคะแนนแต่ละด้านมาคิดคำนวณหาค่าน้ำหนักคะแนนเฉลี่ย โดยใช้ระบบการให้คะแนน (scoring system) โดยกำหนดให้ผู้ให้ข้อมูลระดับการตัดสินใจ 5 คำตอบคือ “มากที่สุด” 5 คะแนน “มาก” 4 คะแนน “ปานกลาง” 3 คะแนน “น้อย” 2 คะแนน และ “น้อยที่สุด” 1 คะแนน เมื่อได้ค่าคะแนนเฉลี่ยแล้วนำมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ประเมิน ค่าคะแนนเฉลี่ยของระดับพฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลความ โดยมีวิธีการแสดงวิธีคิดแบ่งช่วงระดับการพฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

วิธีการแบ่งระดับการพฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ออกเป็นกลุ่ม หากจากผลต่างของข้อมูลที่มีค่าต่ำสุดและสูงสุด ซึ่งเรียกว่า พิสัย (มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่, 2552: online)

$$\text{พิสัย} = 5 - 1 = 4$$

กำหนดจำนวนชั้นของการแจกแจงซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสม ในที่นี้กำหนดระดับ
พฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ แบ่งเป็นจำนวน 3 ระดับ แล้วหาขนาดความกว้างของอันตรภาคชั้น จากสูตรดังนี้

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad \text{ขนาดของอันตรภาคชั้น} &= \frac{\text{พิสัย}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{4}{3} \\ &= 1.33 \end{aligned}$$

นำค่าขนาดของอันตรภาคชั้นที่ได้มาแบ่งช่วงระดับพฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ได้
ดังต่อไปนี้

ช่วงคะแนน	ระดับพฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์
3.68 - 5.00	มาก
2.34 - 3.67	ปานกลาง
1.00 - 2.33	น้อย

4. วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อสังหาริมทรัพย์ของประชาชน
จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้สถิติ Chi-square ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 %