

บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย

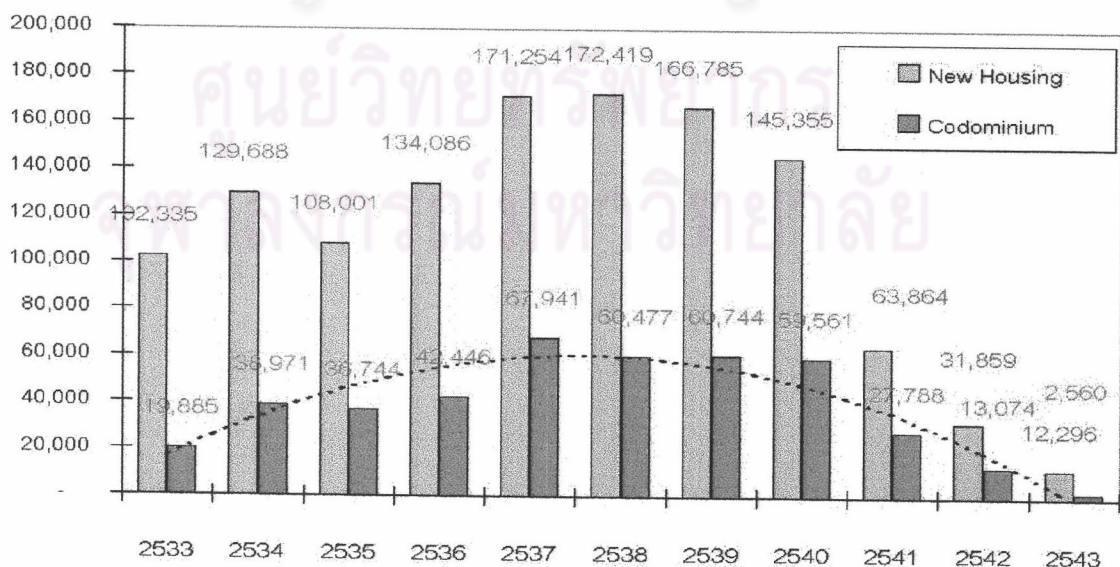
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นประชากรที่มีจำนวนจำกัด(Finite Population) ได้แก่ บริษัทประเมินราคาที่ได้รับความสะดวกจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(กลต.) และธอส.ประจำปี 2538-2539

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้มาโดยการสุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) โดยการสุ่มแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยผู้วิจัยได้พิจารณากลุ่มตัวอย่างที่มีความสำคัญในลักษณะใดลักษณะหนึ่งใน 2 ลักษณะ ได้แก่

กลุ่มที่หนึ่ง เป็นการประเมินราคาอาคารชุดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกำหนดว่าต้องเป็นช่วงที่มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิที่ 5 : จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2533-2543



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

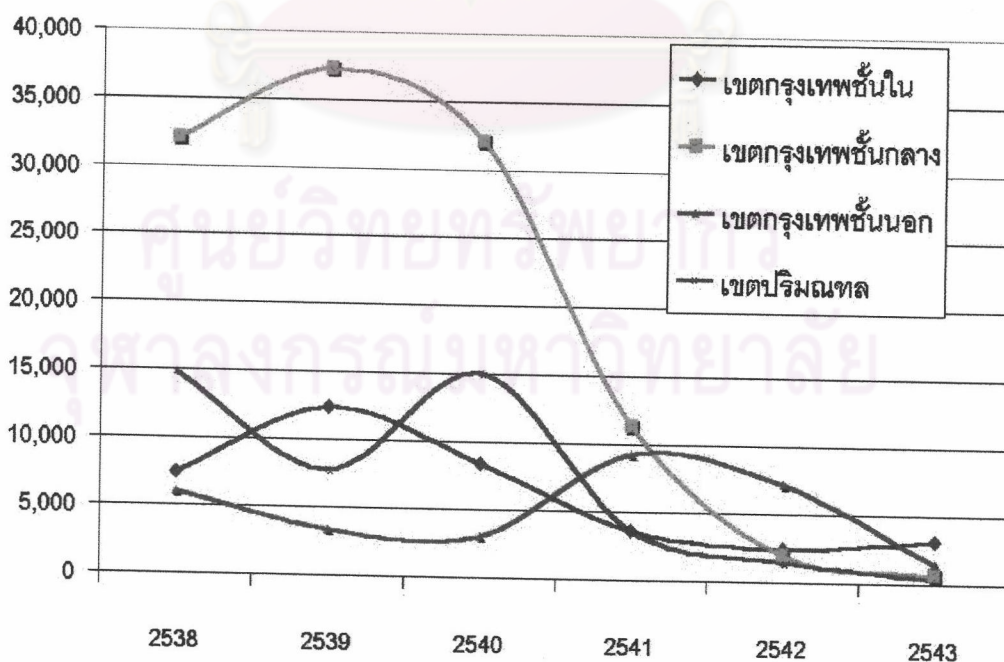
ตารางที่ 2 : จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
จำแนกตามเขตที่ตั้ง ปี 2538-2543

เขต	2538	2539	2540	2541	2542	2543
เขตกรุงเทพมหานครใน	7,486	12,363	8,402	3,666	2,415	3,108
เขตกรุงเทพมหานครกลาง	32,128	37,283	32,132	11,301	1,978	729
เขตกรุงเทพมหานครนอก	6,048	3,345	3,055	9,224	7,211	1,433
เขตปริมณฑล	14,815	7,753	15,044	3,597	1,452	363

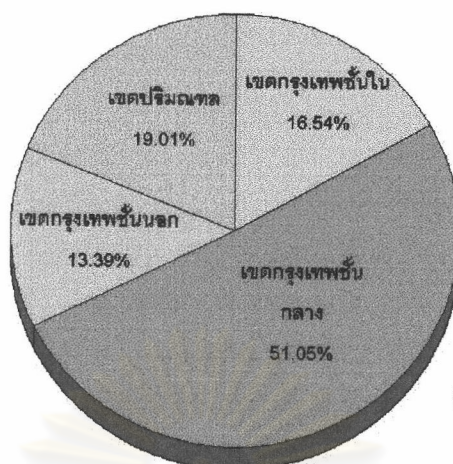
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางที่ 2 แสดงให้เห็นว่า จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครกลาง ซึ่งมีสัดส่วนกว่าร้อยละ 51.05 รองลงมาเป็นเขตปริมณฑล มีสัดส่วนการจดทะเบียนประมาณร้อยละ 19.1 ของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่จดทะเบียนทั้งหมด(แผนภูมิที่ 6 และ 7) ดังนั้น การเลือกกลุ่มตัวอย่างมาศึกษา จึงเลือกจากโครงการที่อยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานครกลางและเขตปริมณฑล

แผนภูมิที่ 6 : จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
จำแนกตามเขตที่ตั้ง ปี 2538-2543



แผนภูมิที่ 7 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำแนกตามเขตที่ตั้ง



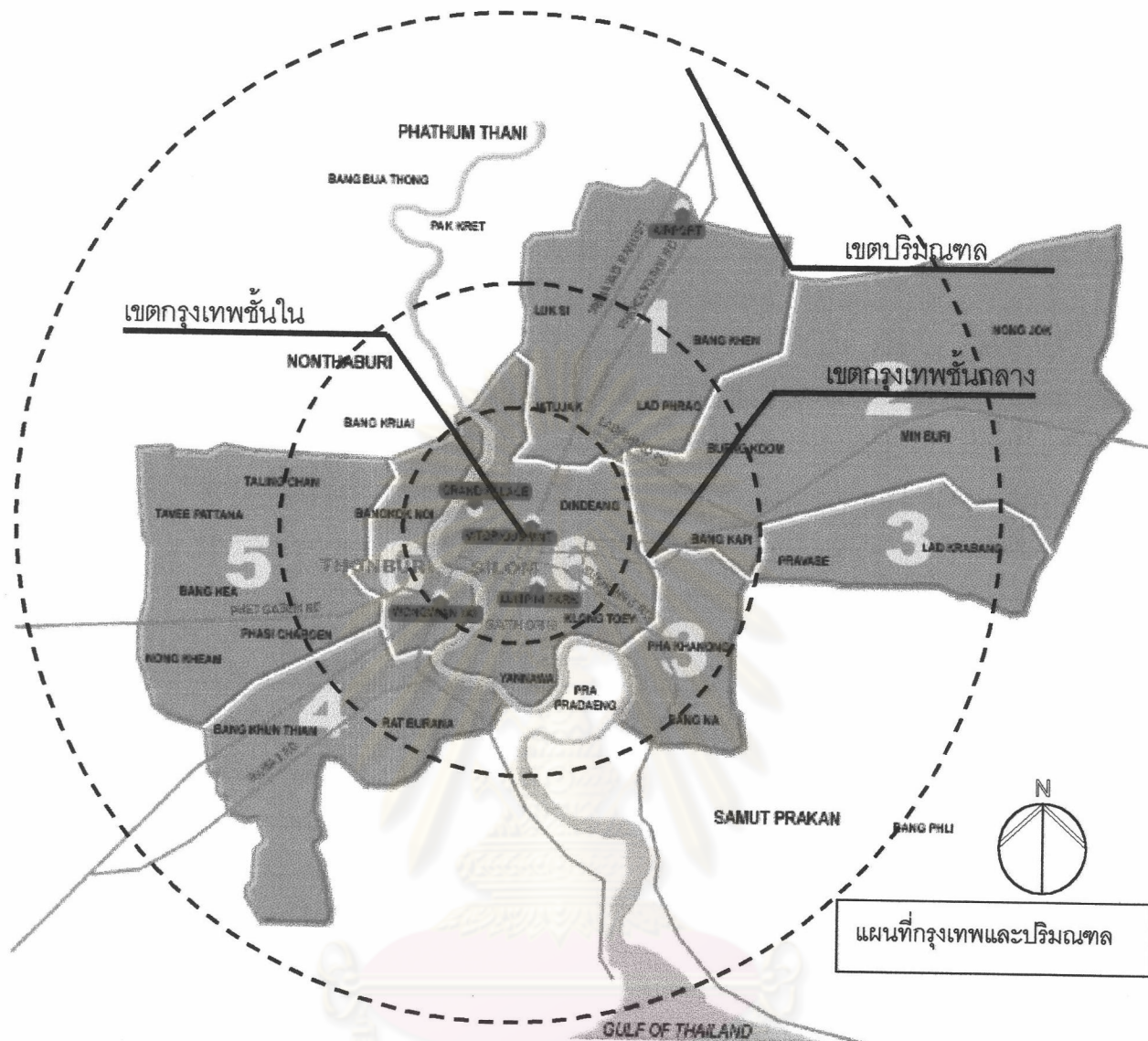
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3 : จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครกลาง ปี 2538-2543

เขต	2538	2539	2540	2541	2542	2543
พระโขนง	876	1,758	4,153	226	90	0
คลองเตย	2,645	1,277	1,276	577	0	0
ประเวศ	1,301	0	538	816	0	0
สวนหลวง	4,554	4,424	1,564	298	240	0
บางเขน	2,006	1,274	645	274	480	432
ดอนเมือง	428	2,473	413	924	0	0
จตุจักร	3,361	4,176	3,428	3,498	560	90
ยานนาวา	313	908	2,393	60	0	0
สาทร	298	238	741	398	0	0
บางคอแหลม	33	0	564	0	0	0
บางกะปิ	8,171	9,189	11,565	1,009	608	207
ลาดพร้าว	5,300	1,723	391	766	0	0
บึงกุ่ม	1,145	3,781	426	0	0	0
บางกอกน้อย	799	2,321	897	1,403	0	0
บางพลัด	0	2,716	362	100	0	0
ภาษีเจริญ	898	1,025	1,977	816	0	0
ราษฎร์บูรณะ	0	0	799	136	0	0
รวม	32,128	37,283	32,132	11,301	1,978	729

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนที่ที่ 1 : แสดงขอบเขตของโครงการที่ทำการศึกษา



หมายเหตุ : ภาพจาก www.thaiapartment.com

เขตกรุงเทพ ชั้นใน	พญาไท	ราชเทวี	ดุสิต	บางซื่อ	ห้วยขวาง	ดินแดง	ปทุมวัน
		ป้อมปราบ	บางรัก	พระนคร	สัมพันธวงศ์	ธนบุรี	คลองสาน
เขตกรุงเทพชั้น กลาง	พระโขนง	คลองเตย	ประเวศ	สวนหลวง	บางเขน	ดอนเมือง	จตุจักร
	ยานนาวา	สาทร	บางกะปิ	บางกอกน้อย	บึงกุ่ม	ลาดพร้าว	บางคอแหลม
เขตกรุงเทพชั้น นอก	บางพลัด	ภาษีเจริญ	ราชบุรีบูรณะ				
	มีนบุรี	หนองจอก	ลาดกระบัง	จอมทอง	ตลิ่งชัน	หนองแขม	บางขุนเทียน
สมุทรปราการ	เมือง	พระประแดง		บางพลี	บางป่อ	พระสมุทรเจดีย์	
นนทบุรี	เมือง	บางกรวย	ปากเกร็ด	บางใหญ่	ไทรน้อย	บางบัวทอง	
ปทุมธานี	เมือง	ธัญบุรี	หนองเสือ	ลาดหลุมแก้ว	ลำลูกกา	สามโคก	คลองหลวง
นครปฐม	เมือง	สามพราน	นครชัยศรี	กำแพงแสน	บางเลน	ดอนตูม	พุทธมณฑล
สมุทรสาคร	เมือง	กระทุ่มแบน	บ้านแพ้ว				

กลุ่มที่สอง เป็นบริษัทที่ทำการประเมินราคาที่ได้รับความคิดเห็น
กรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(กตล.) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางที่ 4 : ทำเนียบรายชื่อบริษัทประเมินราคา ในปี 2538-2539

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ลำดับ	ชื่อบริษัท
1.	บจก. กรุงเทพประเมินราคา * #	24	บจก. สิบบัวหลวงแอฟไพเรซัล
2	บจก. กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน *	25	บจก. เยียร์ แอฟไพเรซัล *
3	บจก. ศิริดา แอฟไพเรซัล	26	บจก. เจ้าพระยา พรอพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน
4	บจก. ศิริดา คอนซัลแตนท์ *	27	บจก. โมเดอร์น แอฟไพเรซัล
5	บจก. 1989 คอนซัลแตนท์ *	28	บจก. พาณิชยกรรมประเมินราคา(1994)
6	บจก. เจแอนด์ดับบลิว(ประเทศไทย)	29	บจก. กรุงเทพพาณิชย์ประเมินราคา
7	บจก. ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน *	30	บจก. ยูนิตี้ แอฟไพเรซัล
8	บจก. เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ส * #	31	บจก. เอส จี เอส คอนสตรัคชัน
9	บจก. โปรทิม แมนเนจเม้นท์	32	บจก. โรเชสเตอร์ เออวายน์
10	บจก. ไทยประเมินราคา *	33	บจก. ท็อปไทย แอฟไพเรซัล *
11	บจก. บรูค ฮิลลิเออร์ พาร์คเกอร์(ประเทศไทย)		
12	บจก. โปรสเปค แอฟไพเรซัล *	34	บจก. บีดีโอ ริชฟิลด์
13	บจก. พลูพัฒนา เรียลตี้ *	35	บจก. เอส ดับบลิว แอฟไพเรซัล
14	บจก. ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนท์ #	36	บจก. ดีอี-เวสต์ คอนซัลติ้ง
15	บจก. อเมริกัน แอสตันดาร์ดแอฟไพเรซัล	37	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพเรซัล
16	บจก. อเมริกัน แอฟไพเรซัล *	38	บจก. เอส วี แอฟไพเรซัล
17	บจก. เอบลี แอฟไพเรซัล	39	บจก. กรุงเทพประเมินค่าทรัพย์สินและ กฎหมาย
18	บจก. ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)	40	บจก. ศศิวิดา แอฟไพเรซัล
19	บจก. เซสเตอร์ตันไทย พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ #	41	บจก. คอลลิเออร์ส จาร์ตัน (ประเทศไทย)
20	บจก. โอเชียน อินเตอร์ แอฟไพเรซัล	42	บจก. พี ที อะพริซิเอชัน แอนด์ เซอร์เวย์
21	บจก. เบล อินเตอร์เนชันแนล เซอเวเยอร์ส	43	บจก. แพนสยาม แอฟไพเรซัล
22	บจก. เอเจนท์ ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส * #	44	บจก. เมคครอล แอฟไพเรซัล
		45	บจก. ทบทีวี่ แอฟไพเรซัล แอนด์เซอร์วิส
23	บจก. สยามแอฟไพเรซัล แอนด์เซอร์วิส		

ที่มา : สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(กตล.) และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : * หมายถึง บริษัทที่รับงานประเมินราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย จากธอส. ในปี 2538-2539

: # หมายถึง บริษัทที่รับงานประเมินราคาที่ดินได้รับความเชื่อถือ จากกตล. ในปี 2538-2539

จากการสำรวจบริษัทประเมินราคาที่เปิดทำการในช่วงระยะเวลาปี พ.ศ.2538-2539 พบว่ามีจำนวน 45 บริษัท ดังรายละเอียดในตารางที่ 4 และบริษัทที่ได้รับความเชื่อถือทั้งจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(กตล.) และ ธอส.ในปี 2538-2539 มีจำนวน 3 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด
- 2) บริษัทเดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด
- 3) บริษัทเอเจนซีฟอร์เรียลเอสเตท จำกัด

จากการศึกษาข้อมูลจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กตล.) และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) พบว่า บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด เป็นบริษัทที่ได้รับความเชื่อถือให้ประเมินราคาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกรายงานการประเมินราคาของบริษัทดังกล่าว มาเป็นกลุ่มตัวอย่างในการทำวิจัยครั้งนี้ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางคือ โครงการเอแบคคอนโด ทาวน์ และกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของเขตปริมณฑลคือ โครงการ ลินธานี (ดูรายละเอียดสภาพทั่วไปของโครงการที่ศึกษาในบทที่ 4)

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1) เปรียบเทียบความแตกต่างของผลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยใช้ข้อมูลจาก

- รายงานการประเมินราคาของกลุ่มตัวอย่าง
- ราคาประเมินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอาคารชุด จาก สปท.
- ราคาซื้อ-ขายจริงของโครงการ

2) จากนั้นทำการรวบรวมข้อมูลที่ได้ ดังตัวอย่างแสดงในตารางที่ 5

ตารางที่ 5 : ตัวอย่างการรวบรวมข้อมูลเพื่อทำการเปรียบเทียบผลการประเมินราคา

ราคาขาย โครงการ	วิธีที่ใช้			ราคาประเมิน(บาท)ที่ได้ มาจาก			อัตราส่วนความต่างระหว่างราคาประเมิน กับราคาซื้อ-ขายจริง(%)		
	Cost	market	Income	รายงาน ประเมิน	สปท.	ซื้อ-ขายจริง	รายงาน ประเมิน	สปท.	ซื้อ-ขายจริง

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการดังต่อไปนี้

- **ข้อมูลปฐมภูมิ** ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ รายงานการประเมินราคาของบริษัทประเมินราคาที่ได้รับความสะดวกจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(กลต.) และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.)
- **ข้อมูลทุติยภูมิ** ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากงานวิจัย แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากเอกสาร ตำราต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยใช้วิธีการดังนี้

- วิเคราะห์ข้อมูลตามแนวคิดและทฤษฎีการประเมินราคา
- วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์โดยการบรรยายผล
- สรุปผลและเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป