

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในบทนี้ได้ทำการศึกษาถึงวิธีการดำเนินวิจัยประกอบด้วยการกำหนดกลุ่มประชากร เป้าหมายและขนาดตัวอย่างรวมถึงกำหนดเครื่องมือในการวิจัยเพื่อให้ได้ซึ่งข้อมูลและนำมา วิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปต่อไป

3.1 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรเป้าหมายและขนาดตัวอย่าง

เกี่ยวกับขนาดและจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ตั้งแต่ปี 2537 จนถึงปัจจุบัน ในพื้นที่เขตห้วยขวาง โดยมีการแบ่งการสำรวจอาคารชุดออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1. ประเภทอาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จ และมีคนเช่าอยู่แล้ว 2. ประเภทอาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จยังไม่มีคนเช่าอยู่ และประเภทอาคารชุดที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง และยังไม่เปิดขายอยู่ จากการศึกษา พบว่ามีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในเขตห้วยขวาง พบว่ามีจำนวน 31 โครงการ จำนวน 73 อาคาร มีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 11,982 หน่วย โดยแบ่งเป็นอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีคนเช่าอยู่แล้ว จำนวน 23 โครงการ 43 อาคาร รวมจำนวน 7128 หน่วย และมีคนเช่าอยู่แล้วจำนวน 6403 หน่วย หรือมีอัตราการเช่าอยู่สูงถึงร้อยละ 90 นอกจากนี้ยังมีอาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและยังไม่มีคนเช่าอยู่อาศัยจำนวน 3 โครงการ จำนวน 4 อาคาร รวมจำนวน 727 หน่วย และมีโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่อีกจำนวน 5 โครงการ จำนวน 26 อาคาร รวมจำนวนหน่วยขาย 4,127 หน่วย

จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในเขตห้วยขวางมีลักษณะทางกายภาพ องค์ประกอบและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานรวมถึงระบบรถไฟฟ้ามหานครเข้าถึง ใกล้เคียงกัน และมีการกระจายตัวอยู่ตามถนนถนนเส้นทางลาด และถนนสายหลัก เป็นต้น ในส่วนของอาคารชุดที่มีคนเช่าอยู่อาศัยแล้ว ได้มีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยพิจารณาจากการก่อสร้างแล้วเสร็จของอาคาร และการเปิดใช้รถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล ดังนี้

1. กลุ่มอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ 2537-2541 (ก่อนมีระบบรถไฟฟ้า)
2. กลุ่มอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ 2542-2546 (มีแผนระบบรถไฟฟ้า)
3. กลุ่มอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ 2547-2548 (มีระบบรถไฟฟ้า)

ตารางที่ 3.1 จำนวนอาคารชุด แยกไปตามระยะเวลาการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ และระยะเวลาในการเปิดให้บริการของระบบรถไฟฟ้ามหานคร

การก่อสร้างแล้วเสร็จ	จำนวนโครงการ	จำนวนอาคาร	จำนวนหน่วย	จำนวนเข้าอยู่	อัตราการเข้าอยู่
ปี 2537-2541 (ยังไม่มีรถไฟฟ้า)	18	29	5,301	4,804	91%
ปี 2542-2546 (มีแผนรถไฟฟ้า)	4	11	946	911	96%
ปี 2547-2548 (รถไฟฟ้าเปิดบริการ)	1	3	881	588	67%
รวม	23	43	7,128	6,303	88%

ในการคัดเลือกกลุ่มประชากร ศึกษาข้อมูลเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดทั้งหมด ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัยของประชากรทั้งก่อนและหลังการเปิดให้บริการของรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการเข้าพักอาศัย ราคาห้องชุด รวมถึงลักษณะของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดด้วย ซึ่งมีจำนวนกลุ่มประชากร ทั้งหมด 6,303 ราย โดยใช้หลักการคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากสูตรของ "TARO YAMANE" ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และค่าความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$

$$\text{สูตร } n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ n = ขนาดตัวอย่าง

N = จำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษา

e = ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (ซึ่งการวิจัยกำหนดให้มีค่าเท่ากับ 0.05)

แทนค่าจากสูตร

เมื่อ จำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษาเท่ากับ 6,303 จะได้

$$\begin{aligned} n &= \frac{6,303}{1 + (6,303 \times (0.05)^2)} \\ &= 376 \end{aligned}$$

ดังนั้น ขนาดตัวอย่างเท่ากับ 376 กลุ่มตัวอย่าง

และเมื่อนำสูตรการคำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่าง ของ "TARO YAMANE" นำมาคำนวณหา กลุ่มตัวอย่างโดยแยกการคำนวณตามปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และระยะเวลาโครงการรถไฟฟ้ามหานครตามตัวอย่างดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างแยกตามโครงการรถไฟฟ้ามหานคร

โครงการรถไฟฟ้า	จำนวนประชากร	n	จำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืน (ชุด)	ร้อยละ
ปี 2537-2541 (ยังไม่มีรถไฟฟ้า)	4,904	288	308	6.28
ปี 2542-2546 (มีแผนรถไฟฟ้า)	911	53	53	5.82
ปี 2547-2548 (รถไฟฟ้าเปิดบริการ)	588	35	38	6.47
รวมทั้งสิ้น	6,403	376	399	6.23

เพราะฉะนั้นในการวิจัยในครั้งนี้จะต้องรวบรวมแบบสอบถามให้ได้ ทั้งหมด 376 กลุ่มตัวอย่าง โดยแยกเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนมีระบบรถไฟฟ้า จำนวน 288 ตัวอย่าง อาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อมีแผนระบบรถไฟฟ้าจำนวน 53 ตัวอย่าง และอาคารชุดที่สร้างเสร็จเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าแล้ว จำนวน 35 ตัวอย่าง แต่จากการเก็บข้อมูลภาคสนามสามารถเก็บข้อมูลมาได้จำนวน 399 ตัวอย่าง ซึ่งเกินจำนวนที่ตั้งไว้จำนวน 23 ตัวอย่าง

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบสอบถามปลายปิดและปลายเปิด โดยสอบถามจากผู้จัดการอาคารชุด ผู้อยู่อาศัย และเอกสารอ้างอิงเพิ่มเติม การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้ทำแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบหาความสมบูรณ์ของคำตอบก่อนการวิเคราะห์ และผู้วิจัยดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS / PC+

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นเป็นการหาข้อมูลพื้นฐานที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเครื่องมือเพื่อค้นหาข้อมูลในชั้นตอนรายละเอียดนั้น ได้ทำการสำรวจสภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการอาคารชุดในเขตห้วยขวาง โดยใช้วิธีสังเกตจุดบันทึกและถ่ายภาพ นอกจากนั้นยังได้สัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุด เพื่อทราบถึงการบริหารจัดการอาคารชุด และสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย เพื่อทราบลักษณะพื้นฐานของพฤติกรรมกรอยู่อาศัย การใช้ชีวิตประจำวันเพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบแบบสอบถามต่อไป

สำหรับการสร้างแบบสอบถามนั้นจะใช้ข้อมูลที่ได้จากการทำสำรวจเบื้องต้นเป็นแนวทางในการออกแบบสอบถาม โดยมีเนื้อหาสาระครอบคลุมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยมีลักษณะเป็นคำถามปลายเปิดและปลายปิดบางส่วนและแยกออกเป็น 2 ชุดแบบสอบถาม

1) แบบสอบถามสำหรับผู้จัดการอาคารชุด เพื่อทราบถึงการบริหารจัดการอาคาร และบริการหลังการขายของโครงการ โดยเป็นคำถามปลายเปิด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ตั้งอาคาร
- ชื่อผู้จัดการอาคาร
- โทรศัพท์
- ความกว้างถนน (เมตร)
- ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า
- ความสูงอาคาร (ชั้น)
- อายุอาคาร (ปี)
- สิ่งอำนวยความสะดวก
- ค่าส่วนกลาง (บาท/เดือน)
- จำนวนห้องชุด (แยกตามอาคาร)
- จำนวนการเข้าพัก
- ขนาดห้องชุด (ตรม.)
- ราคาขายปัจจุบัน
- ราคาประเมินราชการ
- สภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร และการดูแลรักษาอาคาร

2) แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัย เป็นคำถามปลายปิดและปลายเปิดบางส่วนโดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 2.1 เป็นคำถามปลายปิดและปลายเปิด เกี่ยวกับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้สูงอายุ ได้แก่ เพศ, อายุ, สถานภาพสมรส, จำนวนบุตร, ระดับการศึกษา, อาชีพ, จำนวนสมาชิกในครอบครัว, จำนวนสมาชิกที่มีทำงาน, รายได้ต่อเดือน, รายได้รวมทั้งครอบครัว และกิจกรรมที่ทำในวันหยุด ฯลฯ

ส่วนที่ 2.2 เป็นคำถามปลายปิดและเปิด เกี่ยวกับข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย, การเปลี่ยนแปลงที่พักอาศัยเมื่อมีรถไฟฟ้า, ความจำเป็นเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า, ความพึงพอใจที่อยู่อาศัยเมื่อมีสถานีรถไฟฟ้า, ระยะทางที่เหมาะสมจากที่พักถึงสถานีรถไฟฟ้า และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า รวมถึงระดับราคาที่น่าสนใจ

ส่วนที่ 2.3 เป็นคำถามปลายปิดและเปิด เกี่ยวกับข้อมูลการเดินทาง โดยเปรียบเทียบการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งงานในช่วงที่ยังไม่มีรถไฟฟ้า และช่วงที่รถไฟฟ้าเปิดให้บริการ (กรณีของอาคารชุดที่แล้วเสร็จเมื่อรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้วก็จะไม่มีการเปรียบเทียบ)

ส่วนที่ 2.4 เป็นคำถามปลายปิดและเปิด เกี่ยวกับการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง

- 2.4.1 การเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า
- 2.4.2 เหตุผลที่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า
- 2.4.4 ระดับการใช้บริการรถไฟฟ้า
- 2.4.5 เหตุผลที่จะใช้บริการรถไฟฟ้าเป็นครั้งคราว
- 2.4.6 ความจำเป็นในการใช้รถยนต์ส่วนตัว
- 2.4.7 การจัดการกับรถยนต์ส่วนตัวในกรณีที่ไม่จำเป็นต้องใช้ประจำ
- 2.4.8 เหตุผลที่ไม่เปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้า
- 2.4.9 สถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่พักมากที่สุด
- 2.4.10 พาหนะที่ใช้ในการเดินทางมายังสถานีรถไฟฟ้า
- 2.4.11 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปยังสถานีรถไฟฟ้า
- 2.4.12 ความพึงพอใจในการใช้บริการรถไฟฟ้า

และแบบสอบถามที่สร้างขึ้นนี้ได้นำไปทดสอบในขั้นตอน Pretest กับผู้จัดการอาคารและผู้พักอาศัยในอาคารชุด แขวงห้วยขวาง รวม 6 ราย และนำกลับมาปรับปรุงแก้ไขข้อความและภาษาที่ใช้เพื่อให้เกิดความเที่ยงตรงก่อนนำไปใช้จริง

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากเก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้วและตรวจสอบความถูกต้องของคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามแล้ว นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ตาม โดยมีรายละเอียดดังนี้

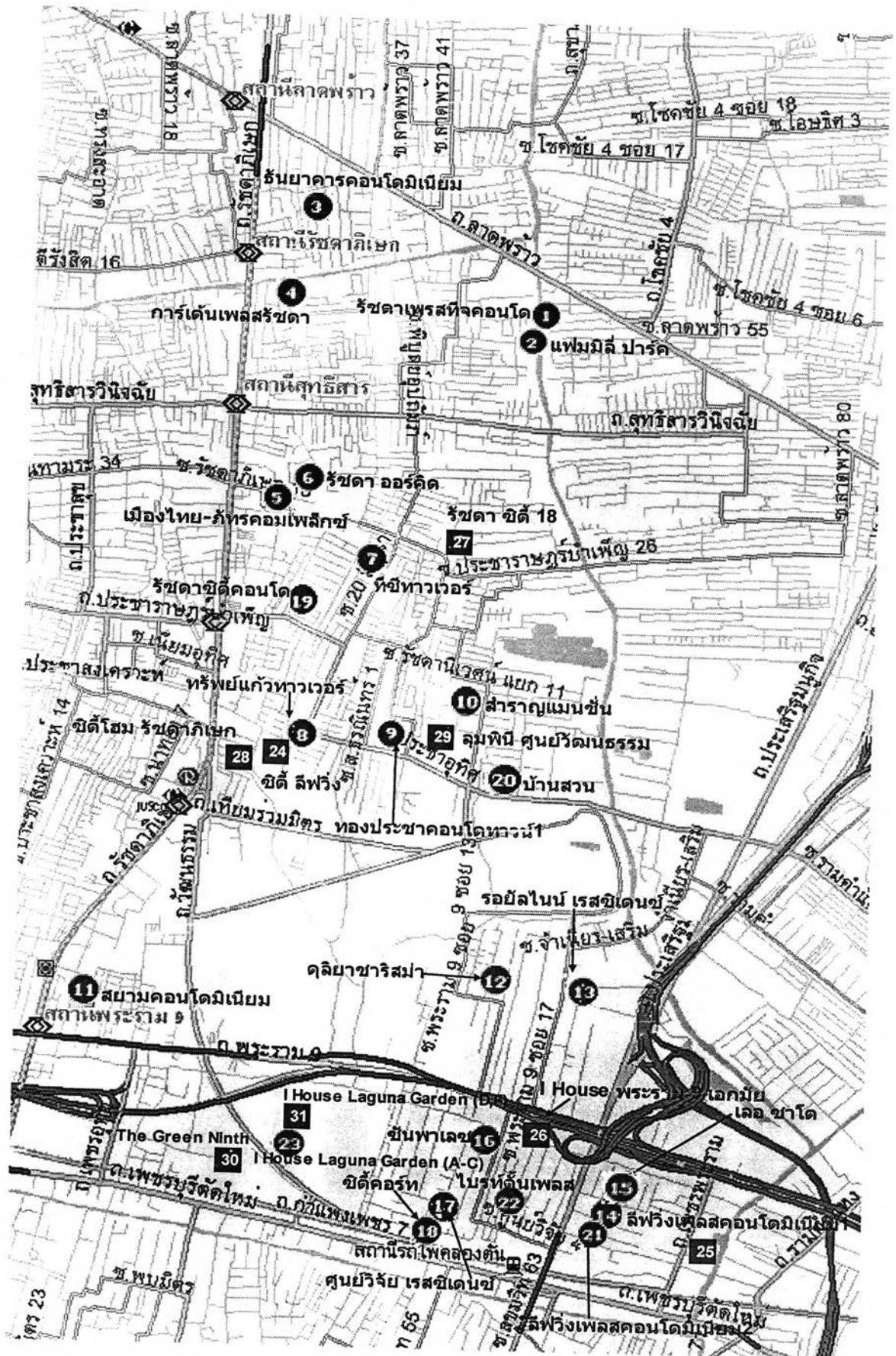
1. เสนอข้อมูลทางกายภาพของอาคาร, ระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ การจัดเก็บค่าส่วนกลาง สภาพตลาด จำนวนหน่วยขาย จำนวนการเข้าพัก ขนาดห้องชุด และราคาขายปัจจุบัน โดยเปรียบเทียบทั้งก่อนมีระบบรถไฟฟ้า MRTA (ก่อนปี 2542) ช่วงที่มีแผนระบบรถไฟฟ้า (2542-2546) และหลังมีระบบรถไฟฟ้า MRTA (หลังปี 2547 ถึงปัจจุบัน) โดยเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงราคา และอัตราการเช่าอยู่อาศัย ทั้ง 3 ช่วงเวลา และนำเสนอข้อมูลเหล่านี้โดยใช้สถิติอัตราส่วน ร้อยละประกอบการบรรยาย และวิเคราะห์ ในบางประเด็นสำคัญ เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพลักษณะการอยู่อาศัย และ ลักษณะของโครงการ








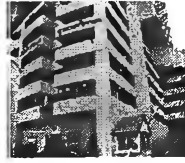
2. เสนอข้อมูลทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้พักอาศัยในอาคารชุด แขวงหน่วยขวงและแขวงดินแดง โดยจำแนก เพศ, อายุ, สถานภาพสมรส, ระดับการศึกษา, ภูมิลำเนา, อาชีพ, รายได้, ค่าใช้จ่าย, ฯลฯ โดยเปรียบเทียบทั้งก่อนมีระบบรถไฟฟ้า MRTA (ก่อนปี 2542) และหลังมีระบบรถไฟฟ้า (หลังปี 2542ถึงปัจจุบัน) นำเสนอข้อมูลเหล่านี้โดยใช้สถิติอัตราส่วน ร้อยละประกอบการบรรยาย และวิเคราะห์ ในบางประเด็นสำคัญ โดยนำตัวแปรมาหาความสัมพันธ์โดยใช้วิธี Crosstabulation เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพลักษณะการอยู่อาศัย พฤติกรรมการดำรงชีวิตประจำวันอย่างชัดเจน


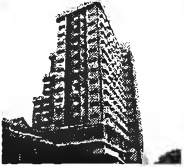
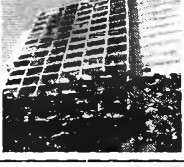
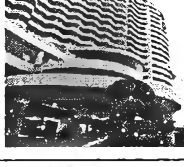

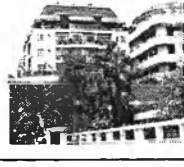


3. สรุปผลจากการวิเคราะห์และข้อคิดเห็น ปัญหาที่ได้พบจากการวิจัย ตั้งประเด็นเพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหา

4. จัดทำรายงานการวิจัย

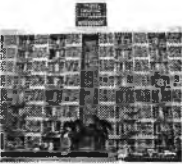





แผนภาพที่ 3.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดที่สำรวจ



NO	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ระยะห่าง จากสถานี รถไฟฟ้า (ม.)	ราคา ขาย (ลบ.)	จำนวน ห้อง ชุด	% การ เช่า อยู่	ภาพถ่ายโครงการ
ก่อนมีระบบรถไฟฟ้า							
1	ริชดาเพรสทีจคอนโด	ซอยลาดพร้าว 48	2,000	0.620 - 1.430	592	93%	
2	แฟมมิลี่ ปาร์ค	ซอยลาดพร้าว 48	2,000	0.500- 0.950	644	95%	
3	ธัญญาคารคอนโดมิเนียม	ซอยลาดพร้าว 38	700	0.520 - 1.200	182	95%	
4	การ์เด็นเพลสริชดา	ซอยรุ่งเรือง	500	0.750- 1.600	400	95%	
5	เมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์	ซอยรัชดาภิเษก 18	650	2.500 - 10.000	335	70%	
6	ริชดา ออร์คิด ทาวเวอร์	ถนนรัชดาภิเษก	600	0.850 - 9.200	524	90%	
7	ทีซีทาวเวอร์	ถนนประชากรราษฎร์ บำเพ็ญ	1,250	0.750	153	100%	
8	ทรัพย์แก้ว ทาวเวอร์	ถนนประชาอุทิศ	1,400	0.800- 2.500	219	96%	

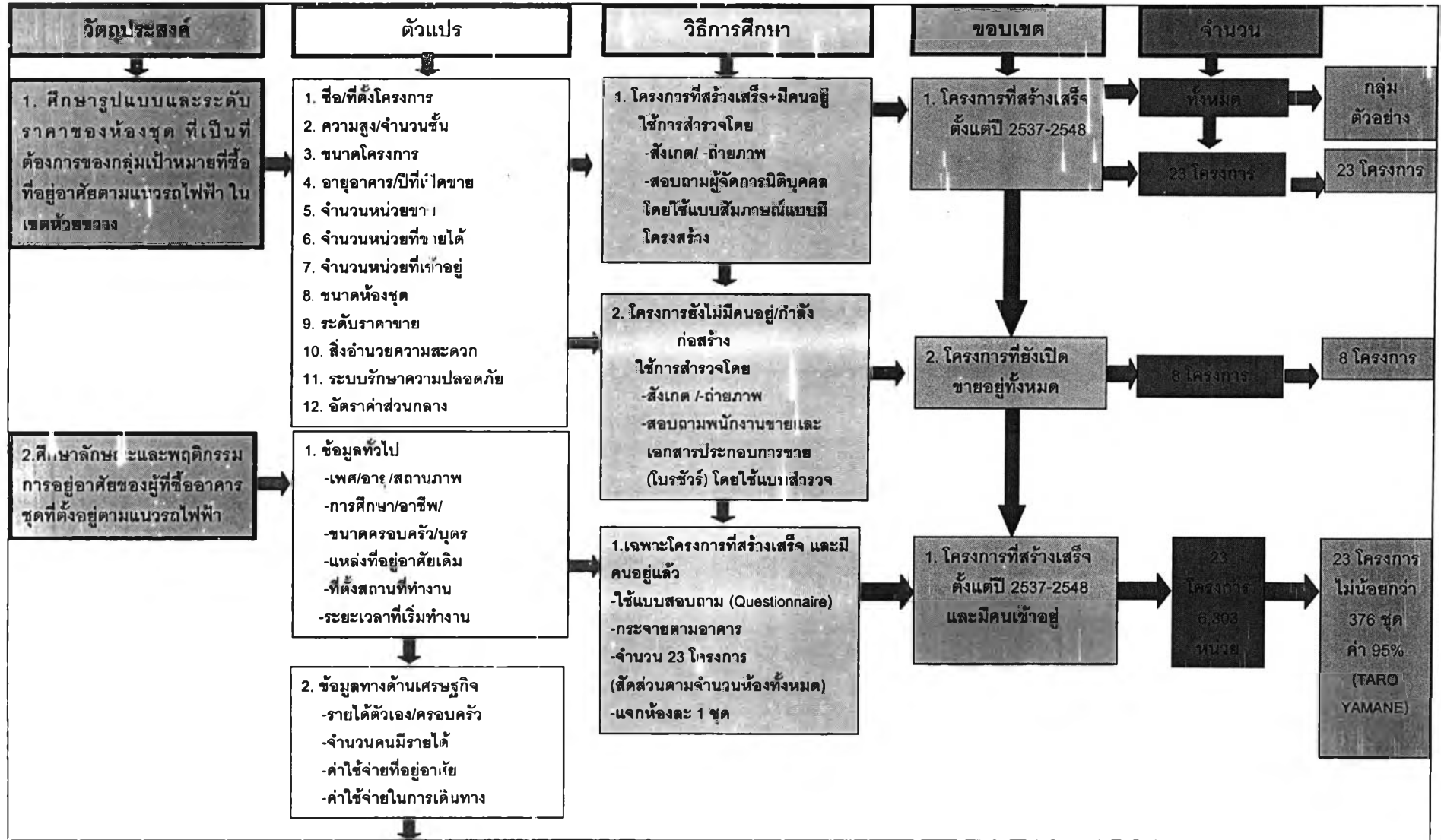
NO	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ระยะห่าง จากสถานี รถไฟฟ้า (ม.)	ราคา ขาย (ลบ.)	จำนวน ห้อง ชุด	% การ เข้า อยู่	ภาพถ่ายโครงการ
9	ทองประชาคอนโด ทาว์น1	ซอยยอดทอง	1,700	0.500- 0.530	230	80%	
10	สำราญแมนชั่น	ถนนประชาราษฎร์ บำเพ็ญ	1,800	0.800- 2.000	291	100%	
11	สยามคอนโดมิเนียมนิยม	ถนนพระราม 9	500	1.200- 10.000	218	70%	
12	ดุสิตชาริตมา	ถนนพระราม 9 ซอย 13	2,800	1.100 - 2.200	236	97%	
13	รอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์	ซอยโรงเรียนญี่ปุ่น	3,200	1.050 - 16.800	284	90%	
14	ลีฟวิ่งเพลส คอนโดมิเนียม1	ซอยศูนย์วิจัย 14	3,400	0.600	418	95%	
15	เลอ ซาไดร์	ซอยศูนย์วิจัย 14	3,400	1.050 - 4.960	91	80%	
16	ชั้นพาเลซ	ซอยศูนย์วิจัย 2	2,800	2.000 - 5.400	64	50%	
17	ศูนย์วิจัย เรสซิเดนซ์	ซอยศูนย์วิจัย 1	2,800	0.800 - 0.900	262	95%	

NO	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ระยะห่าง จากสถานี รถไฟฟ้า (ม.)	ราคา ขาย (ลบ.)	จำนวน ห้อง ชุด	% การ เข้า อยู่	ภาพถ่ายโครงการ
18	ซิติ้คอร์ท	ซอยศูนย์วิจัย	2,700	0.700- 0.800	158	97%	
ระยะมีแผนระบบรถไฟฟ้า							
19	รัชดาซิติ้ คอนโด	ซอยประชากรราษฎร์ บำเพ็ญ 7	500	0.650- 0.800	412	99%	
20	บ้านสวน	ซอยหมู่บ้านเกศินี วิลล์	2,500	1.350 - 2.700	58	71%	
21	ลิฟวิงเพอซ คอนโดมิเนียม2	ซอยเอ.บี.ซี.	3,600	0.750	150	97%	
22	ไบรท์ตันเพลส	ซอยศูนย์วิจัย 6	2,700	1.680 - 11.000	326	97%	
ระยะหลังมีระบบรถไฟฟ้า							
23	I-House Laguna Garden1-3	ถนนรอยัลซิติ้ต่อเว นิว	2,400	1.089 - 2.200	881	67%	
อาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ไม่มีการย้ายเข้าอยู่ (ยังไม่เปิดใช้อาคาร)							
24	ซิติ้ ลิฟวิง รัชดา	ซอยประชากรราษฎร์ บำเพ็ญ 12	1,500	1.650 - 3.500	176	-	
25	เวอริันดา เรสซิเดนซ์	ซอยกำเนิดทรัพย์	3,800	1.813 - 3.898	77	-	

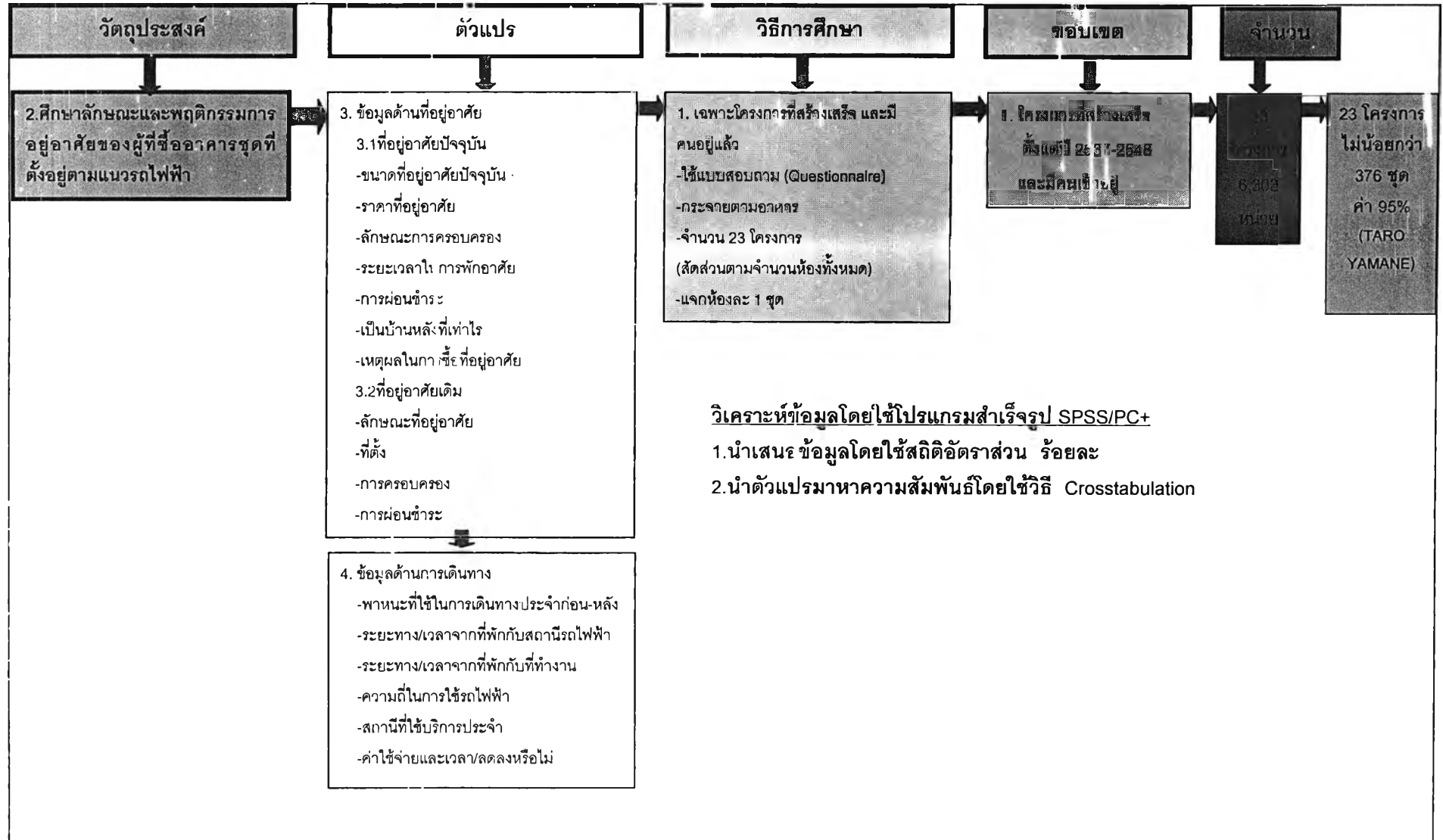
NO	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ระยะทาง จากสถานี รถไฟฟ้า (ม.)	ราคา ขาย (ลบ.)	จำนวน ห้อง ชุด	% การ เช่า อยู่	ภาพถ่ายโครงการ
26	I-House (พระราม9- เอกมัย)	ถนนพระราม 9	3,000	1.488 - 3.269	474	-	
อาคารกำลังก่อสร้าง							
27	รัชดา ซิตี 18	ซอยรัชดาภิเษก 18	1,500	0.695 - 1.260	394	-	
28	ซิติโฮม รัชดาภิเษก	ซอยรัชดาภิเษก 10	500	0.950- 2.300	1429	-	
29	ลุมพินี วิลลส์ ศูนย์ วัฒนธรรม	ถนนประชาอุทิศ	1,700	0.900- 1.800	1340	-	
30	The Green Ninth (Rama ninth Road)	ซอยวิฑูภัย	2,300	1.386 - 3.536	418	-	
31	I-House Laguna Garden (D, F)	ถนนรอยัลซิดีอเว นิว	2,400	1.089 - 2.298	546	-	



แผนผัง วิธีดำเนินการวิจัย



แผนผัง วิธีดำเนินการวิจัย (ต่อ)



วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+

1. นำเสนอข้อมูลโดยใช้สถิติอัตราส่วน ร้อยละ

2. นำตัวแปรมาหาความสัมพันธ์โดยใช้วิธี Crosstabulation