

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อต้องการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย ระดับความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมในด้านต่าง ๆ ที่เกิดจากการเลือกซื้อ หรือเช่าอยู่ในโครงการอาคารชุดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยดำเนินการศึกษาเปรียบเทียบกับอาคารชุดโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ดังนั้นการศึกษาจึงเน้นทางด้านการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม (Field Survey) รวมทั้งการใช้แบบสอบถามเป็นสำคัญ โดยผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางในการวิจัยดังนี้

#### กลุ่มประชากรเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดโครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง, โครงการอิศรา คอนโด, โครงการซีดีวิลล่า และโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

#### ขั้นตอนในการคัดเลือกโครงการที่นำมาศึกษา

1. การหารายชื่อโครงการอาคารชุดทั้งหมดในเขตบางกะปิ รวมถึงรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการ โดยผู้วิจัยได้ข้อมูลนี้โดยความอนุเคราะห์จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งจะทราบถึงปีที่จดทะเบียนอาคารชุด ของแต่ละโครงการ

2. เนื่องจากข้อมูลโครงการอาคารชุดโดยทั่วไป ที่มีเผยแพร่อยู่ จะไม่ปรากฏรายละเอียดว่าโครงการใดได้รับการส่งเสริมการลงทุน ผู้วิจัยจึงดำเนินการค้นหารายชื่อโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน โดยได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูลรายชื่อผู้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งจะทราบถึงรายชื่อบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับอนุมัติบัตรส่งเสริมการลงทุน ที่ตั้งของโครงการ ประเภทโครงการ จำนวนหน่วย และเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ

ผู้วิจัยจึงดำเนินการสอบถามไปยังบริษัทหรือบุคคลผู้ยื่นขอนั้น ๆ ทุก ๆ รายการที่เป็นโครงการประเภทอาคารชุด และมีที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เพื่อให้ทราบรายละเอียด ผลการดำเนินงาน ชื่อโครงการ และรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการ รวมถึงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ เพื่อใช้ในการคัดเลือกโครงการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

3. ดำเนินการหารายละเอียดของโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เฉพาะที่จดทะเบียนในช่วงปี พ.ศ.2538-2539 ตามรายชื่อโครงการที่ได้มาตามข้อ 1

4. เมื่อได้ข้อมูลพื้นฐานของโครงการต่าง ๆ ทั้ง 2 ประเภทแล้ว จึงดำเนินการคัดเลือกโครงการเพื่อนำมาศึกษา ให้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

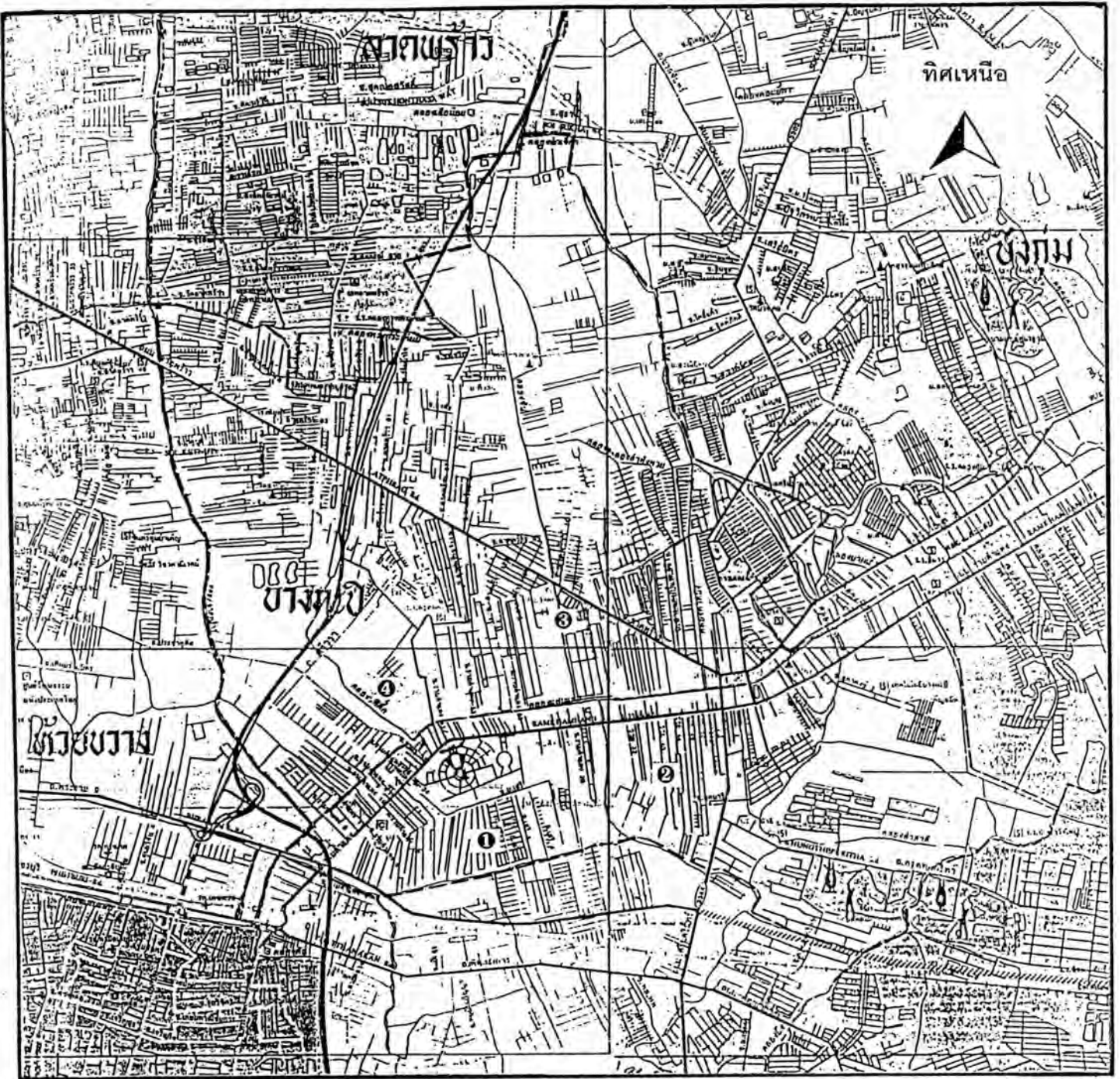
จากหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังกล่าว สามารถคัดเลือกโครงการที่จะนำมาเป็นกรณีศึกษาได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

รายละเอียด	โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
ชื่อโครงการ	ไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง	อิสรา คอนโด
เจ้าของโครงการ	บริษัท ไพรม์ เรียลตี้ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	บริษัท อิสรา ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรามคำแหง 24	ซอยรามคำแหง 42
รายละเอียดโครงการ	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุด 204 หน่วย พื้นที่ห้องชุดมาตรฐาน 32 ตารางเมตร/หน่วย	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุด 105 หน่วย พื้นที่ห้องชุดมาตรฐาน 25.4 ตารางเมตร/หน่วย
ปีที่จดทะเบียนอาคารชุด	ปี พ.ศ.2539	ปี พ.ศ.2538
ราคาขาย	595,000-600,000 บาท/หน่วย	585,000-635,000 บาท/หน่วย
กลุ่มประชากร (ห้องชุดที่มีผู้พักอาศัย)	89 หน่วย	51 หน่วย

2. กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

รายละเอียด	โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	โครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
ชื่อโครงการ	ซิดีวิลล่า	เทพลีลา คอนโดทาวน์
เจ้าของโครงการ	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซิดี พร็อพเพอร์ตี้ กรุ๊ป จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 130	ซอยรามคำแหง 43 / 1
รายละเอียดโครงการ	อาคารสูง 9 ชั้น จำนวน 8 อาคาร จำนวนห้องชุด 1,773 หน่วย พื้นที่ห้องชุดมาตรฐาน 34 ตารางเมตร/หน่วย	อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร จำนวนห้องชุด 1,220 หน่วย พื้นที่ห้องชุดมาตรฐาน 24.5 ตารางเมตร/หน่วย
ปีที่จดทะเบียนอาคารชุด	อาคาร D1, D2, E1, E2 จดทะเบียนปี พ.ศ.2538 อาคาร F1, F2, G1, G2 จดทะเบียนปี พ.ศ.2539	อาคาร A, B, C, D, E จดทะเบียนปี พ.ศ.2539
ราคาขาย	590,000-624,000 บาท/หน่วย	539,000 - 612,500 บาท/หน่วย
กลุ่มประชากร (ห้องชุดที่มีผู้พักอาศัย)	425 หน่วย	286 หน่วย



แสดงขอบเขตพื้นที่เขตบางกะปิ

กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100-300 หน่วย

- ① โครงการไพรม์เรียลตี้ รามคำแหง      ② โครงการอิศรา คอนโด

กลุ่มโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า 1,000 หน่วย

- ③ โครงการซิดีวิลล่า      ④ โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

ภาพที่ 3.1 แผนที่เขตบางกะปิแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่นำมาศึกษา

กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง และวิธีการสุ่มตัวอย่างดังนี้

#### ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดขึ้นตามสูตรการคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างที่พอดีของ YAMANE (พินิจา สังข์เพชร 2537 : 29) จากการกำหนดระดับความเชื่อมั่นที่ 95 % และยอมให้มีความคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงได้ไม่เกิน  $\pm 5$  ซึ่งแต่ละคนที่ตอบแบบสอบถามถือว่าเป็นตัวแทนของห้องชุดนั้น ๆ ตามสูตรการคำนวณต่อไปนี้

$$N_{op} = \frac{N}{1+NE^2}$$

โดยที่	$N_{op}$	คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมสำหรับประชากรจำนวน N คน
	N	คือ จำนวนประชากรซึ่งเป็นตัวแทนของแต่ละห้องชุด ในที่นี้ คือ จำนวนหน่วยของห้องชุดที่มีผู้เข้าพักอาศัยแล้ว
	E	คือ ความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้ คือ $\pm 5$ %

#### วิธีการสุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่แน่นอนของเลขที่ห้องชุดที่มีผู้พักอาศัยอยู่ในช่วงเวลาที่ดำเนินการวิจัย ตลอดจนช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยในขณะที่ดำเนินการแจกแบบสอบถามไม่แน่นอน ผู้วิจัยจึงได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) ด้วยวิธีเลือกตามความบังเอิญ (Accidental Sampling) ให้มีการกระจายของแบบสอบถามในทุกชั้น และทุกอาคารของแต่ละโครงการ โดยดำเนินการแจกแบบสอบถามให้กับห้องชุดที่มีผู้พักอาศัยอยู่ในวันที่ออกภาคสนาม (Field Survey) เพื่อจะได้ทำความเข้าใจกับผู้ตอบแบบสอบถามในการวิจัยด้วย

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของกลุ่มประชากรแต่ละโครงการ

โครงการ	จำนวน ห้องชุด (หน่วย)	จำนวนห้องชุด ที่มีผู้พักอาศัยแล้ว (หน่วย)	% ของห้องชุดที่มีผู้ พักอาศัยต่อจำนวน ห้องชุดทั้งหมด	จำนวน ตัวอย่าง (หน่วย)
ไพรม์เรียลตี้ งามคำแหง	204	89	43.63	73
อิสรา คอนโด	105	51	48.57	45
ซีดีวิลล่า	1,773	425	23.97	206
เทพลีลา คอนโดทาวน์	1,220	286	23.44	167
รวม	3,302	915	27.71	514

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

#### ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

- ประเภทของเครื่องมือ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มี 2 ประเภท คือ

1. แบบฟอร์มการสำรวจลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สำหรับการเก็บรายละเอียดในภาคสนาม เพื่อให้ได้ข้อมูลในแนวทางเดียวกัน และสามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกันได้ ลักษณะของแบบฟอร์มจะได้กำหนดหัวข้อเกี่ยวกับรูปแบบทางกายภาพทั้งภายนอกและภายในโครงการ

2. แบบสอบถามปลายปิด (Close-ended) โดยคำถามเพื่อศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการอยู่อาศัย รวมถึงระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพทั้งภายนอกและภายในโครงการ ตลอดจนการบริหารอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด

- ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

กำหนดตัวแปรที่ศึกษา จากหลักการ แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัย รวมถึงกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผลของการศึกษาสามารถจำแนกตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

**กลุ่มที่ 1** ตัวแปรด้านลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

1.1 ลักษณะทางกายภาพภายนอกโครงการ

1.1.1 ทำเลที่ตั้ง

1.1.2 การเข้าถึง

1.1.3 การคมนาคม

1.1.4 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

1.2 ลักษณะทางกายภาพภายในโครงการ

1.2.1 ขนาดโครงการ

1.2.2 รูปแบบอาคารและจำนวนอาคาร

1.2.3 ขนาดและจำนวนห้องชุด

1.2.4 การวางผังโครงการ

1.2.5 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

1.2.6 โครงสร้างอาคาร

1.2.7 รายละเอียดภายในห้องชุด

1.2.8 สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

1.3 การบริหารอาคารชุด

1.3.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาอาคารชุด

**กลุ่มที่ 2** ตัวแปรทางด้านข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วย

2.1 อายุ

2.2 เพศ

2.3 เชื้อชาติ

2.4 ศาสนา

2.5 สถานภาพ

- 2.6 ระดับการศึกษา
- 2.7 อาชีพ
- 2.8 รายได้
- 2.9 ชั้นที่พักอาศัยอยู่
- 2.10 ขนาดพื้นที่ใช้สอย
- 2.11 จำนวนผู้พักอาศัย
- 2.12 จำนวนผู้พักอาศัยที่ทำงานแล้ว
- 2.13 จำนวนผู้ที่กำลังศึกษาอยู่เพียงอย่างเดียว
- 2.14 ลักษณะการครอบครองห้องชุด
- 2.15 อัตราการผ่อนชำระหรืออัตราค่าเช่า
- 2.16 กรณีที่ผ่อนชำระกับธนาคาร ระยะเวลาในการผ่อนชำระ
- 2.17 ระยะเวลาที่ท่านพักอาศัยอยู่
- 2.18 เหตุที่เลือกพักอาศัยในโครงการนี้
- 2.19 พาหนะในการเดินทางไปทำงาน
- 2.20 ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน

กลุ่มที่ 3 ตัวแปรด้านระดับความพึงพอใจต่อการพักอาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ ประกอบด้วย

- 3.1 ความพึงพอใจต่อทำเลที่ตั้ง
  - 3.1.1 ความสะดวกในการไปทำงาน
  - 3.1.2 ความสะดวกในการไปซื้อของที่ตลาดและศูนย์การค้า
  - 3.1.3 ความสะดวกในการไปโรงพยาบาล-คลินิก
  - 3.1.4 ความสะดวกในการไปบ้านญาติพี่น้อง
  - 3.1.5 ความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลานท่าน
  - 3.1.6 ความสะดวกในการไปติดต่อสถานที่ราชการต่าง ๆ  
(สถานีตำรวจที่ว่าการเขตที่ท่านทำกรไปรษณีย์ ฯลฯ)

### 3.2 ความพึงพอใจต่อองค์ประกอบของโครงการ

#### 3.2.1 การวางผังโครงการ

3.2.1.1 ความสวยงามของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ

#### 3.2.2 การออกแบบอาคาร

3.2.2.1 รูปแบบของตัวอาคาร

3.2.2.2 การใช้วัสดุตกแต่งภายในอาคาร

3.2.2.3 การถ่ายเทอากาศภายในอาคาร

#### 3.2.3 การออกแบบภายในห้องชุด

3.2.3.1 รูปแบบ/วัสดุที่ใช้ตกแต่งภายในห้องชุด

3.2.3.2 ความเหมาะสมของขนาดห้องชุด

3.2.3.3 ความเหมาะสมของขนาดห้องน้ำ

3.2.3.4 คุณภาพของสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ

3.2.3.5 การถ่ายเทอากาศภายในห้องชุด

### 3.3 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

#### 3.3.1 ระบบไฟฟ้า

3.3.1.1 ความพร้อมในกรณีเกิดไฟฟ้าขัดข้อง

3.3.1.2 แสงไฟที่ส่องสว่างบริเวณทางเดินร่วม โถงลิฟท์

3.3.1.3 แสงไฟที่ส่องสว่างบริเวณถนน ที่จอดรถ

#### 3.3.2 ระบบประปา

3.3.2.1 ปริมาณของน้ำและแรงดันน้ำ

#### 3.3.3 ลิฟท์

3.3.3.1 ความเพียงพอของจำนวนและขนาดบรรทุก

3.3.3.2 ระยะเวลาในการรอลิฟท์

3.3.3.3 ความสะอาดของห้องลิฟท์

#### 3.3.4 ที่จอดรถ

3.3.4.1 จำนวนเพียงพอต่อการไว้

3.3.4.2 ความสะดวกในการเข้า-ออกที่จอดรถ



- 3.3.5 ที่ตั้งขยะ
  - 3.3.5.1 ความสะดวกในการไปทิ้งขยะ
  - 3.3.5.2 ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ
  - 3.3.5.3 ความมิดชิด การป้องกันกลิ่นจากที่ทิ้งขยะ
- 3.3.6 โทรศัพท์ผ่านศูนย์
  - 3.3.6.1 ความสะดวกในการใช้งาน
- 3.3.7 ระบบเสอากาศรวม จานรับสัญญาณดาวเทียม
  - 3.3.7.1 ความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง
- 3.4 ความพึงพอใจต่อระบบรักษาความปลอดภัย
  - 3.4.1 ความพร้อมในอุปกรณ์เตือนและป้องกันเพลิงไหม้
  - 3.4.2 ตำแหน่งและจำนวนบันไดหนีไฟ
  - 3.4.3 ความมั่นใจในระบบยามรักษาความปลอดภัย
- 3.5 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ
  - 3.5.1 สวนหย่อม
    - 3.5.1.1 ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่
    - 3.5.1.2 ความสวยงาม
    - 3.5.1.3 การดูแลรักษา
- 3.6 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ
  - 3.6.1 บริการทำความสะอาด
    - 3.6.1.1 ความสะอาดจากการปฏิบัติ
    - 3.6.1.2 ความเหมาะสมของระยะเวลาการทำความสะอาด
  - 3.6.2 บริการจัดเก็บขยะ
    - 3.6.2.1 ความสะอาดในการเก็บขยะ
    - 3.6.2.2 ความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดเก็บขยะ
- 3.7 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ
  - 3.7.1 ร้านอาหาร
    - 3.7.1.1 ปริมาณและความหลากหลายของร้านอาหาร
    - 3.7.1.2 ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิดปิดบริการ

### 3.7.2 ร้านค้าย่อย

3.7.21 ปริมาณและความหลากหลายของสินค้าที่มีจำหน่าย

3.7.22 ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิดปิดบริการ

### 3.8 ความพึงพอใจต่อการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลาง

3.8.1 ความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

3.8.2 ความเหมาะสมของกฎระเบียบการใช้อาคารร่วมกัน

3.8.3 ประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุด

### 3.9 ความพึงพอใจต่อลักษณะสังคมภายในโครงการ

3.9.1 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน

3.9.2 ความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน

การตรวจสอบคุณภาพของแบบสอบถาม ในด้านความเที่ยง ( Reliability ) และความตรง ( Validity ) ตลอดจนความเห็นของอาจารย์ที่ปรึกษา พร้อมทั้งทดลองใช้ ( Pre-test ) ดังขั้นตอนต่อไปนี้

1. การตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา ( Content Validity ) ผู้วิจัยจะได้จัดทำตารางโครงสร้างของคำถามจากตัวแปรทั้งหมด และนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาช่วยพิจารณาว่าข้อคำถามนั้น ๆ วัดตัวแปรที่ต้องการได้ในระดับใด แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้มีความตรงในระดับสูง ก่อนที่จะนำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่าง

2. การทดสอบกลุ่มตัวอย่าง ( Pre-test ) จะได้มีการนำเครื่องมือ ที่เป็นแบบสอบถาม ไปสอบถามกับผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดโครงการประเภทละ 10 ตัวอย่าง แล้วนำมาตรวจสอบข้อบกพร่องของคำถาม พบว่ามีข้อบกพร่องและทำการปรับปรุงแก้ไขดังนี้

2.1 มีข้อคำถามมากเกินไป จนทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามหลายท่านเกิดความเบื่อหน่ายในการตอบ เนื่องจากใช้เวลาในการตอบแบบสอบถามนานถึง 30 นาที จึงตัดข้อคำถามบางข้อที่มีความสำคัญน้อยออกไป และรวมข้อคำถามบางข้อที่อยู่ในประเด็นเดียวกันเข้าด้วยกัน

2.2 ข้อเลือกน้อยเกินไป ไม่ครอบคลุมข้อคำถามในบางข้อ โดยจากการทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีคำถามบางข้อที่ผู้ตอบมักเลือกตอบในข้อเลือกอื่น ๆ และเติมคำตอบที่ไม่มีในข้อเลือกลงไป ปรากฏว่าคำตอบที่ได้มีข้อความซ้ำกันหลายท่าน จึงได้นำคำตอบนั้น มาใส่เป็นข้อเลือกเพิ่มเติมในข้อคำถามนั้น ๆ เพื่อให้สะดวกในการเลือกตอบและให้ข้อเลือกครอบคลุมคำถามนั้น ๆ มากยิ่งขึ้น

2.3 พบว่าคำถามในส่วนที่ 2 เกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการพักอาศัย บางคำถามเช่น ความสะดวกในการไปโรงเรียนของบุตรหลานท่าน หรือความสะดวกในการไปทำงาน จะไม่ได้ถูกทำเครื่องหมาย และจากการสอบถามผู้ที่ตอบแบบสอบถาม ปรากฏว่าภายในห้องชุดนั้นไม่มีผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ หรือภายในห้องชุดนั้นไม่มีผู้ที่ทำงานแล้วอยู่ เมื่อพิจารณาแล้วจึงได้เพิ่มเติมคำถามที่สอบถามเกี่ยวกับจำนวนผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ หรือจำนวนผู้ที่ทำงานแล้วเข้าไป เพื่อที่จะสามารถอธิบายในบทของการวิเคราะห์ข้อมูลได้

หลังจากแก้ไขแล้วได้นำแบบสอบถามไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างอีกโดยเปลี่ยนกลุ่มตัวอย่างใหม่อีก 10 ตัวอย่าง เพื่อให้เกิดความหลากหลายในกลุ่มของผู้ตอบ อันจะเป็นประโยชน์ต่อความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม ทำเช่นนั้นจนข้อคำถามทุกข้อใช้ได้ดี จึงนำให้อาจารย์ที่ปรึกษาช่วยพิจารณาอีกครั้ง ก่อนนำไปใช้จริง

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในภาคสนาม จะได้แบ่งการทำงานเป็น 2 ขั้นตอน คือ

1. ขั้นตอนการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการ จะได้ใช้แบบฟอร์มการสำรวจ และกล้องถ่ายภาพเป็นเครื่องมือในการจดและบันทึกข้อมูลต่าง ๆ เพื่อเก็บรายละเอียดทางด้านกายภาพของโครงการ โดยได้รับความร่วมมือจากผู้จัดการโครงการ และผู้จัดการนิติบุคคลของแต่ละโครงการ
2. ขั้นตอนการแจกแบบสอบถาม โดยจากที่ได้รับคำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษา ประกอบกับการที่ได้เข้าไปขอความร่วมมือจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละโครงการ - ปรากฏว่าหลายท่านแนะนำว่าไม่ควรนำแบบสอบถามไปสอดไว้ตามห้อง เพราะจากที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดได้เคยปฏิบัติวิธีนี้ในการแจกแบบสอบถามความคิดเห็นที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดจัดทำขึ้นเอง ปรากฏว่าไม่ได้รับความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามมากนัก โดยได้รับแบบสอบถามคืนเพียง 10-20% เท่านั้น ดังนั้นผู้วิจัยจึงดำเนินการแจกแบบสอบถามตามห้องชุดที่มีผู้พักอาศัยอยู่ในขณะที่ออกแจกแบบสอบถามเท่านั้น โดยใช้เวลาภายในวันเสาร์และอาทิตย์ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้ว่างเว้นจากการทำงานในช่วงวันหยุดมากที่สุด โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการแจกแบบสอบถามให้เกินจำนวนตัวอย่างที่คำนวณไว้เล็กน้อย เพื่อเป็นการทดแทนกรณีที่แบบสอบถามไม่ได้รับกลับคืนบางส่วน หรือแบบสอบถามบางชุดที่ตอบคำถามขาดหายไปมากจนไม่สามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลได้ ซึ่งจากงานวิจัยที่ผ่านมาของหลาย ๆ ท่าน มักประสบปัญหาเรื่องจำนวนตัวอย่างที่ขาดหายไปเสมอทำให้ผลการวิจัยไม่สมบูรณ์เท่าที่ควร โดยในการเก็บรวบรวมแบบสอบถามกลับคืนนั้น ผู้วิจัยจะพยายามให้ผู้ตอบแบบสอบถามช่วยกรอกและส่งคืนทันที ยกเว้น

กรณีที่ไม่ผู้ตอบไม่มีเวลาที่จะทำซ้ำผู้ตอบแบบสอบถามให้กรุณาส่งคืนได้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด  
ของโครงการ ภายในระยะเวลา 1 สัปดาห์

ผลจากการปฏิบัติในแต่ละโครงการที่ดำเนินการแจกแบบสอบถาม ใช้เวลาในการเก็บ  
รวบรวมจนครบจำนวนกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

1. โครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่ง ใช้เวลาประมาณ 3 สัปดาห์ของเดือน  
กันยายน พ.ศ.2540
2. โครงการอิศรา คอนโด ใช้เวลาประมาณ 4 สัปดาห์ของเดือนกันยายน พ.ศ.2540
3. โครงการซีดีวิลล่า ไม่สามารถดำเนินการแจกแบบสอบถามตามห้องชุดได้  
เนื่องจากเป็นระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อป้องกันมิให้เป็นการรบกวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ จึงต้อง  
หาวิธีในการแจกแบบสอบถามที่จะไม่ให้ขัดต่อระเบียบของนิติบุคคล โดยใช้ช่วงระยะเวลาดันเดือน  
อันเป็นช่วงของการชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ซึ่งทุกหน่วยพักอาศัยจะต้องมาชำระที่  
สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยทางนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้เก็บรวบรวมไปชำระกับหน่วย  
งานที่เกี่ยวข้องอีกทอดหนึ่ง ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้โอกาสนี้ในการแจกแบบสอบถาม ซึ่งใช้เวลาในการแจก  
และเก็บรวบรวมทั้งสิ้นประมาณ 5 สัปดาห์ ตั้งแต่ต้นเดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2540
4. โครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์ ใช้เวลาประมาณ 7 สัปดาห์ ระหว่าง  
เดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2540

สรุประยะเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยเริ่มต้นการแจกแบบสอบถามจนสามารถ  
เก็บรวบรวมได้ครบตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างของทั้ง 4 โครงการ ตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ.2540 ถึง  
เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2540 รวมระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 3 เดือน

### การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากมีการรวบรวมแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะได้ดำเนินการ  
การวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

1. การเตรียมข้อมูล
  - 1.1 การตรวจสอบข้อมูล จะได้ตรวจสอบความถูกต้องของแบบสอบถาม  
ว่ายังมีสิ่งใดขาดตกบกพร่องหรือไม่
  - 1.2 การออกแบบรหัสข้อมูล (Data Coding Form) เป็นขั้นตอนการออกแบบ  
รหัสข้อมูล ซึ่งจะต้องให้สอดคล้องกับแบบสอบถาม

1.3 การถ่ายทอดรหัสลงแบบรหัสข้อมูล เป็นขั้นตอนการถ่ายทอดลงแบบรหัสข้อมูล โดยแยกตามโครงการแต่ละโครงการที่ศึกษา ดังนี้ คือ

เริ่มจากหมายเลข 1-73 สำหรับโครงการไพรม์เรียลตี้ รวมค่าแห่ง

เริ่มจากหมายเลข 1-45 สำหรับโครงการอิศรา คอนโด

เริ่มจากหมายเลข 1-206 สำหรับโครงการซีดีวิลล่า

เริ่มจากหมายเลข 1-167 สำหรับโครงการเทพลีลา คอนโดทาวน์

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แบ่งส่วนการวิเคราะห์เป็นดังนี้ คือ

2.1 การวิเคราะห์ในลักษณะของการบรรยายในส่วนของคุณสมบัติที่ได้จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพ และเปรียบเทียบระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปชื่อ SPSS/PC<sup>+</sup> Version 6.0 for Windows (Statistical Package for Social Science for Windows) วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.2.1 ค่าสถิติทั่วไป เป็นการวิเคราะห์เพื่อนำเสนอข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ในเรื่องข้อมูลส่วนตัวทางด้านลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัย โดยใช้ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage) แล้วนำเสนอผลในรูปแบบของตารางเปรียบเทียบจำแนกตามโครงการ

2.2.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบระดับความพึงพอใจ โดยใช้มาตรฐานการวัดแบบประมาณค่า (Rating Scale) ของ Likert โดยกำหนดค่าซึ่งเป็นเลขชี้แทนคำตอบตามระดับความพึงพอใจ ซึ่งมี 5 ระดับ คือ 5, 4, 3, 2 และ 1

โดยให้ 5 แทน ความพึงพอใจในระดับดีมาก

4 แทน ความพึงพอใจในระดับดี

3 แทน ความพึงพอใจในระดับปานกลาง

2 แทน ความพึงพอใจในระดับไม่ค่อยดี

1 แทน ความพึงพอใจในระดับไม่ดี

และหาค่าเฉลี่ย (Mean) ของแต่ละองค์ประกอบ รวมถึง ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) โดยแปลความหมายตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ดังนี้ คือ  
 กรณีที่ค่าเฉลี่ยต่ำกว่า 1.50 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่าง มีความพึงพอใจในองค์ประกอบนั้นในระดับที่ไม่ดี

กรณีที่ค่าเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1.50-2.49 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในองค์ประกอบนั้นในระดับที่ไม่ค่อยดี

กรณีที่ค่าเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2.50-3.49 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในองค์ประกอบนั้นในระดับปานกลาง

กรณีที่ค่าเฉลี่ยอยู่ในช่วง 3.50-4.49 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในองค์ประกอบนั้นในระดับที่ดี

กรณีที่ค่าเฉลี่ยอยู่ในช่วง 4.50-5.00 หมายความว่า กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในองค์ประกอบนั้นในระดับที่ดีมาก

2.2.3 การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (Crosstabs) เพื่อหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในด้านลักษณะการครอบครองห้องชุดกับตัวแปรด้านต่าง ๆ และนำเสนอในรูปแบบตาราง เปรียบเทียบระหว่างโครงการ โดยวิเคราะห์ตัวแปรต่าง ๆ ดังนี้

2.2.3.1 ความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด โดยการเป็นเจ้าของกับอายุ อาชีพ รายได้ครัวเรือน การผ่อนชำระ และระยะเวลาการผ่อนชำระ

2.2.3.2 ความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด โดยการเช่ากับอายุ อาชีพ รายได้ครัวเรือน และอัตราค่าเช่า

2.2.3.3 ความสัมพันธ์ของการคร้อบของห้องชุด โดยการเป็นเจ้าของกับความพึงพอใจต่อการพักอาศัยในอาคารชุด

2.2.3.4 ความสัมพันธ์ของการครอบครองห้องชุด โดยการเช่ากับความพึงพอใจต่อการพัก อาศัยในอาคารชุด

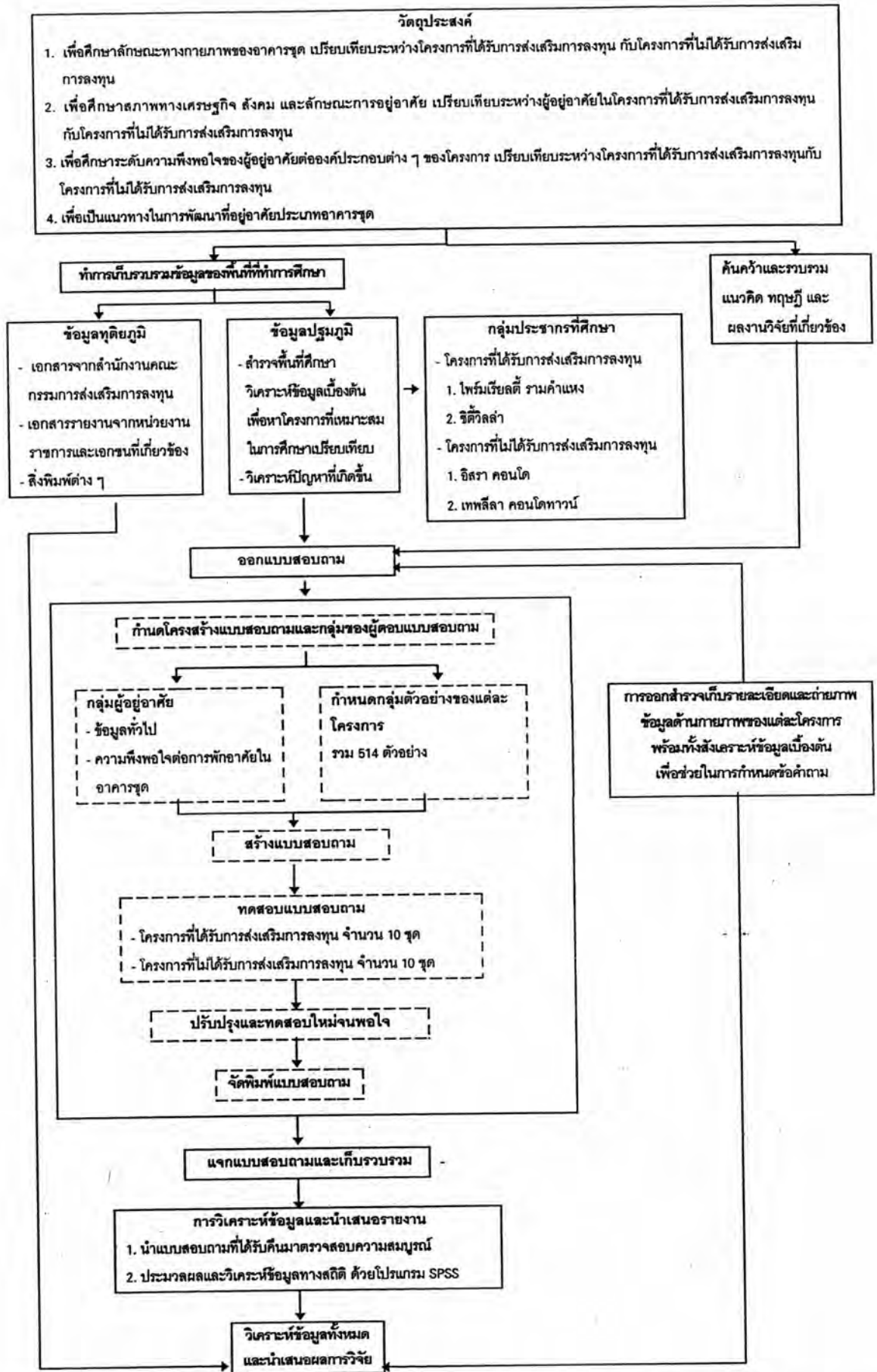
2.2.4 การพิสูจน์ข้อสมมติฐาน เป็นการหาความแตกต่างของระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบด้านต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย ระหว่างโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนกับโครงการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยการวิเคราะห์ด้วยการทดสอบค่าที (t-test)

## แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ผู้วิจัยได้จากการสำรวจภาคสนาม โดยแบบฟอร์มการสำรวจ และจากการสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้อง ภายในโครงการต่าง ๆ ที่ดำเนินการวิจัย

2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการศึกษา ค้นคว้าและรวบรวมเอกสารต่าง ๆ รวมถึงข้อมูลสถิติและรายงานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดมหาวิทยาลัยศิลปากร
- ห้องสมุดสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
- กอง 7 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ



**การออกสำรวจเก็บรายละเอียดและถ่ายภาพข้อมูลด้านกายภาพของแต่ละโครงการ พร้อมทั้งสังเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นเพื่อช่วยในการกำหนดข้อคำถาม**

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขั้นตอนในการวิจัย