

บทที่ 3

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับด้านปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง มีวัตถุประสงค์คือ

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสอง
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านมือสอง
3. เพื่อศึกษาถึงมาตรการส่งเสริมการขายตัวของตลาดบ้านมือสองตามที่

ผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนะไว้ว่าแนวทางใดที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค

โดยในการศึกษาวิจัยได้วางขั้นตอนของการศึกษาไว้ดังต่อไปนี้

3.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น

การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นสำหรับงานวิจัยนี้แบ่งออกเป็นสองส่วนดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ

ได้สำรวจข้อมูลจากงานสัมมนาที่เกี่ยวข้องกับบ้านมือสอง โดยได้เข้าร่วมรับฟังงานสัมมนาเรื่องบ้านมือสอง ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 18 ส.ค. 2548 ที่สำนักงานเศรษฐกิจ และการคลัง รวมทั้งสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลเบื้องต้นจากผู้ไปร่วมงานมหกรรมขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (NPA Grand sale) ในวันที่ 30 ก.ค. 2548 ที่เซ็นทรัลลาดพร้าว

2. ข้อมูลทุติยภูมิ

ได้สำรวจข้อมูลโดยการทบทวนวรรณกรรมจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตลอดจนเอกสารเผยแพร่ ที่แจกภายในงานสัมมนา และงานมหกรรมขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนสื่อสิ่งพิมพ์อื่นๆที่เกี่ยวข้อง

3.2 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา ได้แก่ กลุ่มผู้ที่กำลังจะซื้อบ้าน หรือมีความต้องการที่จะซื้อบ้านภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่เก็บข้อมูล ซึ่งแหล่งที่สามารถพบกลุ่มประชากรนี้ได้ชัดเจนที่สุดคือ ตามงานขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป โดยในงานวิจัยชิ้นนี้ได้เลือกเอางานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ครั้งที่ 1 ซึ่งจัดขึ้นที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ระหว่างวันที่

9 – 11 กันยายน 2548 เป็นสถานที่ในการเก็บข้อมูล เนื่องจากเป็นงานที่จัดขึ้นเพื่อผู้ที่สนใจซื้อบ้านมือสองโดยเฉพาะ ดังนั้นผู้ที่มาร่วมชมงานนี้ จึงถือได้ว่าเป็นกลุ่มตัวอย่างประชากรของงานวิจัยชิ้นนี้โดยตรง โดยในการหาจำนวน ของกลุ่มตัวอย่างประชากรที่จะทำการศึกษานั้นเนื่องจากขนาดของกลุ่มประชากรทั้งหมดของงานวิจัยชิ้นนี้ไม่ชัดเจน มีเพียงสถิติการขายบ้านมือสองในปี 2547 เพียงปีเดียวที่ได้มีการรวบรวมไว้ ดังนั้นจึงนำเอาสถิติการขายบ้านมือสองในปีดังกล่าว ซึ่งเท่ากับ 131,000 หน่วยมาเป็นตัวอ้างอิงแทนกลุ่มประชากรทั้งหมด

การหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรจะอ้างอิงจากวิธีของ Yamane และ Herbert Arkin ที่ระดับของความเชื่อมั่น 95% ซึ่งจากตารางวิธีของ Yamane พบว่าจะต้องใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรจำนวนทั้งสิ้น 400 คน ในขณะที่วิธีของ Herbert Arkin ต้องใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 322 คน เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าจำนวนกลุ่มตัวอย่างของทั้งสองวิธีต่างกันไม่มากดังนั้นเพื่อผลทางด้านของความน่าเชื่อถือจึงได้เลือกใช้จำนวนของกลุ่มตัวอย่างตามวิธีการของ Yamane ซึ่งต้องการกลุ่มตัวอย่างมากกว่า คือ 400 คน

ตารางที่ 3-1 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรตามวิธีของ Yamane

ขนาดของประชากร	ค่าความคลาดเคลื่อน				
	±2%	±3%	±4%	±5%	±10%
25,000	2,273	1,064	610	394	100
50,000	2,381	1,087	617	397	100
100,000	2,439	1,099	621	398	100
→ ∞	2,500	1,111	625	400	100

ที่มา: เอกสารประกอบการสอนรายวิชาการวิจัยด้านแผนพัฒนาการ¹

ตารางที่ 3-2 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรตามวิธีของ Herbert

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง (ที่ความเชื่อมั่น 95%)
20,000	318
50,000	321
100,000	321
→ ∞	322

ที่มา: Herbert Arkin and Raymond Colton. *Table for Statisticians*. (อ้างในธิตีมา²)

¹ ยุวดี ศรี, "ตารางจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามวิธีของ Yamane," เอกสารประกอบการสอนรายวิชาการวิจัยทางด้านแผนพัฒนาการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

² ธิตีมา อุนวิไล, "พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขตบางเขน," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตร ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีการศึกษา 2544), หน้า 32.

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยชิ้นนี้ได้แก่แบบสอบถาม ซึ่งได้มีการทดสอบเครื่องมือ โดยการทำPre-test แบบสอบถามภายในงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ วันที่ 9 กันยายน 2548 เป็นจำนวน 30 ชุด แล้วจึงได้รวบรวมปัญหาที่พบเกี่ยวกับแบบสอบถามมาทำการปรับปรุงแก้ไข

โดยในแบบสอบถามชุดสมบูรณ์จะมีข้อคำถามที่ถามในประเด็นดังต่อไปนี้

1. ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับผู้ตอบ ได้แก่ อายุ, สถานภาพ, จำนวนสมาชิกในครอบครัว, อาชีพ, รายได้, ที่ทำงานในปัจจุบัน, ที่พักอาศัยในปัจจุบันและลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน
2. ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับสภาพตลาดบ้านมือสอง ได้แก่ สนใจซื้อบ้านมือหนึ่ง/มือสอง, ประสบการณ์ในการซื้อบ้านมือสอง, ทำเลที่สนใจจะซื้อ, ประเภทบ้านมือสองที่สนใจซื้อ, และลักษณะสภาพบ้านมือสองที่สนใจซื้อ
3. ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ ได้แก่ ผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ, ช่องทางการซื้อบ้านมือสอง, ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ, สาเหตุที่สนใจซื้อ, แหล่งเงินที่จะใช้ในการซื้อ และวัตถุประสงค์ในการซื้อ
4. ค่าคะแนนความสอดคล้องระหว่างความต้องการกับมาตรการที่ผู้เชี่ยวชาญเสนอในกลุ่มหัวข้อ ได้แก่ มาตรการด้านรัฐ, มาตรการด้านนายหน้า, มาตรการด้านการตลาด และมาตรการด้านฐานข้อมูล

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลจะแบ่งเป็นสองส่วนตามลักษณะของข้อมูลตามที่วัตถุประสงค์การศึกษาต้องการได้แก่

1. ข้อมูลด้านสภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสอง จะเก็บรวบรวมจากเอกสาร หรือวารสารที่เกี่ยวข้องที่ได้มีการตีพิมพ์เผยแพร่ไว้แล้ว รวมถึงเอกสารจากงานสัมมนาที่เกี่ยวข้องที่จัดขึ้นในช่วงที่ทำการศึกษา
2. ข้อมูลด้านที่เกี่ยวข้องกับความคิดเห็นของกลุ่มประชากร ได้แก่ ปัจจัยที่ทำให้สนใจซื้อบ้านมือสอง และความสอดคล้องระหว่างมาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสองที่ผู้เชี่ยวชาญเสนอ กับความต้องการของผู้บริโภค จะเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามโดยได้เลือกงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติเป็นสถานที่เก็บข้อมูล

โดยได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลในงาน ระหว่างวันที่ 10 และ 11 กันยายน 2548 ซึ่งเมื่ออ้างอิงจากวิธีการของYamane แล้วพบว่า ต้องการแบบสอบถามเพื่อนำมาประมวลผลทั้งหมด 400 ชุด ดังนั้นเพื่อให้ได้แบบสอบถามที่มีความสมบูรณ์ครบถ้วนตามจำนวน

ดังกล่าว จึงได้จัดเตรียมแบบสอบถามเพื่อแจกในงานเป็นจำนวนทั้งสิ้น 600 ชุด โดยแบ่งเป็นเก็บวันละ 400 และ 200 ชุด ตามลำดับ นอกจากนี้เพื่อให้เกิดการกระจายตัวของข้อมูลอย่างทั่วถึง จึงได้วางแผนการแจกแบบสอบถาม โดยจะแจกชั่วโมงละ 1 ครั้ง เป็นเวลาครั้งละ 15 – 20 นาที

ซึ่งในวันที่ 10 กันยายน สามารถรวบรวมแบบสอบถามกลับมาได้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 321 ชุด จากที่แจกไปทั้งหมด 400 ชุด

และในวันที่ 11 กันยายน สามารถรวบรวมแบบสอบถามกลับมาได้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 174 ชุด จากที่แจกไปทั้งหมด 200 ชุด

เมื่อรวมแล้วทั้งสองวันสามารถรวบรวมแบบสอบถามกลับมาได้ทั้งหมดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 495 ชุด

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ได้นำแบบสอบถามที่รวบรวมกลับมาได้มาเข้ากระบวนการวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยแบ่งเป็นขั้นตอนดังนี้

1. นำแบบสอบถามมาตรวจสอบความสมบูรณ์ และจำแนกตามคุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้สามารถนำไปวิเคราะห์ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ ซึ่งพบว่าเป็นแบบสอบถามที่ใช้ได้จำนวน 440 ชุด ที่เหลืออีก 55 ชุดเป็นแบบสอบถามไม่สมบูรณ์ หรือกลุ่มตัวอย่างไม่ตรงตามที่ต้องการ

2. ลงรหัส (CODE) ในแบบสอบถามที่ใช้ได้ทุกชุด

3. ทำการแปลงชุดข้อมูลแบบสอบถาม ออกมาเป็นข้อมูลเชิงสถิติ โดยอาศัย

โปรแกรมสถิติสำเร็จรูป SPSS for Windows Release14

4. นำข้อมูลจากแบบสอบถามที่ผ่านการแปลงข้อมูลด้วยโปรแกรม SPSS for Windows Release14 แล้ว มาแยกวิเคราะห์ตามแนวทางดังนี้

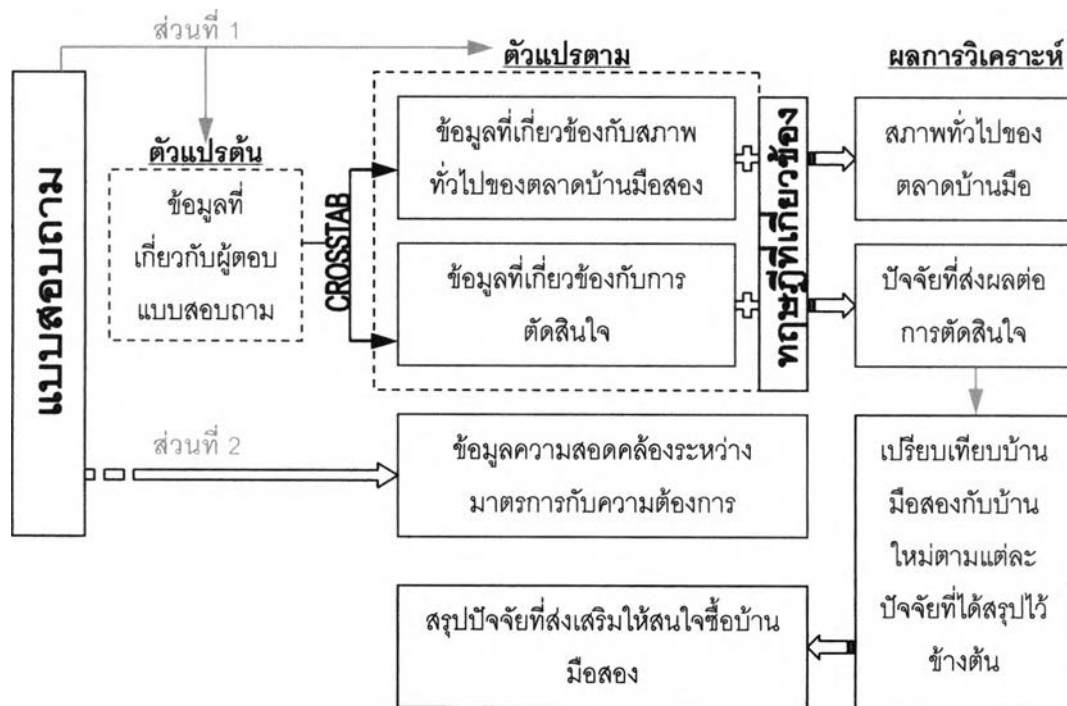
4.1 ข้อมูลจากแบบสอบถามตอนที่ 1 ซึ่งจะศึกษาถึงด้านปัจจัยที่ทำให้สนใจซื้อบ้านมือสอง จะวิเคราะห์โดยสรุปข้อมูลเป็นค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) อันได้แก่ จำนวนความถี่ของข้อมูล และค่าร้อยละ เพื่อใช้เป็นตัวอธิบาย ตลอดจนวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่มีนัยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การศึกษา ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Crosstabulation Table)

4.2 ข้อมูลจากแบบสอบถามตอนที่ 2 ซึ่งจะศึกษาถึงความสอดคล้องระหว่างมาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสองที่ผู้เชี่ยวชาญเสนอ กับความต้องการของผู้บริโภค จะวิเคราะห์โดยสรุปข้อมูลเป็นค่าความถี่ของข้อมูล เพื่อเรียงลำดับความสอดคล้องมาก-น้อย

5. วิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิประกอบกับข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามแยกเป็นประเด็นตามวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- สภาพตลาดบ้านมือสอง และความต้องการอันเกี่ยวกับบ้านมือสอง
- ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสนใจซื้อ
- มาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสองที่สอดคล้องกับความต้องการ

แผนภูมิที่ 3-1 แสดงกระบวนการในการวิเคราะห์ผลการศึกษา



6. วิเคราะห์ ประมวล และสรุปผลการศึกษา โดยนำเสนอในรูปแบบการบรรยายตามตาราง แผนภูมิ และแผนผังการศึกษา

3.6 แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากแบบสอบถามที่แจกภายในงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ครั้งที่ 1 ในวันที่ 10 และ 11 กันยายน 2548
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากเอกสารสิ่งพิมพ์ดังนี้
 - วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - เอกสาร และสิ่งพิมพ์เผยแพร่ในงานสัมมนา และงานมหกรรมฯ
 - หนังสือพิมพ์รายวัน/รายสัปดาห์
 - เว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง