

## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีการวิจัย

#### ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยได้กำหนดขอบเขตดังนี้

##### -ขอบเขตประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาคือ ได้แก่ ผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จากคอนโดมิเนียมที่ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินแล้ว จำนวน 58 โครงการ แบ่งตามระดับราคาได้ กลุ่มราคาถูก จำนวน 28 โครงการ กลุ่มราคาปานกลาง จำนวน 20 โครงการ และกลุ่มราคาสูง จำนวน 10 โครงการ

##### -ขอบเขตของเนื้อหา

มุ่งศึกษาด้านปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ปัญหาของการพักอาศัยคอนโดมิเนียม และแนวโน้มของความต้องการคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่

#### ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในอำเภอเมืองเชียงใหม่ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่เก็บรวบรวมโดยใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์จากผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งแบ่งคำถามออกเป็น 4 ส่วนดังนี้

- ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้เฉลี่ย ภาระในการเดินทาง

- ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่

- ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาของการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

- ข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มความต้องการคอนโดมิเนียม

2. ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้า รวบรวมจากเอกสาร วารสาร รายงานต่าง ๆ ที่มีผู้รวบรวมไว้แล้ว เช่น วารสารทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## การสุ่มตัวอย่าง

ในการค้นคว้าอิสระนี้ใช้การสุ่มตัวอย่าง ด้วยวิธี Multistage random Sampling โดยขั้นแรก (First Step) แบ่งประชากรเป็น 3 กลุ่ม คือ

- กลุ่มคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาถูก
- กลุ่มคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาปานกลาง
- กลุ่มคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาสูง

ขั้นที่ 2 (Second step) แบ่งกลุ่มคอนโดมิเนียมทั้ง 3 กลุ่ม ตามจำนวนห้องของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็น

- กลุ่มที่มีจำนวนห้องต่ำกว่า 100 ห้อง
- กลุ่มที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 101 ห้อง แต่ไม่เกิน 200 ห้อง
- กลุ่มที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 201 ห้องขึ้นไป

ขั้นที่ 3 (Third step) การเลือกตัวอย่างจากประชากรใช้วิธี Random Sampling จำนวนตัวอย่างที่เก็บมาจากประชากรทั้ง 3 กลุ่ม จะใช้วิธี Proportional to size ในอัตราส่วนประมาณ 10% จากกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

การเก็บข้อมูลเก็บจากคอนโดมิเนียม 3 ระดับราคา ดังนี้

ระดับราคาต่ำกว่า 500,000 บาท

|                                 |                  |               |              |
|---------------------------------|------------------|---------------|--------------|
| - มีจำนวนห้องต่ำกว่า 100        | จำนวน 10 โครงการ | จำนวนตัวอย่าง | 20           |
| - มีจำนวนห้องตั้งแต่ 101-200    | " 16 "           | " "           | 30           |
| - มีจำนวนห้องตั้งแต่ 201 ขึ้นไป | " 2 "            | " "           | <u>10</u> 60 |

ระดับราคาตั้งแต่ 500,001-800,000 บาท

|                                 |                 |               |              |
|---------------------------------|-----------------|---------------|--------------|
| - มีจำนวนห้องต่ำกว่า 100        | จำนวน 3 โครงการ | จำนวนตัวอย่าง | 10           |
| - มีจำนวนห้องตั้งแต่ 101-200    | " 10 "          | " "           | 30           |
| - มีจำนวนห้องตั้งแต่ 201 ขึ้นไป | " 7 "           | " "           | <u>20</u> 60 |

ระดับราคาตั้งแต่ 800,001 บาทขึ้นไป

|                                 |                 |               |              |
|---------------------------------|-----------------|---------------|--------------|
| - มีจำนวนห้องต่ำกว่า 100        | จำนวน 4 โครงการ | จำนวนตัวอย่าง | 10           |
| - มีจำนวนห้องตั้งแต่ 101-200    | " 3 "           | " "           | 10           |
| - มีจำนวนห้องตั้งแต่ 201 ขึ้นไป | " 3 "           | " "           | <u>10</u> 30 |

รวม 150 ชุด

## สมมติฐานที่ใช้ในการวิจัย

ปัจจัยในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแตกต่างกัน

- ตัวแปรเหตุ คือ ปัจจัยในการเลือกซื้อ ซึ่งได้แก่ ราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด ผลกระทบที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค
- ตัวแปรผล คือ การตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

## การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จำนวน 150 ราย มาทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ไมโครคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+

## สถิติที่ใช้ในการวิจัย

1. สถิติต่าง ๆ การวิเคราะห์พรรณนา (Descriptive Analysis) ได้แก่ ตารางแจกแจงความถี่ ร้อยละ และฐานนิยม

2. การทดสอบข้อสมมติฐาน ไค-สแควร์ (Chi-Square Test for Independence)

สูตรในการคำนวณ 
$$\chi^2 = \text{Sum} (f_o - f_e)^2 / f_e$$

โดยที่  $f_o$  = ความถี่จากการวิจัย

$f_e$  = ความถี่ตามทฤษฎี

ในกรณีที่จำนวนข้อมูลมีน้อยการคำนวณค่า ไค-สแควร์ จะต้องแก้ไขด้วยค่าของ Yates' correction

สูตรในการคำนวณ คือ 
$$\chi^2 = \text{Sum} [(f_o - f_e) - 1/2] / f_e$$

3. การทดสอบระดับความสัมพันธ์โดยใช้ค่า Contingency Coefficient (C)

สูตรในการคำนวณ 
$$C = \chi^2 / (n + \chi^2)$$

โดยที่ C = ค่า Contingency Coefficient

n = จำนวนตัวอย่าง

$\chi^2$  = ค่าไค-สแควร์ที่คำนวณได้

## สถานที่ใช้ในการวิจัย

คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

แผนดำเนินการ

ระยะเวลาที่ใช้ในการทำวิจัย 16 เดือน ระหว่างเดือน เม.ย. 2535-ก.ย. 2536

| ขั้นตอน                                     | 2535-2536 |       |       |        |         |       |
|---|-----------|-------|-------|--------|---------|-------|
|   | เมธ-มิย   | กค-กย | ตค-ธค | มค-มีค | เมธ-มิย | กค-กย |
| 1. ทบทวนวรรณกรรมจัดทำโครงการ                | ***       | ***   | ***   |        |         |       |
| 2. ออกแบบสอบถามและทดสอบ<br>แบบสอบถาม        |           |       |       | ***    |         |       |
| 3. เก็บข้อมูล                               |           |       |       |        | ***     |       |
| 4. ประมวลผลวิเคราะห์ข้อมูล                  |           |       |       |        | ***     |       |
| 5. สรุปจัดทำรายงาน<br>และสอบการค้นคว้าอิสระ |           |       |       |        |         | ***   |