

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

ในการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ได้ทำการศึกษาด้านต่างๆคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยมีระเบียบวิธีการศึกษาในแต่ละด้าน ดังนี้

ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย ข้อมูลความเป็นไปได้ในด้านต่างๆโดยที่ข้อมูลประกอบในการพิจารณาความเป็นไปได้นี้จะเป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์โดยการเก็บแบบสอบถาม โดยมีเนื้อหาในการวิเคราะห์ 4 ด้านได้แก่

การวิเคราะห์ด้านการตลาด เป็นการศึกษาเพื่อวางแผนการตลาด เพื่อสำรวจสถานะและขนาดของตลาด ตลอดจนต้องการหาลักษณะอพาร์ทเมนต์ที่เป็นที่ต้องการของผู้ต้องการอพาร์ทเมนต์เพื่อพักอาศัยชั่วคราว รวมทั้งส่วนประสมการตลาดซึ่งประกอบไปด้วยผลิตภัณฑ์ ราคา สถานที่ การส่งเสริมการตลาด บุคลากร กระบวนการบริการ การนำเสนอ ลักษณะทางกายภาพ และการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (SWOT) เพื่อนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนการตลาด ตลอดจนพยากรณ์รายรับ และช่องทางทางการตลาด

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค เป็นการศึกษาประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนทำให้ทราบข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการลงทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในสิ่งปลูกสร้างเริ่มแรก การกำหนดขนาดห้องพักและขนาดห้องพักที่เหมาะสม ตลอดจนการจัดอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีในห้อง

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ เป็นการศึกษาในรูปแบบของการดำเนินงาน การวางแผน (Planning) การจัดองค์กร (Organization) การจัดคนเข้าทำงาน (Leading) และการควบคุม (Controlling) เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการศึกษาถึงการประมาณการเงินลงทุนเริ่มแรก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและผลตอบแทนของโครงการ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่ใช้ค่าเวลาได้แก่ วิธีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method) และเกณฑ์การตัดสินใจแบบใช้ค่าเวลาได้แก่วิธี

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

โดยผลการวิเคราะห์จะใช้เป็นข้อมูลที่สำคัญในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้าได้แก่ งบดุลล่วงหน้า งบกำไรขาดทุนล่วงหน้า งบกระแสเงินสดล่วงหน้า ซึ่งผู้ศึกษาจะนำมาประเมินผล และตัดสินใจความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ โดยใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน 10% (จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้วซึ่งได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ 10%) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ผู้ศึกษาต้องการ ผู้ศึกษาใช้เกณฑ์ในการประเมินความเป็นไปได้โดยใช้ข้อกำหนดใน 3 หัวข้อดังนี้

1. โครงการมีวงเวลาดำเนินทุนไม่เกิน 20 ปี
2. โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) มากกว่าศูนย์
3. โครงการมีอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมากกว่า 10%

หากเข้าหลักเกณฑ์ทั้งสามข้อ ให้ประเมินโครงการว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ โดยการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาจะใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว เพื่อให้ได้ข้อมูลด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน
2. กลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ ผู้ที่เข้ามาทำงานจากต่างจังหวัดรวมทั้งผู้ที่มีสถานที่ทำงานในเขตอำเภอบ้านแพ้ว แต่มีที่พักอาศัยอยู่นอกเขตพื้นที่ ซึ่งการเดินทางอาจจะไม่สะดวก หรือลักษณะของงานที่ต้องมีการอยู่เวรในช่วงกลางคืน จำเป็นต้องมีที่พักที่ใกล้กับที่ทำงาน เพื่อความสะดวกและความปลอดภัย

ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้จะเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการจำนวน 3 ราย
2. กลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ในส่วนนี้เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากร จึงกำหนดขนาดตัวอย่างจากการเปิดตาราง โดยใช้ค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% Margin of error ที่ 5% ซึ่งเป็นค่าที่ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนของข้อมูลน้อยที่สุด จำนวน 370

คน (Mark Saunders, Philip Lewis, and Adrian Thornhill, 2000. Research Methods for Business Students. Essex: Pearson Education, p.156) โดยสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) จากกลุ่มเป้าหมาย คือ เจ้าหน้าที่ในโรงพยาบาล พนักงานโรงงาน เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการต่างๆ ในอำเภอบ้านแพ้ว (ตารางกำหนดขนาดตัวอย่าง แบบในภาคผนวก)

วิธีการศึกษา

ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

กลุ่มผู้ประกอบการ ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อให้ได้ข้อมูลด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ ด้านการเงิน จากผู้ประกอบการ 3 รายในอำเภอบ้านแพ้ว

กลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการใช้บริการอินเทอร์เน็ต ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 370 คน

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ

วารสารสิ่งพิมพ์ฐานข้อมูลและเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1) แบบสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มผู้ประกอบการ โดยผู้สัมภาษณ์จะเป็นผู้บันทึกข้อมูล เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

2) แบบสอบถามกับกลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการใช้บริการหอพัก คือแบบสอบถามที่สร้างขึ้นตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการพยากรณ์ยอดขาย การวางแผนการตลาด แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อพาร์ทเมนต์แห่งใหม่ในอำเภอบ้านแพ้ว และปัจจัยในการตัดสินใจเลือกพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบไปด้วยด้านผลิตภัณฑ์ ราคา สถานที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด บุคลากร กระบวนการบริการ การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพโดยคำถามจะเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating scale)

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามของกลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการใช้บริการ อพาร์ทเมนต์ จะนำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วย ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) และ ค่าเฉลี่ย (Mean)

ข้อมูลที่ได้จากกลุ่มผู้ประกอบการทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค การจัดการและการเงิน เช่น โครงสร้างของต้นทุน ราคาก่อสร้าง ราคาวัสดุอุปกรณ์ จำนวนพนักงาน โครงสร้างองค์กร อัตราการเข้าพัก ราคาเช่าต่อห้อง จะนำมาเป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจเบื้องต้น

แบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating scale) แบ่งเป็น 5 ระดับ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด โดยแต่ละระดับมีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ระดับความสำคัญ	ระดับคะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1

การแปลความหมายของข้อมูล จึงได้กำหนดเกณฑ์โดยใช้คะแนนเฉลี่ยตามแนวทางดังนี้

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่	4.50-5.00	มีระดับความสำคัญมากที่สุด
คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่	3.50-4.49	มีระดับความสำคัญมาก
คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่	2.50-3.49	มีระดับความสำคัญปานกลาง
คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่	1.50-2.49	มีระดับความสำคัญน้อย
คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่	1.00-1.49	มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด

สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา

สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ ศูนย์การศึกษานอกมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดสมุทรสาคร และสถานที่เก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ หน่วยงานราชการ โรงพยาบาล โรงงานและห้างร้านเอกชน ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร

ระยะเวลาในการศึกษา

การศึกษานี้ใช้เวลาทั้งสิ้น 6 เดือน ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2553 ถึงเดือน มีนาคม 2554 โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลเดือน ธันวาคม 2553