

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึง “ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ” โดยใช้ตัวแปรตามกฎอุปสงค์ ทั้งนี้ความต้องการของการเข้าประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ โดยมีระเบียบการวิจัยดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง (Sample size) และวิธีสุ่มตัวอย่าง

การคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม โดยวิธีการของ Yamane (อ้างในพวงรัตน์ ทวีรัตน์, 2543) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95หรือยอมให้มีค่าความผิดพลาดได้เพียงร้อยละ 5

สูตร

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

โดยกำหนดให้ N = จำนวนประชากรทั้งหมด

n = ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

e = ระดับความเชื่อมั่นที่กำหนด

$$n = \frac{240}{1 + 240(0.05)^2}$$

$$= 150$$

ดังนั้นการศึกษานี้ใช้ขนาดกลุ่มตัวอย่าง 150 ราย เพื่อลดความคลาดเคลื่อนและเพื่อความเหมาะสม

3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ จะดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากแหล่งข้อมูล 2 แหล่ง คือ

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดประชากร (Population) คือผู้ที่ลงทะเบียนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ของลูกค้ายานการพาณิชย์ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ณ สำนักงานบังคับคดี ระหว่างวันที่ 30 สิงหาคม 2549 – 30 กันยายน 2549 และต้องเป็นผู้ที่สามารถประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดได้ โดยระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวจะมีทรัพย์สินออกขายอย่างน้อยจำนวน 2,800 ล้านบาท (วันละ 200 ล้านบาท ตามตารางกำหนดการขายทรัพย์สิน สำนักงานบังคับคดี) จากการสอบถามเจ้าหน้าที่บังคับคดี สถิติที่ผ่านมาตั้งแต่ต้นปีจะมีผู้ประมวลทรัพย์สินได้อยู่ระหว่าง 20-40 รายการ เฉลี่ยวันละ 30 รายการ (กรณี 200 ล้านบาท) หักผู้ประมวลที่ดินว่างเปล่าและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ไม่ใช่บ้านประมาณ 15 รายการ คงเหลือผู้ประมวลซื้อบ้านจำนวน 15 รายการ รวมระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นมีผู้ประมวลทรัพย์สินได้ทั้งสิ้นประมาณ 240 รายการ

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมทั้งวารสารและเอกสารทางวิชาการของหน่วยงานต่างๆ เช่น สถาบันการเงินและองค์กรที่เกี่ยวข้องได้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ฯ ธนาคารออมสิน สำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่ และองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของทั้งภาครัฐและเอกชน ตลอดจนทำการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยการค้นคว้าจากเอกสาร รายงาน และวิทยานิพนธ์เป็นต้น รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ที่เสริมการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบให้ทราบถึงภาพรวมของสถานการณ์ปัจจุบันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะธุรกิจบ้านจัดสรร

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้วิจัยในครั้งนี้จะใช้แบบสอบถามที่ผู้วิจัยออกแบบสอบถามขึ้นมาภายใต้กรอบวัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ โดยแบบสอบถามประกอบด้วย 3 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป สอบถามข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง เช่น เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ครอบครัวต่อเดือน ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน การศึกษา เป็นต้น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด เพื่อสอบถามลักษณะความต้องการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ของกลุ่มตัวอย่าง ว่ามีองค์ประกอบที่สำคัญอย่างไร

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการประเมินบ้านขายทอดตลาด

3.4 วิธีการศึกษา และการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษานี้วิเคราะห์ข้อมูลขั้นต้นเชิงพรรณนา (descriptive statistics) ในการอธิบายลักษณะทั่วไปของข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ในรูปของค่าร้อยละและแจกแจงความถี่ และทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีอิทธิพลในการประเมินซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยสถิติทดสอบไคสแควร์ (Chi-square) จากโปรแกรม SPSS ซึ่งในการศึกษานี้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป แสดงผลการศึกษเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ของลูกค้าธนาคารพาณิชย์ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ครอบครัวต่อเดือน ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และระดับการศึกษา เป็นต้น

1.1 ปัจจัยส่วนบุคคลที่กำหนดอุปสงค์การซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

เพศ บุคคลที่ต้องการประเมินซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด น่าจะเป็นเพศชาย มากกว่าเพศหญิง เนื่องจากสังคมไทย ผู้ชายเป็นหัวหน้าครอบครัวและเป็นผู้ตัดสินใจซื้อ

สถานภาพสมรส บุคคลที่ต้องการประเมินซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ควรจะเป็นบุคคลที่สมรสแล้ว มีครอบครัวแล้ว เนื่องจากต้องการสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านมากกว่าคนโสด

อายุ บุคคลที่ต้องการประเมินซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ควรจะมีอายุมากกว่า 30 ปี เนื่องจากช่วงอายุดังกล่าวเป็นบุคคลที่เริ่มมีความมั่นคงในชีวิตพอสมควร และเป็นระดับอายุที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง

ระดับการศึกษา บุคคลที่ต้องการประเมินซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด น่าจะมีการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไป เนื่องจากระดับการศึกษาส่งผลต่อ การประกอบอาชีพ และรายได้ของครอบครัว ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อบ้านมากขึ้น

อาชีพ บุคคลที่ต้องการประเมินซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด สามารถเป็นได้ทุกสายอาชีพ เนื่องจากบ้านในการขายทอดตลาด มีหลายระดับราคาให้เลือก สามารถซื้อได้ทุกอาชีพ ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้ตาราง ร้อยละและความถี่

1.2 ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ในการเลือกประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดโดยตรง

ราคาของบ้าน ถ้าราคาของบ้านที่ประมูลซื้อในการขายทอดตลาดสูง ผู้ซื้อจะหันไปซื้อบ้านใหม่ เนื่องจากไม่ต้องเสียค่าซ่อมแซม พร้อมเข้าอยู่ สภาพบ้านใหม่กว่า แต่ถ้าผู้ประมูลซื้อเห็นว่าราคาที่ผู้ซื้อ สามารถซื้อ ได้ถูกกว่าการซื้อบ้านใหม่ เช่น ต่ำกว่า 50 % -70 % คำนวณค่าซ่อมแซม แล้วถูกกว่าซื้อบ้านใหม่ จะทำให้ผู้บริโภครู้สึกสนใจเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมากขึ้น

รายได้ของผู้ประมูล ผู้ประมูลซื้อบ้าน ควรอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป โดยสามารถขอกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ หรือเป็นผู้มีรายได้ เงินออมพร้อมที่จะประมูลซื้อทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายในการบริโภคของครอบครัว ผู้ซื้อบ้านควรมีรายจ่ายของครอบครัวในระดับปานกลาง รายได้หลังหักรายจ่ายแล้วควรจะมีเหลือเพียงพอสำหรับการผ่อนชำระหนี้ให้แก่ธนาคารที่จะอนุมัติวงเงินกู้เพื่อชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่ได้จากการประมูล

ราคาบ้านใหม่ (ราคาเปรียบเทียบ) หากราคาที่อยู่อาศัย บ้านสร้างใหม่ มีราคาต่ำกว่าผู้ซื้อจะหันไปซื้อบ้านสร้างใหม่แทนการซื้อบ้านจากการประมูล

ทำเลที่ตั้ง หากทำเลที่ตั้งตรงกับความต้องการของผู้สนใจซื้อ จะทำให้ผู้สนใจประมูลซื้อตัดสินใจเลือกซื้อทรัพย์สินได้ง่ายขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หากบ้านที่จะประมูลซื้อต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสูง จะทำให้ผู้ประมูลไม่สนใจประมูลซื้อทรัพย์สินบ้านหลังนั้น

ปัญหาการฟ้องขับไล่ลูกหนี้ หากบ้านที่ผู้ประมูลจะซื้อ ต้องติดปัญหาฟ้องขับไล่ลูกหนี้ จะทำให้ ผู้สนใจซื้อลังเล หรือตัดสินใจไม่ซื้อ เนื่องจากต้องเสียเวลา ค่าใช้จ่าย

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนความต้องการ ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด
ในปี 2548 ซึ่งวิเคราะห์ผลการศึกษาก่อนเกี่ยวกับ สาเหตุสำคัญที่ต้องการซื้อบ้าน ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อขนาดเนื้อที่ดินที่ต้องการ ทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการอยู่ในทำเลใด มีความต้องการซื้อเป็นบ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมโอนกรรมสิทธิ์หรือบ้านสร้างใหม่ตามความต้องการ ความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านประมาณเมื่อใดจากปัจจุบัน รวมทั้งปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้าน ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้โดยใช้ตารางร้อยละและความถี่

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรและทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังนี้ระหว่าง
 งบประมาณในการซื้อบ้านกับอายุ งบประมาณในการซื้อบ้านกับอาชีพ งบประมาณในการซื้อกับ
 รายได้ครอบครัวต่อเดือน งบประมาณในการซื้อกับระดับการศึกษา งบประมาณในการซื้อกับ
 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อกับทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการ
 ซื้อกับบ้านที่ต้องการ (บ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอนและบ้านสั่งสร้างตามความต้องการ)
 งบประมาณในการซื้อกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน
 งบประมาณในการซื้อกับเปอร์เซ็นต์เงินค่างวดที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อกับจำนวนเงินผ่อน
 ค่างวดต่อเดือนที่ต้องการ รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ รายได้ครอบครัว
 ต่อเดือนกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะ
 ตัดสินใจซื้อบ้านกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับงบประมาณ
 ในการซื้อ ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับความคิดเห็นเกี่ยวกับความมั่นคงของอาชีพการ
 งาน และระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับการคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคตเป็นต้น
 ซึ่งการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรใช้สถิติไคสแควร์ (Chi-square)

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการประเมินบ้านขายทอดตลาด โดยมุ่งเน้นไปที่
 ลักษณะของผลิตภัณฑ์ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ ลักษณะของบ้าน คุณภาพ
 ของวัสดุก่อสร้างและขนาดพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การห่างไกลชุมชน
 ความปลอดภัย ซึ่งวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ตารางแจกแจงความถี่ร่วม ค่าเฉลี่ย และการเก็บรวบรวม
 ข้อมูลทุติยภูมิจากงานเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมทั้งวารสารและเอกสารทางวิชาการของ
 หน่วยงานต่าง ๆ ที่แสดงให้เห็นว่ามีแนวโน้มหรือทิศทางเช่นไร ณ ปัจจุบัน