

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยพิจารณาจากประชากรกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

ขอบเขตการศึกษา

ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาเฉพาะกรณีที่ดินธุรกิจเกี่ยวกับการขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูล เพื่อเก็บข้อมูลจากผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ศึกษาไปสอบถามคือ พนักงานบัญชี สมุห์บัญชี หรือเจ้าของโครงการ โดยแบ่งโครงการตามถนนแต่ละสายรอบเมืองเชียงใหม่ออกเป็น 6 สาย ดังนี้

1. สายถนนเชียงใหม่ - หางดง
2. สายถนนเชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด - สันกำแพง
3. สายถนนคันคลองชลประทาน
4. บริเวณตัวเมืองเชียงใหม่
5. สายถนนเชียงใหม่ - แม่ใจ - สันทราย
6. สายถนน เชียงใหม่-แม่ริม

สูตรที่ใช้ในการคำนวณหาขนาดตัวอย่าง⁷

$$n = \frac{P(1-P)}{\frac{e^2}{z^2} + \frac{P(1-P)}{N}}$$

⁷ ประคอง กวรรณสูตร, สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์, (กรุงเทพฯ: ศูนย์หนังสือ ดร.สง่า, 2536)

- เมื่อ n คือ จำนวนสมาชิกกลุ่มตัวอย่าง
- เมื่อ P คือ สัดส่วนของประชากรที่กำหนดจะสุ่ม = 0.05
- เมื่อ Z คือ ระดับความเชื่อมั่นที่กำหนดไว้ = 99% = 2.58
- เมื่อ E คือ สัดส่วนของความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ = 5% = 0.05

$$n = \frac{0.05(1-0.05)}{\frac{0.05^2}{2.58^2} + \frac{0.05(1-0.05)}{191}}$$

$$n = 76.09$$

ดังนั้นจึงใช้ขนาดตัวอย่างจำนวน 70 ราย

เนื่องด้วยในปัจจุบัน ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประสบกับปัญหาเศรษฐกิจซบเซา ทำให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ปิดโครงการไปจำนวนมาก คงเหลือจำนวนของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ตอบแบบสอบถามเพียง 40 ราย

ข้อมูลการศึกษา

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) คือ ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจโดยการออกแบบสอบถาม ซึ่งผู้ศึกษาจะนำไปสัมภาษณ์ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40 ราย จากโครงการบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่บนถนนเชียงใหม่-หางดง ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด-สันกำแพง ถนนคันคลองชลประทาน ในตัวเมืองเชียงใหม่ ถนนเชียงใหม่-แม่ใจ-สันทราย ถนนเชียงใหม่-แม่ริม
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ เอกสารทางวิชาการที่พิมพ์เผยแพร่ มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และกฎระเบียบของกรมสรรพากร

การเก็บและรวบรวมข้อมูล

ผู้ศึกษาได้ทำแบบสอบถามเพื่อสัมภาษณ์ผู้คำนวณต้นทุนของสังหาริมทรัพย์ แบบสอบถามที่ใช้รวบรวมข้อมูลในการศึกษา แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นการศึกษาข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ และข้อมูลทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย จำนวนเงินลงทุน ลักษณะการจดทะเบียน ลักษณะการขออนุญาตจัดสรร

ส่วนที่ 2 เป็นการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ หลักเกณฑ์ที่เลือกใช้ เหตุผลที่เลือกหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนประกอบของต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ส่วนที่ 3 เป็นการศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละประเด็นปัญหา ดังต่อไปนี้

- ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน
- ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค
- ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม
- ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง

โดยผู้ตอบแบบสอบถามเลือกตอบตามความเห็น ในการวัดระดับความเห็นจะอาศัยเครื่องมือ Likert Scales⁸ โดยแบ่งระดับความเห็นเป็น 5 ระดับ และแต่ละระดับมีคะแนน ดังนี้

ระดับความเห็น	คะแนน
มากที่สุด	5 คะแนน
มาก	4 คะแนน
ปานกลาง	3 คะแนน
น้อย	2 คะแนน
น้อยที่สุด	1 คะแนน

ค่าความถี่ที่ได้จะนำมาถ่วงน้ำหนักเพื่อหาค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยที่

ค่าเฉลี่ย \bar{x} คือ ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก \times สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก } \bar{x} = [(5 * \text{ความถี่ของระดับมากที่สุด}) + (4 * \text{ความถี่ของระดับมาก}) + (3 * \text{ความถี่ของระดับปานกลาง}) + (2 * \text{ความถี่ของระดับน้อย}) + (1 * \text{ความถี่ของระดับน้อยที่สุด})] \text{หารด้วยจำนวนทั้งหมด}$$

⁸ ชูศรี วงศ์วันตะ, สถิติเพื่อการวิจัย, (กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยประสานมิตร, 2535) หน้า 85.

ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ได้จะนำมาจัดลำดับ และแปลความหมายตามเกณฑ์ ดังนี้

<u>ช่วงค่าเฉลี่ย</u>	<u>ความหมาย</u>
4.50 - 5.00	มากที่สุด
3.50 - 4.49	มาก
2.50 - 3.49	ปานกลาง
1.50 - 2.49	น้อย
0.00 - 1.49	น้อยที่สุด

และความคิดเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ในการวัดระดับความเห็นจะอาศัยเครื่องมือ Likert Scales⁹ โดยแบ่งระดับความเห็นเป็น 4 ระดับ และแต่ละระดับมีคะแนน ดังนี้

<u>ระดับความเห็น</u>	<u>คะแนน</u>
เห็นด้วยอย่างยิ่ง	4 คะแนน
เห็นด้วย	3 คะแนน
ไม่เห็นด้วย	2 คะแนน
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	1 คะแนน

ค่าความถี่ที่ได้จะนำมาถ่วงน้ำหนักเพื่อหาค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยที่

ค่าเฉลี่ย \bar{x} คือ ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก \times สามารถคำนวณได้ดังนี้

ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก $\bar{x} = [(4 * \text{ความถี่ของระดับเห็นด้วยอย่างยิ่ง}) + (3 * \text{ความถี่ของระดับเห็นด้วย}) + (2 * \text{ความถี่ของระดับไม่เห็นด้วย}) + (1 * \text{ความถี่ของระดับไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง})]$ หารด้วยจำนวนทั้งหมด

ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ได้จะนำมาจัดลำดับ และแปลความหมายตามเกณฑ์ ดังนี้

<u>ช่วงค่าเฉลี่ย</u>	<u>ความหมาย</u>
3.50 - 4.00	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
2.50 - 3.49	เห็นด้วย
1.50 - 2.49	ไม่เห็นด้วย
0.00 - 1.49	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 85.

การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากผู้ศึกษาได้ทำการสอบถามผู้รับผิดชอบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้เรียบร้อยแล้ว นำข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม มาทำการวิเคราะห์ โดยใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ ซึ่งอาศัยโปรแกรมสถิติสำเร็จรูป SPSS/PC⁺ (Statistical Package for Social Sciences / Personal Computer Plus) ค่าทางสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม และข้อมูลทั่วไปของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ใช้ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ใช้ค่าความถี่และอัตราร้อยละ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความความคิดเห็นเกี่ยวกับ ปัญหาที่พบในการคำนวณ ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละประเด็นปัญหา ของผู้ตอบแบบสอบถาม ใช้ค่าความถี่, อัตรา ร้อยละ การจัดลำดับ และค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก