

บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา

ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ประกอบด้วย การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ ด้านการเงิน ซึ่งในการค้นคว้าอิสระครั้งนี้จะมุ่งเน้นการศึกษาด้านการเงินเป็นสำคัญ จะทำการประเมินโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ เพื่อทราบผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และสามารถนำผลการวิเคราะห์นี้ไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจ ในการประกอบกิจการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าต่อไป

ในการศึกษานี้กำหนดว่า จะให้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ระยะยาวจำนวน ร้อยละ 40 ของเงินลงทุนเริ่มแรก และโดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) +1 ต่อปี ส่วนเครื่องมือที่ใช้ในการตัดสินใจยอมรับ หรือปฏิเสธโครงการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ระยะเวลาในการคืนทุน (Payback Period) ไม่เกิน 10 ปี และวิเคราะห์ความไวของโครงการ

2. ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ และส่วนของผู้ใช้บริการอพาร์ทเมนต์

1. ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ ให้เช่าในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่
2. กลุ่มผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ นักเรียนโรงเรียน politeknik ลานนา พนักงานโรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง เป็นต้น

3. ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ กำหนดขนาดตัวอย่าง แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

- 3.1 ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth Interview) กับผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ โดยใช้วิธีการคัดเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง

(Purposive Sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง และคัดเลือกเฉพาะอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ที่มีที่ตั้งในบริเวณรัศมี 1 กิโลเมตรรอบที่ตั้ง จำนวน 3 ราย

3.2 ผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนท์ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวม ข้อมูล จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย การศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) ได้แก่ กลุ่ม นักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา พนักงานโรงพยาบาล ลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง

วิธีการศึกษา

1. ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า โดยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth Interview) โดยใช้วิธีการคัดเลือกตัวอย่างแบบ เจาะจง (Purposive Sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยคัดเลือกเฉพาะอพาร์ท เมนต์ให้เช่าที่มีที่ตั้งในบริเวณรัศมี 1 กิโลเมตรรอบที่ตั้ง จำนวน 3 ราย ได้แก่ ตีรติแมนชั่น บ้านเว สาลี ลานนาเพรสซิเด็น และเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire Sampling) ด้วยวิธีการ สุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) จากกลุ่มตัวอย่างได้แก่ นักเรียนโรงเรียนโปลิ เทคนิคลานนา พนักงานโรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาค คำเที่ยง จำนวน 200 ราย

1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสารงานวิจัย วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องและค้นคว้าผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1. ใช้แบบสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในส่วน ของการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ ด้านการเงิน โดยใช้การ สัมภาษณ์เชิงลึก วิธีการคัดเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง 3 ราย

2. ใช้แบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลจากผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนท์ จำนวน 200 ราย เพื่อใช้การพยากรณ์ยอดขาย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ รายได้ อาชีพ ที่พักอาศัย พาหนะการเดินทาง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นอย่างไรของผู้ตอบแบบสอบถามต่ออพาร์ท เมนต์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ และปัจจัยในการตัดสินใจที่จะเลือกเช่าอพาร์ท

मेंท์ ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบริหารงานบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ และปัจจัยลึ่งนำเสนอด้านกายภาพ

การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 ราย โดยวิธีสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) ได้แก่ นักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา พนักงานโรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง เป็นต้น จะนำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วย ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean) และใช้มาตราส่วน Rating Scale ในการตอบแบบสอบถามโดยแบ่งความสำคัญออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด (คุณทธิ รื่นรัมย์, 2546)

ระดับความสำคัญ	ระดับคะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1
ผลคะแนนที่ได้นำมาวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย	โดยคะแนนเฉลี่ยที่ได้นำมาแปล
ความหมายตามเกณฑ์	
ระดับความสำคัญ	ค่าเฉลี่ย
มากที่สุด	4.50 – 5.00
มาก	3.50 – 4.49
ปานกลาง	2.50 – 3.49
น้อย	1.50 – 2.49
น้อยที่สุด	1.00 – 1.49

ระยะเวลาในการศึกษา

การศึกษารั้งนี้ใช้เวลาทั้งสิ้น 5 เดือน ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม – กันยายน 2554