

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ได้ทำศึกษาด้านต่างๆ คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยมีระเบียบวิธีการศึกษาในแต่ละด้าน ดังนี้

#### ขอบเขตการศึกษา

##### 1. ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ประกอบด้วย การศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชน ในจังหวัดพะเยา โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน เพื่อทำการประเมินโครงการและผลตอบแทนของโครงการ โดยจะทำให้ทราบถึงผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและสามารถนำผลการวิเคราะห์นี้ไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจในการประกอบธุรกิจหอพักเอกชนให้เข้าต่อไป โดยวิธีการศึกษาได้นำข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิมาวិเคราะห์

1) การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วยการวิเคราะห์ลักษณะบริการ สภาพความต้องการ (Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ส่วนประสมทางการตลาดบริการ ประกอบด้วยผลิตภัณฑ์หรือบริการ ราคา สถานที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

2) การวิเคราะห์ด้านเทคนิค ประกอบด้วยการวิเคราะห์เทคนิคการให้บริการ ความเหมาะสมของการลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์อำนวยความสะดวก เครื่องตกแต่งและติดตั้ง ในด้านราคา คุณภาพ และประสิทธิภาพในการดำเนินการ

3) การวิเคราะห์ด้านการจัดการ เป็นการวิเคราะห์ในเรื่องการจัดการบุคลากร รูปแบบในการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดนโยบายด้านต่างๆ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สามารถกำหนดรูปแบบการบริหารและดำเนินงาน โดยนำผลที่ได้ไปช่วยในการพิจารณาและประเมินผลการตัดสินใจการลงทุน

4) การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการศึกษาถึงการประมาณการเงินลงทุนเริ่มแรก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและผลตอบแทนของโครงการ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่ใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และเกณฑ์การตัดสินใจแบบใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธี

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) และวิธีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) รวมทั้งการวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

## 2. ขอบเขตประชากร

ประชากรที่จะใช้ในการศึกษานี้แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชนในเขตเทศบาล เมือง จังหวัดพะเยา

กลุ่มที่ 2 จะทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกร ผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดพะเยา ซึ่งไม่มีที่พักเป็นของตนเอง โดยกำหนดอายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป

### ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษานี้ใช้วิธีการคัดเลือกตัวอย่างแบบตามสะดวก (Convenience Sampling) โดยกลุ่มที่ 1 คือกลุ่มผู้ประกอบการหอพักทำการสัมภาษณ์เชิงลึกทั้งสิ้นจำนวน 3 ราย กลุ่มที่ 2 ซึ่งได้แก่ผู้เชี่ยวชาญในที่นี้ทำการสัมภาษณ์วิศวกรเกี่ยวกับแบบแปลนของหอพัก งานโครงสร้าง การประเมินราคาก่อสร้าง และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทางด้านภาษี เกี่ยวกับการเสียภาษีอากร การวางแผนการดำเนินงานของโครงการ จำนวน 2 ราย และในส่วนของกลุ่มประชาชนที่ยังไม่มีบ้านพักเป็นของตนเอง เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นการศึกษานี้จึงกำหนดกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากสถานที่หอพัก สถานศึกษา หน่วยงานราชการ บริษัท ห้างร้านเอกชน ในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดพะเยา

### วิธีการศึกษา

#### ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม ดังนี้

1.1 ทำการสัมภาษณ์เจาะลึกเจ้าของหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

จำนวน 3 ราย

1.2 สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือผู้มีความรู้ ความ

เชี่ยวชาญ จำนวน 2 ราย เกี่ยวกับระเบียบ กฎหมายการก่อสร้างและกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.3 สอบถามจากกลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มคนทำงานแล้วที่ยังไม่มีที่พักอาศัยเป็นของตนเองในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา จำนวน 200 ราย

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ ตำราวิชาการ ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การรวบรวมข้อมูลในการศึกษานี้แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มผู้ประกอบการหอพัก กลุ่มที่ 2 เป็นผู้เชี่ยวชาญ และวิศวกร กลุ่มที่ 3 กลุ่มประชาชนทั่วไปที่ยังไม่มีที่พักเป็นของตนเอง สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลเป็นแบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มประชากรกลุ่มที่ 1 ซึ่งได้แก่ผู้ประกอบการหอพัก และกลุ่มที่ 3 กลุ่มประชาชนที่ไม่มีบ้านพักเป็นของตนเอง มีรายละเอียดดังนี้

การสัมภาษณ์เจาะลึกสำหรับประชากรกลุ่มที่ 1 ได้แก่ ผู้ประกอบการหอพัก โดยการสร้างแบบสอบถามสัมภาษณ์เจาะลึกสำหรับผู้ประกอบการหอพัก แบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

ส่วนที่ 3 ปัญหาจากการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

สำหรับประชากรกลุ่มที่ 2 ซึ่งได้แก่ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 ราย เป็นวิศวกร 1 ราย ผู้เชี่ยวชาญทางด้านภาษี จำนวน 1 ราย โดยสัมภาษณ์เกี่ยวกับแบบแปลนของหอพัก งานโครงสร้าง การประเมินราคาค่าก่อสร้าง และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทางด้านภาษี เกี่ยวกับการเสียภาษีอากร การวางแผนการดำเนินงานของโครงการ

ประชากรในกลุ่มที่ 3 ได้แก่ กลุ่มประชาชนที่ไม่มีบ้านพักเป็นของตนเอง แบบสอบถามสำหรับเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา ที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

### การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เป็นข้อมูลด้านเทคนิค ด้านการจัดการ ด้านการเงิน และด้านทั่วไป

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เป็นข้อมูลเกี่ยวกับแบบแปลนของหอพัก งานโครงสร้าง การประเมินราคาค่าก่อสร้าง และเกี่ยวกับการเสียภาษีอากร การวางแผนการดำเนินงานของโครงการ

ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ใช้บริการหอพักเอกชน โดยการใช้แบบสอบถามในการรวบรวม นำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วย ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean)

เกณฑ์การให้คะแนน การวัดระดับความสำคัญต่อปัจจัยด้านต่างๆ จะใช้มาตรวัดขงลิเคิร์ต (Likert Scale) สำหรับคำถามในส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของหอพักเอกชนในอำเภอเมืองจังหวัดพะเยาที่ต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยลักษณะคำถามจะมีคำตอบให้เลือก 5 ระดับ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด โดยแต่ละระดับมีเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

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

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ย เพื่อการแปลผล แบ่งเป็น 5 ระดับ จากช่วงค่าเฉลี่ยต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
ค่าเฉลี่ย 4.50 – 5.00	มีระดับความสำคัญมากที่สุด
ค่าเฉลี่ย 3.50 – 4.49	มีระดับความสำคัญมาก
ค่าเฉลี่ย 2.50 – 3.49	มีระดับความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 1.50 – 2.49	มีระดับความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49	มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด

### สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา

สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และสถานที่เก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ หน่วยงานราชการ บริษัท ห้างร้านเอกชน ในเขตเทศบาลเมือง จังหวัดพะเยา

### ระยะเวลาในการศึกษา

การศึกษารุ่นนี้ใช้เวลาทั้งสิ้น 7 เดือน ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2550 ถึงเดือน ธันวาคม 2550 โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูล เดือน สิงหาคม 2550

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved