

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีวิจัย

##### 3.1 วิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่อง กลยุทธ์การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ดังภาพที่ 3.2 โดยมีกระบวนการศึกษาดังนี้

1. วิถีชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก โดยศึกษาปริมาณการใช้งาน ช่วงเวลา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้งาน จำนวนครั้งที่ใช้ จำนวนคนที่ใช้ และประสิทธิภาพการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก
2. ศึกษาความพึงพอใจของผู้ที่พักอาศัยถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อทราบถึงปัญหาการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก
3. ศึกษาความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พักอาศัยต้องการ และระดับความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวก
4. หาแนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก

##### 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ เป็นประชากรผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง เพื่อที่จะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในอาคารที่ถูกต้อง

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยในย่านสุขุมวิท จำนวน 48 โครงการ เมื่อนำมาตรวจสอบ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในย่านสุขุมวิท (ช่วงต้น) พื้นที่บริเวณสุขุมวิท ช่วงต้นนี้นับว่า เป็นเขตที่มีความเจริญเติบโตทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่บริเวณชั้นในในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร มีความสะดวกในการเชื่อมโยงกับแหล่งธุรกิจ บ้านเทิง และอุตสาหกรรม ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด โดยมีถนนสุขุมวิท ถนนปรีดีพนมยงค์ ถนนอโศกมนตรี ซอยทองหล่อ และซอยเอกมัยเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลัก สถานที่สำคัญ แหล่งที่พักอาศัย สถานบริการ และแหล่งพาณิชยกรรมในพื้นที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย

บริเวณสุขุมวิทช่วงต้นนี้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ และแหล่งธุรกิจเอกชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร มีแหล่งการค้า อาคารพาณิชย์ อาคารสูงขนาดใหญ่ เป็นจำนวนมาก สามารถสร้างรายได้ให้ประชากรและท้องถิ่นเพิ่มขึ้น

ประชากรส่วนใหญ่เป็นคนที่เข้ามาพักอาศัยชั่วคราว ประกอบอาชีพ ศึกษาต่อ นักท่องเที่ยว และคนต่างชาติ ซึ่งส่วนใหญ่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอยู่ในระดับปานกลางถึงระดับสูง ซึ่งเป็นสังคมที่มีวิถีชีวิตแบบใหม่ และครัวเรือนเดี่ยวแบบสมัยใหม่ (modernized nuclear family) ซึ่งประกอบด้วยศักยภาพของพื้นที่ที่มีแหล่งบันเทิง แฟชั่น ศูนย์การค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมาย

2. ระดับราคา เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 5,000,000 บาทต่อห้องขึ้นไป ตามเกณฑ์ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยร่วมกับบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

3. ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ สาธารณูปการ และบริการ

เมื่อนำโครงการทั้ง 48 โครงการมาตรวจสอบตามขอบเขตที่กำหนดเหลือเพียง 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ส มีจำนวนห้องชุดในโครงการทั้งหมด 72 ห้อง ปัจจุบันมีผู้พักอาศัยจำนวน 66 ห้อง ซึ่งจำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการ มีจำนวน 57 ห้อง

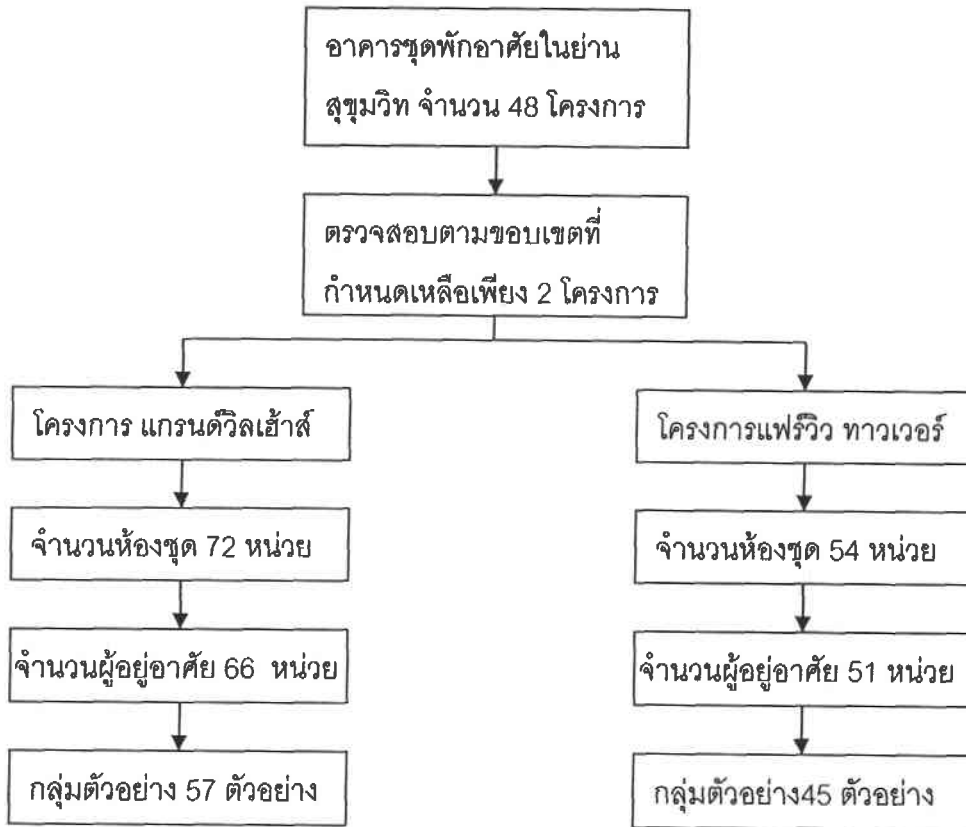
2. โครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์ มีจำนวนห้องชุดในโครงการทั้งหมด 54 ห้อง ปัจจุบันมีผู้พักอาศัยจำนวน 51 ห้อง ซึ่งจำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการ มีจำนวน 45 ห้อง

ตารางที่ 3.1  
กลุ่มตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องชุด	จำนวนห้องชุดที่มีผู้อยู่อาศัย
โครงการ แกรนด์วิลเฮ็ล์ส	72	66
โครงการแฟร์วิว ทาวเวอร์	54	51
รวม	126	117

ซึ่งจากหลักการทางสถิติ Taro Yamene ที่ความเชื่อถือ 95 เปอร์เซ็นต์ จะได้จำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการของแต่ละโครงการจากจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยในโครงการทั้งหมด ทำให้มีจำนวนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการทั้งหมด 102 ห้อง

ภาพที่ 3.1  
กลุ่มตัวอย่าง



### 3.3 เครื่องมือในการศึกษา

ในการทำวิจัยครั้งนี้ ทำการเก็บข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย และผู้บริหารอาคารนิติบุคคล โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. เครื่องมือที่ใช้วัดสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย คือ แบบสอบถาม ซึ่งมีลักษณะเป็นคำถามแบบปลายเปิด และปลายปิด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาคือ ความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวก พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก และความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

2) สร้างแบบสอบถาม โดยนำตัวแปรที่ต้องการศึกษามาทำการสร้างคำถาม และตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถามออกเป็น 5 ส่วน ดังภาพที่ 3.2 คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับผู้พักอาศัย ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ และอาชีพ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ระยะเวลาที่พักอาศัยในอาคาร วันที่พักอาศัย สถานภาพการอยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยร่วม และองค์ประกอบการตัดสินใจซื้อ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ได้แก่ ปริมาณการใช้งาน และช่วงเวลาที่ใช้งาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความพึงพอใจในการใช้งาน ได้แก่ ความพึงพอใจด้าน ปริมาณ และความพึงพอใจด้านคุณภาพ

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการ ได้แก่ ความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ และสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ที่ต้องการ

3) การทดสอบ (pretest) โดยทำการทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติเหมือนกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ราย เพื่อนำมาแก้ไขข้อผิดพลาดให้ถูกต้องและเหมาะสม แล้วทำการทดสอบอีกครั้ง จึงได้แบบสอบถามที่พร้อมแจกจริง

4) จัดพิมพ์แบบสอบถาม

5) ฝากให้นิติบุคคลนำไปใส่ในกล่องรับจดหมายแต่ละห้อง

2. เครื่องมือที่ใช้วัดสำหรับนิติบุคคลในอาคารชุดพักอาศัย คือ แบบสอบถาม ซึ่งมีลักษณะคำถาม เป็นแบบปลายเปิดและปลายปิด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาคือ พฤติกรรมการใช้งาน ความพึงพอใจ และปัญหาในการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวก

2) สร้างแบบสอบถาม โดยนำตัวแปรที่ต้องการศึกษามาทำการสร้างคำถาม และตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถามออกเป็น 5 ส่วน ดังภาพที่ 3.3 คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับผู้พักอาศัย ได้แก่ เพศ อายุ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการทำงานในปัจจุบัน ได้แก่ ระยะเวลาที่ทำงานดูแลในอาคาร วันที่ทำงาน และหน้าที่ในอาคาร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ได้แก่ ปริมาณการใช้งาน (จำนวนผู้ใช้งานในอาคาร) และช่วงเวลาที่ใช้งาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความพึงพอใจในการใช้งาน ได้แก่ ความพึงพอใจ และสาเหตุที่ไม่พอใจของผู้พักอาศัย

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาในการบริหาร ได้แก่ ระดับความยากในการบริหาร และสาเหตุของปัญหาในการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก

ส่วนที่ 6 แนวความคิดต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการชุดพักอาศัย

ส่วนที่ 7 ความคิดเห็นต่อแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก

3) จัดพิมพ์แบบสอบถาม

4) ส่งให้นิติบุคคลอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

### 3.4 การรวบรวมข้อมูล

ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยมีขั้นตอน ดังตารางที่ 3.2 ดังนี้

#### 1. ทำการศึกษาข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1) รายชื่ออาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในย่านสุขุมวิท จากหนังสือ และเว็บไซต์ขายที่อยู่อาศัย โดยทราบถึงข้อมูลราคาของโครงการ สถานที่ตั้งโครงการ และข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีในโครงการ

2) ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2. ทำการสำรวจโครงการเบื้องต้น

#### 3. จัดทำเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

1) แบบสำรวจรายละเอียดโครงการ เพื่อรวบรวมลักษณะทางกายภาพของโครงการ

2) แบบสอบถาม

เพื่อทราบข้อมูลพฤติกรรมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อทราบความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก และความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

### 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 1. วิเคราะห์วิถีชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

จากข้อมูลพื้นฐานที่ได้จากแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส การมีบุตร และการประกอบอาชีพ

#### 2. วิเคราะห์พฤติกรรมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

จากข้อมูลปริมาณการใช้งาน และช่วงเวลาการใช้งานที่ได้จากแบบสอบถาม โดยสถิติที่ใช้ จำนวนความถี่และร้อยละ และศึกษาประสิทธิภาพการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก โดยใช้ข้อมูล ช่วงเวลาการใช้งาน และปริมาณการใช้งานจากผู้บริหารอาคารนิติบุคคล โดยคำนวณจากสูตร

ประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ = อัตราการใช้พื้นที่  $\times$  อัตราความถี่ในการใช้พื้นที่

อัตราการใช้พื้นที่ =  $\frac{\text{จำนวนคนที่ใช้พื้นที่จริงตลอดสัปดาห์} \times 100}{\text{ความจุห้องเดิมที่} \times \text{จำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริงต่อสัปดาห์}}$

$$\text{อัตราความถี่ในการใช้พื้นที่} = \frac{\text{จำนวนชั่วโมงที่ใช้พื้นที่จริงตลอดสัปดาห์} \times 100}{\text{จำนวนชั่วโมงที่ใช้ห้องได้เต็มที่ในหนึ่งสัปดาห์}}$$

3. วิเคราะห์ความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก โดยใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีเกณฑ์ในการวัดระดับแบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้

- ระดับ 5 หมายถึง มีความพึงพอใจมากที่สุด
- ระดับ 4 หมายถึง มีความพึงพอใจมาก
- ระดับ 3 หมายถึง มีความพึงพอใจปานกลาง
- ระดับ 2 หมายถึง มีความพึงพอใจน้อย
- ระดับ 1 หมายถึง มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

ซึ่งมีเกณฑ์ในการแปลความหมายของคะแนนตามระดับความพึงพอใจ โดยใช้ค่าเฉลี่ยในการแปลความหมายดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	ระดับความพึงพอใจ
5.00 – 4.21	มีความพึงพอใจมากที่สุด
4.20 – 3.41	มีความพึงพอใจมาก
3.40 – 2.61	มีความพึงพอใจปานกลาง
2.60 – 1.81	มีความพึงพอใจน้อย
1.80 – 1.00	มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

โดยใช้สถิติในการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยและร้อยละ

4. วิเคราะห์ความต้องการและลำดับความต้องการของสิ่งอำนวยความสะดวก ด้วยการใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีเกณฑ์ในการวัดระดับแบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้

- ระดับ 5 หมายถึง มีความต้องการมากที่สุด
- ระดับ 4 หมายถึง มีความต้องการมาก
- ระดับ 3 หมายถึง มีความต้องการปานกลาง
- ระดับ 2 หมายถึง มีความต้องการน้อย
- ระดับ 1 หมายถึง มีความต้องการน้อยที่สุด

ซึ่งมีเกณฑ์ในการแปลความหมายของคะแนนตามระดับความต้องการ โดยใช้ค่าเฉลี่ยในการแปลความหมายดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	ระดับความต้องการ
5.00 – 4.21	มีความต้องการมากที่สุด
4.20 – 3.41	มีความต้องการมาก
3.40 – 2.61	มีความต้องการปานกลาง
2.60 – 1.81	มีความต้องการน้อย
1.80 – 1.00	มีความต้องการน้อยที่สุด

โดยใช้สถิติในการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยและร้อยละ

### 5. หาแนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 3.2  
การรวบรวมข้อมูลที่ต้องการทราบ

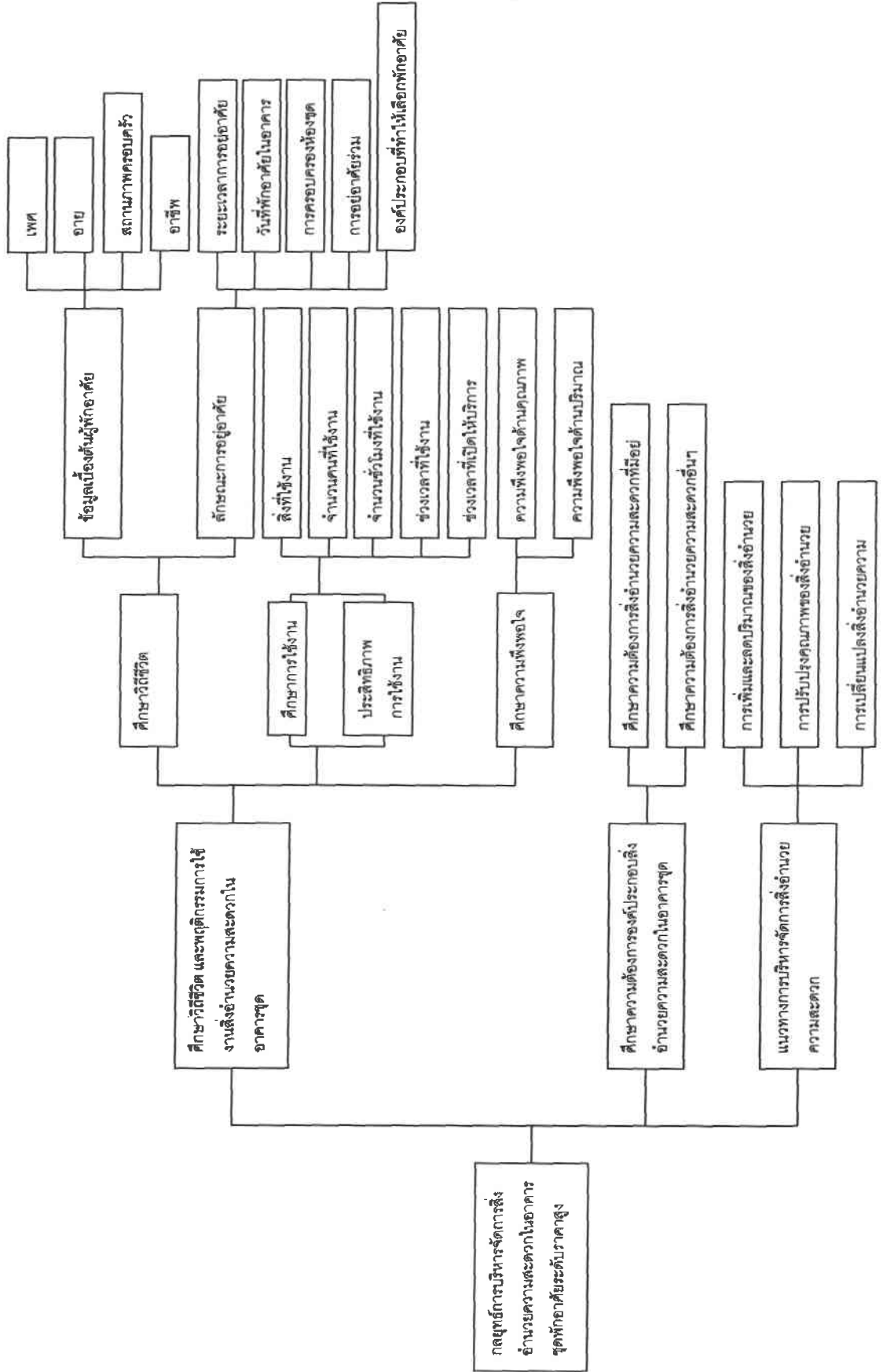
ข้อมูลที่ต้องการทราบ	ประเภทข้อมูล	แหล่งที่มาของข้อมูล
1. ข้อมูลอาคาร		
1) รายชื่อโครงการที่มีในย่าน CBD	ทุติยภูมิ	รวบรวมจากหนังสือขายที่อยู่อาศัย เว็บไซต์
2) ที่ตั้งโครงการ	ทุติยภูมิ	รวบรวมจากหนังสือขายที่อยู่อาศัย เว็บไซต์
3) อายุอาคาร	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
4) ราคาขายต่อหน่วย หรือต่อตารางเมตร	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
5) ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่มี	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
6) จำนวน unit	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
7) ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่มี	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
8) ปริมาณพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกต่อพื้นที่อาคาร	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
9) จำนวน unit ที่มีผู้พักอาศัยอยู่ต่อ unit ที่มีทั้งหมดในอาคาร	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
2. ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก		
1) ระดับความต้องการ	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
2) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็นกรณีศึกษา

## ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

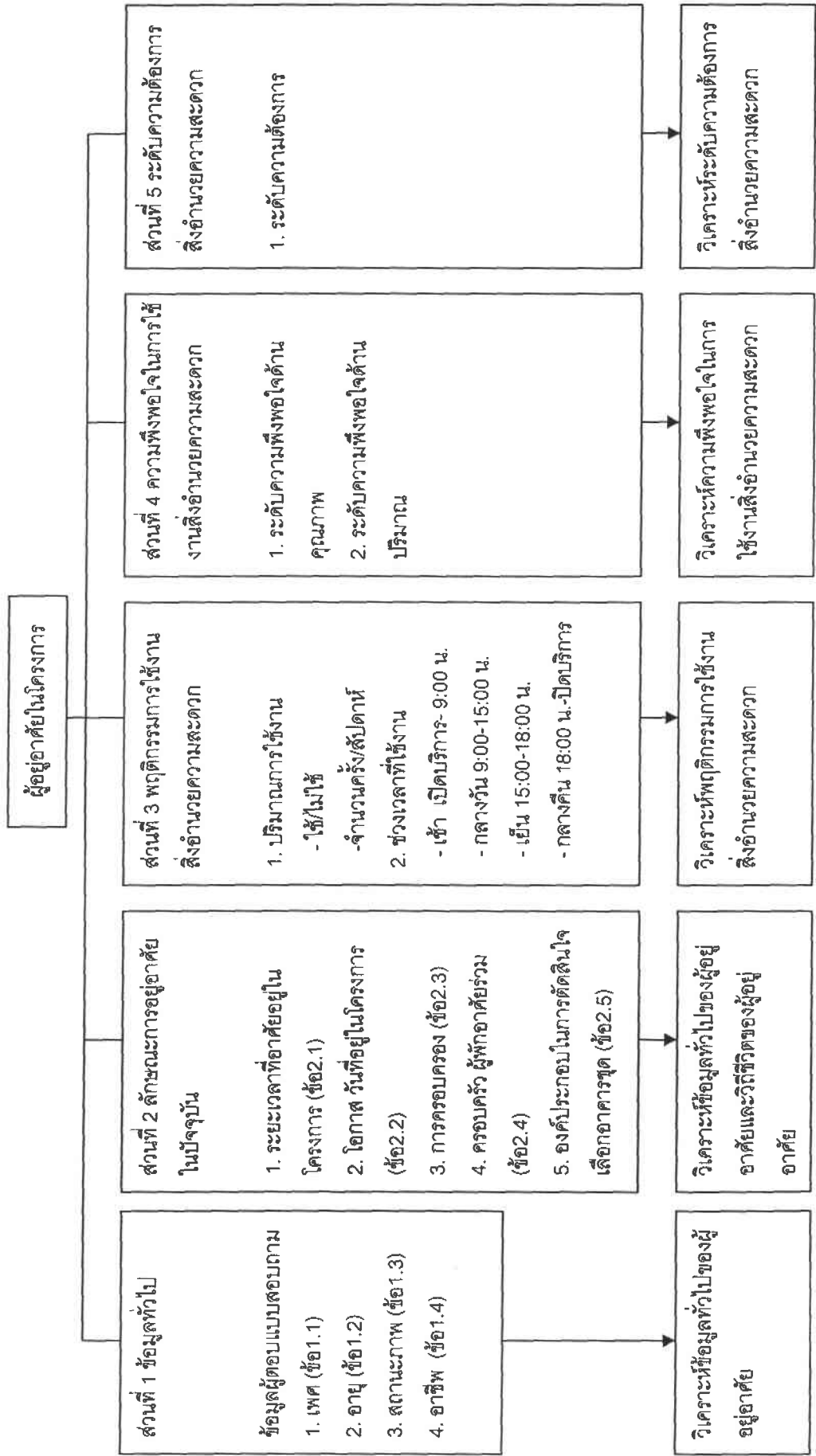
ข้อมูลที่ต้องการทราบ	ประเภทข้อมูล	แหล่งที่มาของข้อมูล
3. พฤติกรรมการใช้งาน		
1) จำนวนการใช้งาน	ปฐมภูมิ ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็น กรณีศึกษา ทำการสำรวจโดยการสังเกต สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
2) สิ่งที่ใช้งาน	ปฐมภูมิ ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็น กรณีศึกษา ทำการสำรวจโดยการสังเกต สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
3) ความพึงพอใจในการใช้งาน	ปฐมภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็น กรณีศึกษา
4) วิถีชีวิตของผู้พักอาศัย	ทุติยภูมิ ปฐมภูมิ	รวบรวมจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็น กรณีศึกษา
4. การบริหารจัดการอาคาร		
1) ปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการ	ปฐมภูมิ ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้พักอาศัยในอาคารที่เป็น กรณีศึกษา สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
2) การบริหารจัดการอาคารในปัจจุบัน	ทุติยภูมิ	สอบถามจากผู้บริหารอาคารที่เป็นกรณีศึกษา
3) วิธีการบริหารจัดการอาคาร	ทุติยภูมิ	รวบรวมจากเอกสาร ทฤษฎีและงานวิจัยที่ เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 3.2  
ผังกระบวนการศึกษา



ภาพที่ 3.3  
โครงสร้างแบบสอบถาม



โครงสร้างแบบสอบถามนิตินุคคล

