

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 วิธีดำเนินการศึกษาและการวิจัย

ในการศึกษากลยุทธ์การตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ มีแผนในการศึกษาดังนี้

3.1.1. ประชากรเป้าหมาย การศึกษารั้งนี้จะทำการศึกษาจากประชากร ดังนี้

1. ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ เฉพาะโครงการที่ได้รับอนุญาตและยื่นจดทะเบียนอาคารชุดจากสำนักงานที่ดินจังหวัดจำนวน 64 โครงการ (รายละเอียดโครงการแสดงในตารางที่ 1)

2. ศึกษาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบการซึ่งเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ เจ้าของกิจการหรือค้าขาย ในจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อโครงการคอนโดมิเนียมที่ได้รับใบอนุญาตและยื่นจดทะเบียนอาคารชุดจากสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่²⁷

ชื่อโครงการ	ชื่อผู้ประกอบการ
1. ดวงตะวันคอนโดมิเนียม	บริษัทสุวิวงศ์เอนเตอร์เทนเมนท์จำกัด
2. 103 คอนโดมิเนียม 1	นายสถิตย์ สกุลมิติตา
3. 103 คอนโดมิเนียม 2	บริษัท 103 อินเทลลิเจนท์ จำกัด
4. 103 คอนโดมิเนียม 3	บริษัท 103 อินเทลลิเจนท์ จำกัด
5. 103 คอนโดมิเนียม 4	บริษัท 103 อินเทลลิเจนท์ จำกัด

²⁷ , "พอาคารสูงเชียงใหม่ ขออนุญาตเพียง 64 ราย" ผู้จัดการรายวัน, 16 กรกฎาคม 2538 : หน้า 30.

ตารางที่ 1 (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ชื่อผู้ประกอบการ
6. 103 คอนโดมิเนียม 5	บริษัท 103 อินเทลลิเจนท์ จำกัด
7. 103 เซ็นทรัลคอนโดมิเนียม	บริษัท 103 อินเทลลิเจนท์ จำกัด
8. เชียงใหม่คอนโดมิเนียม	บริษัท เงินเจียงลิสง จำกัด
9. เชียงใหม่กรีนทาวเวอร์	บริษัท เงินเจียงลิสง จำกัด
10. เชียงใหม่ทาวเวอร์	บริษัท เงินเจียงลิสง จำกัด
11. ริมน้ำแมนชั่น 1-2	พจก. ชารนแก้ว
12. ศรีธนาคอนโด 1-2	นายประเสริฐ ญาณฤกษ์
13. ฮิลล์ไซด์ 1	บริษัท สู่เทพคอนโดมิเนียม จำกัด
14. ฮิลล์ไซด์ 2	บริษัท สู่เทพคอนโดมิเนียม จำกัด
15. ฮิลล์ไซด์ 3	บริษัท สู่เทพคอนโดมิเนียม จำกัด
16. ฮิลล์ไซด์พลาซ่าคอนโดเทล 4	บริษัท สู่เทพคอนโดมิเนียม จำกัด
17. ฮิลล์ไซด์ 5	บริษัท สู่เทพคอนโดมิเนียม จำกัด
18. เรือนคำทาวเวอร์	บริษัท สมเสรี เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด
19. ซิตี้เฮาส์ คอนโด	บริษัท เชียงใหม่ทรพย์อเนก จำกัด
20. เดอะฮิลล์พาร์ค	บริษัท เชียงใหม่ธุรกิจ จำกัด
21. ซิตี้วิว ทาวเวอร์	พจก. ครอบคร้วุธษา
22. สุนัขคอนโดมิเนียม	บริษัท สุนัขบ้านและที่ดิน จำกัด
23. ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม 1	บริษัท เชียงใหม่ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม จำกัด
24. ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม 2	บริษัท เชียงใหม่ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม จำกัด
25. ทัพคอนโดมิเนียม	บริษัท ประทีปพัฒนาที่ดิน จำกัด
26. ศุภกิจคอนโดมิเนียม	บริษัท เคเอสแลนด์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
27. ชมดอยคอนโดมิเนียม	บริษัท ชมดอยคอนโดเทล จำกัด
28. อังกศพาวิลเลียน	บริษัท คอนโดเทลอเนก จำกัด
29. นุศมาศ แมนชั่น	พจก. ทองม้วนโภคทรัพย์
30. ดอยปิงแมนชั่น	บริษัท เหนือมหกิจ จำกัด

ตารางที่ 1 (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ชื่อผู้ประกอบการ
31. อิมเพรสทาวนด์คอนโด	นายมาโนช รัศมีดารา
32. ส่วนดอกพาว์เลียน	บริษัท ร่มฟ้าลานนา จำกัด
33. กานท์พาลเซ	นายไกร หมักแสนกับพวก
34. ฮิลล์นาร์ด 2	บริษัท เชียงใหม่ชุกรกิจ จำกัด
35. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 1	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
36. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 2	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
37. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 3	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
38. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 4	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
39. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 5	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
40. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 6	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
41. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 7	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
42. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 8	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
43. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 9	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
44. ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 10	บริษัท ชินันท์การเคหะ จำกัด
45. วังสิงห์คำแมนชั่น	บริษัท ปิงสุเทพ จำกัด
46. ริมปิงคอนโดมิเนียม	บริษัท ริมปิงคอนโดมิเนียม จำกัด
47. เชียงใหม่ซีวิวทาวเวอร์	บริษัท เชียงใหม่ซีวิวทาวเวอร์ จำกัด
48. ทวีผลทาวเวอร์	บริษัท ทวีผล จำกัด
49. เวียงนิงค์แมนชั่น	บริษัท เวียงนิงค์เรียลเอสเตท จำกัด
50. ศรีทวิแมนชั่น	บริษัท ศรีทวิแมนชั่น จำกัด
51. นครนิงค์คอนโดมิเนียม	บริษัท นครนิงค์คอนโดมิเนียม จำกัด
52. เมืองราชทาวเวอร์	บริษัท กาแลทอง จำกัด
53. ท็อปแอร์พอร์ต คอนโดมิเนียม	บริษัท ท็อปแอร์พอร์ต คอมพิวเตอร์ จำกัด
54. ฟลอรัลเชียงใหม่	บริษัท ฟลอรัลเชียงใหม่ จำกัด

ตารางที่ 1 (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ชื่อผู้ประกอบการ
55. ไพลินคอนโดมิเนียม	นายประพันธ์ บุรณปกรณ์
56. ชมดอยคอนโดเต็ล	บริษัท ชมดอยคอนโดเต็ล จำกัด
57. เจ ซี ฮิลล์เพลส	บริษัท เจซีล้านนา จำกัด
58. ดิเอ็มบาลซีเฮ้าส์	บริษัท แม่บิงพาราไดซ์ จำกัด
59. เอส อาร์ แลนด์คอนโดมิเนียม	บริษัท สุขเจริญเรียลเอสเตท จำกัด
60. เชียงใหม่ไวโฮฟี ทาวเวอร์	บริษัท เชียงใหม่ไวโฮฟีทาวเวอร์ จำกัด
61. เคียงมอคอนโดมิเนียม	บริษัท เคียงมอคอนโดมิเนียม จำกัด
62. ส่วนดอก วิลล่าทาวเวอร์	นายสุเทพ อุดมเพทกาย
63. เอสอาร์คอมเพล็กซ์	นายสุเทพ อุดมเพทกาย
64. ไนท์บาร์ชาร์คอนโดเทล	บริษัท ไนท์บาร์ชาร์คอนโดมิเนียม จำกัด

3.1.2. **วิธีการสุ่มตัวอย่าง** การเก็บตัวอย่างจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ Non-Probability Sampling ประเภท Convenien Sampling โดยจะเลือกสุ่มตัวอย่างจากประชากรในจังหวัดเชียงใหม่ที่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ เจ้าของกิจการหรือค้าขาย โดยถ้าพบบุคคลที่มีลักษณะที่กำหนดไว้ก็จะแจกแบบสอบถามให้กรอกจนได้ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้แต่ละกลุ่มอาชีพ

3.1.3. **ขนาดตัวอย่าง** การศึกษาด้านผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่จะเก็บจากโครงการจำนวน 64 โครงการแต่ได้รับแบบสอบถามกลับคืนมา จำนวน 53 โครงการ คิดเป็น ร้อยละ 82.8 ส่วนด้านกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งได้แก่กลุ่มผู้ประกอบการซึ่งเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ เจ้าของกิจการหรือค้าขาย ซึ่งผู้ศึกษาไม่ทราบจำนวนประชากรที่แท้จริง จึงใช้วิธีกำหนดขนาดตัวอย่างแบบ Ad Hoc Method²⁸ เป็นวิธีการกะประมาณขนาดตัวอย่างเชิงคุณภาพที่ใช้วิธีการเลือกตัวอย่าง โดยดูจากงานวิจัยของคนอื่น

²⁸ กุฑทัต เวชสาร, วิจัยตลาด (กรุงเทพมหานคร : เอกสารประกอบการสอน ภาควิชาการตลาด มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 59.

ที่ทำได้ในอดีต จากการศึกษาจากงานวิจัยที่ใกล้เคียงกับเรื่องที่จะทำการศึกษา พบว่าส่วนมากได้กำหนดขนาดตัวอย่าง 200 ตัวอย่าง ในการศึกษารั้งนี้ จะเก็บตัวอย่างกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจำนวน 480 ตัวอย่าง แบ่งเป็น

1. พนักงานบริษัทเอกชน จำนวนทั้งหมด 120 ตัวอย่าง
 - 1.1 ผู้จัดการหรือหัวหน้า จำนวน 60 ตัวอย่าง
 - 1.2 กลุ่มทำงานเป็นพนักงานระดับปฏิบัติการ จำนวน 60 ตัวอย่าง
2. ข้าราชการ จำนวนทั้งหมด 120 ตัวอย่าง
 - 2.1 กลุ่มระดับ 1-3 จำนวน 40 ตัวอย่าง
 - 2.2 กลุ่มระดับ 4-6 จำนวน 40 ตัวอย่าง
 - 2.3 กลุ่มระดับ 7-9 จำนวน 40 ตัวอย่าง
3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวนทั้งหมด 120 ตัวอย่าง
 - 3.1 กลุ่มระดับ 1-3 จำนวน 40 ตัวอย่าง
 - 3.2 กลุ่มระดับ 4-8 จำนวน 40 ตัวอย่าง
 - 3.3 กลุ่มระดับ 9-14 จำนวน 40 ตัวอย่าง
4. เจ้าของกิจการ หรือค้าขาย จำนวน 120 ตัวอย่าง

3.2 การทดสอบความเที่ยงของเครื่องมือ (Pre-test)

ในการวิจัยครั้งนี้ ใช้แบบทดสอบความเที่ยงตรงของเครื่องมือ จำนวน 40 ชุด เพื่อทดสอบความเชื่อมั่น ความเหมาะสมภายในแบบสัมประสิทธิ์ อัลฟาของ Cronbach ได้ความเชื่อมั่น 0.70 แสดงถึง ความเชื่อมั่นสูง

$$\text{สัมประสิทธิ์แอลฟา} = \frac{k}{k-1} \left(1 - \frac{S_1^2}{S_x^2} \right)$$

k = จำนวนข้อสอบ

S_1^2 = ความแปรปรวนของคะแนนแต่ละข้อ

S_x^2 = ความแปรปรวนของกลุ่มตัวอย่าง

3.3 แหล่งข้อมูล

ผู้ศึกษาจะเก็บข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 แหล่ง ดังนี้

1. แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Source of Data) ได้จากวิธีการสำรวจ โดยการสร้างแบบสอบถาม จำนวน 2 ชุด ซึ่งแบบสอบถามชุดที่หนึ่งสอบถามจาก ผู้ประกอบการธุรกิจคอนกรีตในจังหวัดเชียงใหม่ แบบสอบถามชุดที่สองสอบถามจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีกรอบแนวความคิดในการศึกษา ดังแสดงในภาพที่ 1

2. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Source of Data) ได้จากข้อมูลที่มีผู้เก็บรวบรวมและตีพิมพ์ไว้ในหนังสือพิมพ์ เอกสารต่าง ๆ เช่น วารสาร ตำบรวรราย คู่มือ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ หนังสือภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ที่เขียนถึงกลยุทธ์ทางการตลาด ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคอนกรีตในเชียงใหม่ เพื่อนำมาสร้างเป็นแนวความคิดในการศึกษารังนี้

3.4 สถิติที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษารังนี้ใช้สถิติ คือ ความถี่ ร้อยละ และ ไค-สแควร์

3.5 สรุปผลการศึกษา

การศึกษารังนี้ แบ่งการเสนอแนะออกเป็นดังนี้

บทที่ 1 บทนำ

บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

บทที่ 4 ผลการวิจัยและการวิเคราะห์ผลการวิจัย

บทที่ 5 บทสรุป

3.6 สถานที่ใช้ในการดำเนินการศึกษา

ภาควิชาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยพายัพ

3.7 ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา

การดำเนินการศึกษาดังนี้ใช้เวลาประมาณ 16 เดือน ดังนี้

ขั้นตอน	2538	2539		
	ก.ย-ธ.ค	ม.ค-ก.พ	มี.ค-เม.ย	พ.ค-ธ.ค
1. ศึกษาหาข้อมูลทบทวน- วรรณกรรมจัดทำโครงการ	***			
2. เสนอโครงร่าง		***		
3. ออกแบบสอบถามทดสอบ และเก็บข้อมูล			***	
4. ประมวลผลวิเคราะห์ข้อมูล สรุป จัดทำรูปเล่มและสอบวิทยานิพนธ์				***