

## บทที่ 4

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ที่ทำการศึกษาในกลุ่มประชากรทั้งคนไทย และต่างชาติที่มีโอกาสในการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศ ข้อมูลที่ต้องการนั้นคืออาศัยทั้งข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลปฐมภูมิในหลายรูปแบบ จากหลายแหล่ง ในการวิจัยครั้งนี้ มีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

#### 4.1) ขอบเขตในการศึกษาครั้งนี้

ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านพักตากอากาศ ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ และความพึงพอใจในการใช้บ้านพักตากอากาศ (สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่ได้ซื้อบ้านพักตากอากาศแล้ว) กรณีกลุ่มผู้ซื้อบ้านพักตากอากาศแล้ว ทำการศึกษาในเขต บ้านยันทรี รีสอร์ท สำหรับกรณีกลุ่มผู้ยังไม่ได้ซื้อบ้านพักตากอากาศ กลุ่มนี้จะผู้มีโอกาสในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพักตากอากาศในอนาคต จะกำหนดขอบเขตพื้นที่ ที่จะทำการศึกษา ภายในโครงการ Laguna รีสอร์ท ดีเวลอปเม้นท์ และโรงแรมในเครือ

#### 4.2) การศึกษาข้อมูล

##### 4.2.1) ข้อมูลในการศึกษา

4.2.1.1) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ข้อมูลต่าง ๆ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมจากหลายแหล่งดังนี้

4.2.1.1.1) ศึกษาและรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มตลาดเป้าหมาย และการท่องเที่ยวในภาพรวม และข้อมูลเฉพาะในภูเก็ต จากสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ทั้งในประเทศ, ต่างประเทศ และ Internet ศึกษารูปแบบ และกรณีศึกษาสถานที่ท่องเที่ยวประเภทที่เป็นโครงการ, โรงแรม, สันทนาการ, และบริการหลากหลายที่อยู่รวมกันในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวอันเป็นที่ปรารถนาของนักท่องเที่ยวทั่วโลก

4.2.1.1.2) ติดต่อขอความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่ ททท. ในด้านแผน และนโยบายการท่องเที่ยวของประเทศ และของภาคโดยเฉพาะภูเก็ต ตัวเลข และสถิติต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยว, จำนวนห้องพัก และที่พักแรมต่าง ๆ ในจังหวัดภูเก็ต

- 4.2.1.1.3) ติดต่อขอความร่วมมือจากเจ้าของโครงการ, ผู้จัดการโรงแรม, ผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม, ผู้จัดการฝ่ายต้อนรับและจองห้องพัก รวมทั้งเจ้าหน้าที่อื่น ๆ ที่มีโอกาสพบปะพูดคุยกับแขก เช่น เวสเตอร์ และเวสเด็ท โรงแรมในเครือลา구나 รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์
- (1) เพื่อให้ทราบสภาพที่แท้จริง ของโครงการหลังจากขายไปแล้ว รวมถึงการ
  - (2) แจ้งข้อมูลการเข้าพักของเจ้าของบ้าน
- 4.2.1.1.4) ติดต่อสัมภาษณ์ตัวแทนบริษัทที่ทำธุรกิจทางด้านขายบ้านตากอากาศให้กับลูกค้าในโครงการลา구나 รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์ และโครงการอื่น ๆ เพื่อให้ทราบถึงผลการวิจัยทางการตลาดอย่างเป็นระบบ

ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นข้อมูลที่สำคัญสำหรับการประเมินศักยภาพข้อจำกัด, โอกาสและอุปสรรคของการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านพักตากอากาศ และเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ถึงพฤติกรรมผู้บริโภค การจัดการด้านเลหะการ รวมถึงข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ด้านอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายที่เอื้ออำนวยต่อภาคเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้อง

#### 4.2.1.2) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)

- 4.2.1.2.1) เก็บข้อมูลจากกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา คือ คนไทย และต่างชาติ โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มด้วยกัน กล่าวคือ
- กลุ่มที่ 1) กลุ่มผู้ซื้อที่พักอาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศแล้ว มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 12 ราย
  - กลุ่มที่ 2) กลุ่มที่ยังไม่ซื้อบ้านพักตากอากาศ และมีโอกาสที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในบ้านพักตากอากาศ จะเก็บข้อมูลจากผู้พักอาศัยภายในโครงการลา구나 รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์ และโรงแรมในเครือ ซึ่งมีห้องพักรวมกันทั้ง 5 โรงแรม จำนวน 1,165 ยูนิต

หมายเหตุ กลุ่มประชากรดังกล่าว ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจภายในโครงการลา구나 รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์ กลุ่มที่ 1) คือ กลุ่มผู้ซื้อบ้านพักแล้วภายในเขตบ้านพักโครงการบันชันทรี รีสอร์ท กลุ่มที่ 2) คือผู้ใช้บริการโรงแรมในเครือของ ลา구나 รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์ ไม่ว่าจะที่บ้านพักตากอากาศ หรือห้องพักภายในโรงแรม

#### 4.3) พื้นที่ทำการศึกษ

ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษา ตามที่ได้แล้วข้างต้นคือ ภายในโครงการ ลา  
กาน่า รีสอร์ท ดีเวลอปเม้นท์ ภายในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งภายในโครงการมีโรงแรมที่ให้บริการผู้พัก  
อาศัย 5 แห่งด้วยกัน คือ

แห่งที่ 1) โรงแรมบันชันทรี รีสอร์ท	123 ยูนิต
แห่งที่ 2) โรงแรม เซอรัดัน แกรนด์ ลากาน่า บีช	343 ยูนิต
แห่งที่ 3) โรงแรม อาลามันดา	235 ยูนิต
แห่งที่ 4) โรงแรมดุสิต ลากาน่า	232 ยูนิต
แห่งที่ 5) โรงแรมลากาน่า บีช รีสอร์ท	232 ยูนิต
รวมทั้งสิ้นจำนวน	1,165 ยูนิต

#### 4.4) ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ เนื่องจากผู้วิจัย ได้กำหนดกลุ่มประชากรแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มด้วยกัน  
ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างที่สุ่ม จึงต้องทำเป็น 2 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ คือ

กลุ่มที่ 1) ผู้ซื้อบ้านพักตากอากาศแล้ว เป็นกลุ่มผู้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านพักตาก  
อากาศ หรือผู้ซื้อบ้านพักตากอากาศแล้ว ในโครงการนี้ มีอาคารที่พัก  
ประเภทวิลล่า (Villa) จำนวน 123 หลัง ปัจจุบันนำออกขายไปแล้ว  
จำนวน 12 หลัง ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา และเก็บข้อมูลใน  
กลุ่มนี้ จะเก็บรวบรวมทั้งหมด 12 หลังคิดเป็น 100%

กลุ่มที่ 2) ผู้ยังไม่ได้ซื้อบ้านพักตากอากาศ เป็นกลุ่มผู้ใช้บริการโรงแรม นักท่อง  
เที่ยว ซึ่งมีโอกาสเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศ เก็บ  
รวบรวมจากห้องพักอาศัย ภายในโรงแรมภายในโครงการลากาน่า ริ  
สปอร์ต ดีเวลอปเม้นท์ 5 แห่ง ซึ่งมีทั้งสิ้น 1,165 ยูนิต ในครั้งนี้ ผู้วิจัยจะ  
เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 280 ตัวอย่าง

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ เทียบเคียงกับการกำหนดขนาดของกลุ่ม  
ตัวอย่างตามหลักของ Herbert Arkin and Raymond R.Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น  
95% และความผิดพลาดของความแม่นยำ +/- 5% ตามรายละเอียดด้านล่างนี้

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
1,000	244	24.40
2,000	278	13.90
3,000	291	9.70
4,000	299	7.48

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
5,000	303	6.06
10,000	313	3.13
20,000	318	1.59
50,000	321	0.64
100,000	321	0.32
500,000 ขึ้นไป	322	0.06

สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่เป็นกลุ่มที่ 2) เนื่องจากผู้วิจัย มีข้อจำกัดด้านกลุ่มประชากร และระยะเวลาในการเก็บรวบรวม ผู้วิจัยจึงกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่ 280 ตัวอย่าง ของประชากรรวม คิดตามยูนิตที่ให้บริการที่พิกาศัยของโครงการในเครือลา구나 รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์

#### 4.5) วิธีการสุ่มตัวอย่าง

ตัวอย่างจะถูกเลือกมาจากข้อมูลปฐมภูมิที่รวบรวมได้ โดยผู้วิจัยจะทำการสุ่มตัวอย่างแบ่งออกเป็น 2 แบบ ได้แก่

แบบที่ 1) การสุ่มแบบแบ่งส่วน (Quota sampling)

การสุ่มแบบนี้ ผู้วิจัย กำหนดจากจำนวนตัวอย่างที่ทราบแน่ชัดว่าอยู่ ณ สถานที่พัก ใช้ในกรณี ของกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มที่ 1) และกลุ่มที่ 2)

แบบที่ 2) การสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental sampling)

สำหรับผู้ที่ไม่ได้อยู่ ณ ที่พัก ณ เวลาที่ทำการสำรวจ ผู้วิจัย ได้กำหนดกลุ่มนี้ ไว้สุ่มแบบบังเอิญ สำหรับ กลุ่มที่ 2)

#### 4.6) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการสำรวจครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นตามตารางโครงสร้างของตัวแปร โดยจัดทำเป็น 2 ชุด คือ ชุดภาษาไทย สำหรับเป็นแนวทาง และสำหรับผู้ตอบคำถามที่เป็นคนไทย และชุดภาษาอังกฤษสำหรับชาวต่างชาติ ในการเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ แบบสอบถามจะเก็บข้อมูลต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดครอบคลุม 5 ส่วน ดังนี้

4.6.1) ข้อมูลด้านลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

4.6.2) ข้อมูลด้านที่พักอาศัยเดิม ของคนเหล่านี้

4.6.3) ข้อมูลด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ และกระบวนการตัดสินใจ

4.6.4) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของบ้านพักตากอากาศ

4.6.5) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการท่องเที่ยวภายในจังหวัดภูเก็ต

#### 4.6.6) ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ

ตัวแปรที่สำคัญมีดังนี้

- ลักษณะของประชากรผู้ซื้อ
- ความถี่ในการมาพักที่ภูเก็ต และความสนใจการท่องเที่ยวพักผ่อนระยะยาว ประกอบด้วยความถี่ในการมาพักก่อนที่ภูเก็ต และความสนใจการท่องเที่ยวพักผ่อนระยะยาวในภูเก็ต
- ลักษณะของความต้องการที่เกี่ยวกับบ้านตากอากาศ ประกอบด้วย ลักษณะของที่พัก, การให้ความสำคัญกับความปลอดภัย, สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการภายในบริเวณที่พัก, ข้อมูลต่าง ๆ ระหว่างช่วงเวลาที่มาพัก
- ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะอื่น ๆ เกี่ยวกับบ้านตากอากาศที่อยู่ในบริเวณโรงแรม ซึ่งเป็นข้อมูลที่รวบรวมได้จากการแสดงความคิดเห็นโดยเสรี ในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต และโดยเฉพาะในโครงการลากูน่า รีสอร์ท ดีเวลอปเม้นท์

ลักษณะของแบบสอบถามเป็นแบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามแบบปลายปิด (Close Question) และปลายเปิด (Open Question) โดยก่อนที่จะใช้แบบสอบถามเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล ทางผู้วิจัยได้ทำการทดลองใช้แบบสอบถาม (Pilot test) จำนวน 10 ฉบับ โดยทดสอบกับกลุ่มผู้ใช้โรงแรมในเครือของลากูน่า รีสอร์ท ดีเวลอปเม้นท์ เพื่อความชัดเจน และถูกต้องของภาษาที่ใช้ หลังจากนั้น ได้นำมาปรับปรุงเพื่อให้ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์ เป็นไปตามเจตนารมณ์

#### 4.7) การเก็บรวบรวมข้อมูล

กลุ่มที่ 1) ผู้ที่ซื้อบ้านพักตากอากาศแล้ว

ผู้วิจัย ได้ทำการรวบรวมข้อมูล โดยได้เริ่มออกแบบสอบถามตั้งแต่เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2546 ถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2546 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 5 เดือน กับเจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการลากูน่า รีสอร์ท ดีเวลอปเม้นท์ โดยตรง การเก็บรวบรวมข้อมูลทำไปด้วยความยากลำบาก เนื่องจากจะต้องคอยสอบถามจากเจ้าหน้าที่โรงแรมถึงกำหนดการเข้าพักของแต่ละเจ้าของที่มา ตามความสะดวกของแต่ละคน และการนัดเข้าพบเป็นเรื่องที่มีความละเอียดอ่อนมาก เนื่องจากเจ้าของแต่ละรายต้องการความเป็นส่วนตัวสูง

โดยการนัดแต่ละครั้งแต่ละรายจึงจำเป็นต้องใช้ความสัมพันธ์ส่วนตัวระหว่างผู้ทำวิจัย, พนักงานโรงแรมที่มีความสนิทสนมชอบพอกับเจ้าของบ้านแต่ละราย เป็นคน ๆ ไป ในการติดต่อขอเข้าพบ

กลุ่มที่ 2) ผู้ที่ยังไม่ได้ซื้อบ้านพักตากอากาศ

ผู้วิจัย ได้เก็บรวบรวมข้อมูล โดยออกแบบสอบถามตั้งแต่เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2546 – เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 3 เดือน โดยเก็บรวบรวมข้อมูล จากโรงแรมในเครือลาгуน่า รีสอร์ท ดีเวลอปเมนท์ ทั้ง 5 แห่ง รวมจำนวน ตัวอย่างทั้งสิ้น 280 ตัวอย่าง โดยแบ่งกลุ่มการสุ่มตัวอย่าง 2 แบบตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น คือ

แบบที่ 1) สุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota sampling) คิดเป็นร้อยละ 30 หรือจำนวน 84 รายจากทั้งหมด 280 ราย พิจารณาตามตัวอย่างที่พักอาศัยในพื้นที่จริง

แบบที่ 2) สุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental sampling) คิดเป็นร้อยละ 70 หรือจำนวน 196 ราย จากทั้งหมด 280 ราย พิจารณาตามข้อเท็จจริง

#### 4.8) การประมวลข้อมูล

ผู้วิจัยได้ประมวลผล และวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยวิธีการทั้งเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพตามลักษณะของข้อมูล หรือตัวแปรแต่ละด้านโดยใช้โปรแกรม SPSS<sup>+</sup> เวอร์ชัน 7.5 เพื่อวิเคราะห์ และสรุปผลการวิจัยเกี่ยวกับตัวแปรต่าง ๆ ของโครงการวิจัยนี้ ซึ่งมีขอบเขตที่สำคัญใน 3 ด้านดังต่อไปนี้คือ

4.8.1) การประมวลข้อมูลพื้นฐาน (Simple Frequency) เป็นการประมวลผลเพื่อให้ได้ผลการแจกแจงความถี่ ซึ่งแสดงถึงลักษณะเบื้องต้นของข้อมูลที่ได้รับรวบรวมมาได้ของตัวแปรทุกตัวแปร เฉพาะตัวแปรที่มีหน่วยการวัด (Scale) เป็นแบบเชิงปริมาณ (Interval และ Ratio) จึงทำการประมวลค่าทางสถิติ เพื่อการอธิบายลักษณะ (Descriptive Statistics) รวมถึงการวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลาง (Measures of Central Tendency) และการวัดการกระจาย (Measures of Dispersion)

4.8.2) การประมวลความถี่ร่วม (Joint Frequency Distribution or Cross-tabulation) สำหรับตัวแปรที่สำคัญเกี่ยวกับลักษณะความต้องการของนักท่องเที่ยว ผู้วิจัยได้ทำการประมวลข้อมูล และวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับลักษณะทางประชากรของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อพิจารณาว่ามีความต้องการที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของประชากรแต่ละกลุ่มหรือไม่ ซึ่งจะทำได้ภาพที่เจาะลึก และชัดเจนมากยิ่งขึ้น เกี่ยวกับลักษณะความต้องการของนักท่องเที่ยว อันจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาด ให้สอดคล้องกับความต้องการของนักท่องเที่ยวให้มากที่สุด

4.8.3) การประมวลผลด้วยมือ (Manual Tabulation) สำหรับตัวแปรที่เป็นคำถามปลายเปิด (Open-ended) หรือคำถามที่แสดงความคิดเห็น / ข้อเสนอแนะได้โดยเสรี คณะผู้วิจัยต้องการทำประมวลผลด้วยมือ เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่เป็นสาระสำคัญ

#### 4.9) ผลการรวบรวมแบบสอบถาม

ผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างพบว่า มีผู้ให้ความร่วมมือในการตอบคำถาม และส่งแบบสอบถามกลับมาที่ผู้วิจัยจำนวน 292 ชุด แบ่งออกเป็น กลุ่มที่ 1) ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์บ้านพักตากอากาศจำนวน 12 ชุด คิดเป็นร้อยละ 100 และกลุ่มที่ 2) ผู้ที่ยังไม่ได้ซื้อบ้านพักตากอากาศจำนวน 280 ชุด ครบตามจำนวนที่ได้กำหนดไว้