

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

“บ้าน คือ วิมานของเรา” เป็นคำกล่าวที่ทุกคนคุ้นเคยกันดี เพราะบ้านถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่ประกอบไปด้วย อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค บ้านเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญมากในการดำรงชีวิตของมนุษย์ในปัจจุบัน ช่วยให้ได้รับความมั่นคงปลอดภัยในการอยู่อาศัย ซึ่งตรงตามหลักทฤษฎีลำดับความต้องการของมาสโลว์ ด้านความต้องการขั้นพื้นฐานและต้องการความปลอดภัย (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ 2545 : 51-53) ซึ่งบ้านจะเป็นที่ที่มนุษย์รู้สึกว่ามีความปลอดภัยกับชีวิตมากที่สุด และนอกจากนั้นบ้านก็จะถือว่าเป็นแหล่งรวมของความรักความเข้าใจกันของคนในครอบครัว เป็นสถานที่ที่ครอบครัวจะสามารถทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันได้อย่างมีความสุข ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนในครอบครัวให้สูงขึ้น (อุษณี ทอย. 2542 : 48-51) เพราะครอบครัวถือว่าเป็นหน่วยเริ่มต้นเป็นหน่วยเศรษฐกิจหน่วยแรก ถ้าครอบครัวดี มีความอบอุ่น ความมั่นคงในชีวิต การพัฒนาในส่วนอื่นก็จะทำได้ง่ายขึ้น การมีบ้านเป็นของตนเองนับเป็นความภูมิใจอย่างยิ่งของมนุษย์ ซึ่งความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยแปรผันตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นและในขณะเดียวกัน จำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละพื้นที่นั้น ไม่ได้เพิ่มมาจากการเกิดของประชากรในพื้นที่เพียงอย่างเดียว แต่ได้รวมไปถึงการอพยพย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยเข้ามาทำงานในเขตพื้นที่นั้น ๆ และสิ่งที่จะตามมาก็คือความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการร่วมระหว่างไทยกับต่างประเทศจะเป็นอุตสาหกรรมประเภทอิเล็กทรอนิกส์ ผลิตรถยนต์และอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ เป็นผลให้ภาคอุตสาหกรรมได้มีการพัฒนาและเพิ่มบทบาทในระบบเศรษฐกิจโดยรวมจนกระทั่งในปัจจุบันผลผลิตของอุตสาหกรรมมีสัดส่วนมากกว่าผลผลิตทางด้านเกษตรกรรม

ในปี พ.ศ. 2550 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น และมีแนวโน้มว่าในอนาคตอันใกล้ก็จะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งดูได้จากการขยายพื้นที่ ที่รอกการพัฒนาของสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำนวน 4,089 ไร่ (ระยะที่ 8) โดยจะเริ่มการพัฒนาใน พ.ศ. 2551 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาจัดว่าเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ มีความเหมาะสมในการพัฒนาอุตสาหกรรม เมื่อมีการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น ปัญหาต่าง ๆ ก็เริ่มที่จะมากขึ้นตามไปด้วยการหลั่งไหลเข้ามาของแรงงานต่างถิ่นเพิ่มมากขึ้น เพื่อที่จะเข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม ปัญหาหลัก ๆ ที่เกิดขึ้นนั้นก็ ได้แก่ เรื่องที่อยู่อาศัย ดังนั้นภาครัฐบาลได้มีการกำหนด

นโยบายกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยการส่งเสริมสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย เพื่อตอบสนองความต้องการของพนักงานที่ทำงานอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งจะช่วยเพิ่มในเรื่องของคุณภาพชีวิตของพนักงานหรือประชาชน

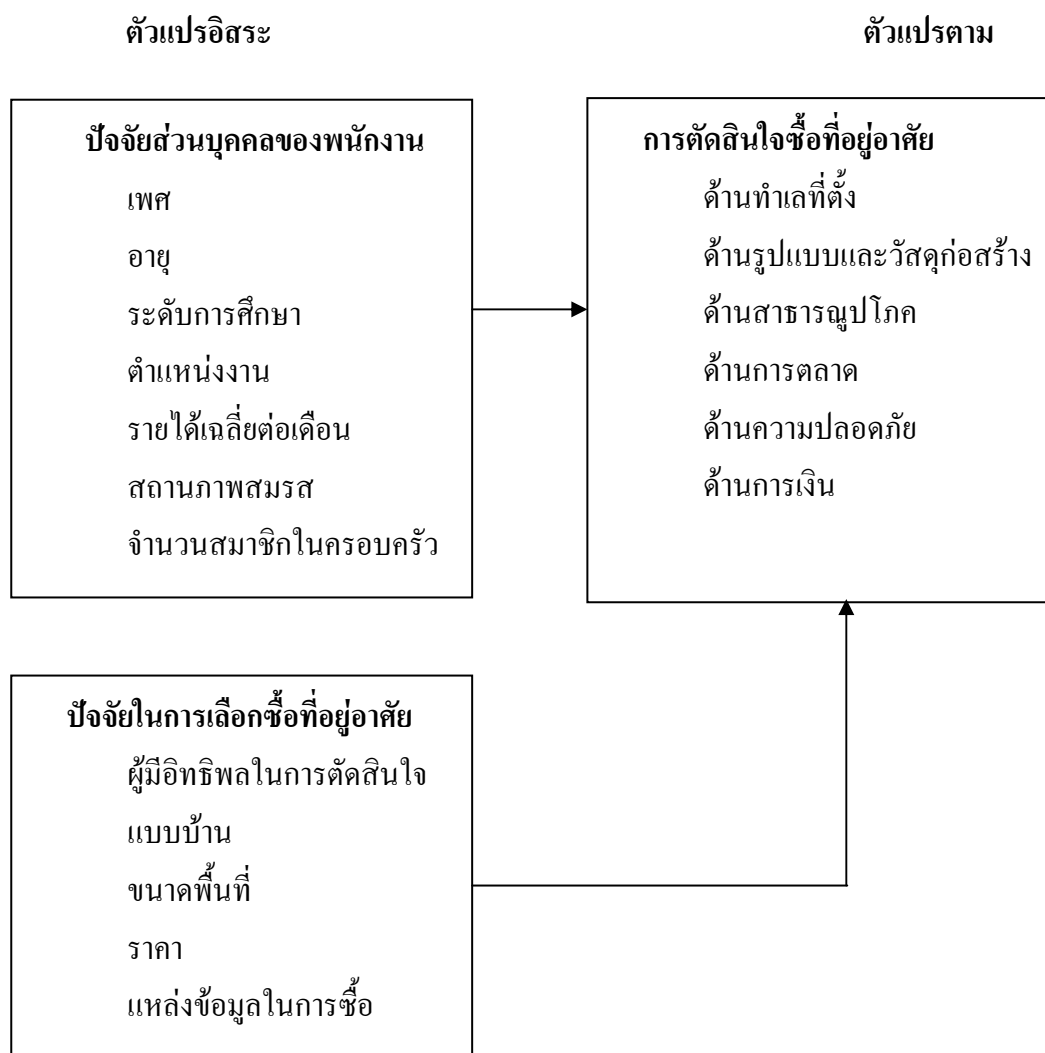
อัตราการเพิ่มของประชากรมีการขยายตัวมากขึ้นในปัจจุบัน ส่งผลเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นด้วย เมื่อมีความต้องการสูงการแข่งขันของผู้ผลิตก็มีมากขึ้น ทำให้ตลาดเปลี่ยนไปจากตลาดที่เป็นของผู้ผลิตมาเป็นของผู้บริโภค (เพลินทิพย์ โกเมศโสภา, 2542 : 57) กล่าวว่าการตลาดเริ่มต้นที่การวิเคราะห์ถึงความต้องการของผู้บริโภคเป้าหมายและมุ่งตอบสนองความต้องการนั้น โดยความต้องการของมนุษย์ขั้นพื้นฐานเป็นเรื่องเกี่ยวกับความต้องการด้านปัจจัยสี่ ความต้องการ ดังกล่าวมักจะถูกกำหนดหรือได้รับอิทธิพลจากสังคมที่อยู่รอบตัวของคน ๆ นั้น ผู้ซื้อต้องมีความตั้งใจซื้อและมีกำลังซื้อสนับสนุนด้วย ดังนั้นในการวิเคราะห์ความต้องการในตลาดนั้น นักการตลาด จะต้องวิเคราะห์ถึงความต้องการที่มีกำลังซื้อด้วย ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยทำการศึกษาพฤติกรรม การตัดสินใจตามปัจจัยที่สำคัญ 3 ปัจจัยที่มีผลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางสังคมและกลุ่มอ้างอิงและปัจจัยทางการตลาด เพราะผู้บริโภคแต่ละคนแตกต่างกัน และความแตกต่างของบุคคลสัมพันธ์โดยตรงต่อความต้องการในตลาด

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ
2. เพื่อศึกษาการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ
3. เปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ

กรอบแนวคิดการวิจัย

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ผู้ทำการวิจัยได้ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี เกี่ยวกับการตัดสินใจเพื่อกำหนดกรอบแนวคิด เพื่อให้ทราบถึงทิศทางในการศึกษา โดยได้กำหนดค่าตัวแปรต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการเลือกและตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคดังนี้



ภาพประกอบ 1 แสดงกรอบแนวคิดการวิจัย

สมมติฐานการวิจัย

ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยต่างกันมีการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ดำรงไว้โดยใช้แบบสอบถามกับพนักงาน โดยการวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษา

ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง ด้านสาธารณูปโภค ด้านการตลาด ด้านความปลอดภัย และด้านการเงิน ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการวิจัยดังนี้

ด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร ที่ใช้ในการวิจัย คือ พนักงานที่ทำงานในเขตพื้นที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นผู้ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ใช้สูตรการคำนวณของ W.G. Cochran (อภินันท์ จันตะนี. 2550 : 82) ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% และกำหนดให้มีความน่าจะเป็นของความผิดพลาดที่ยอมให้เกิดขึ้นได้เท่ากับ .05 โดยได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 246 คนเป็นขั้นต่ำ แต่ที่ใช้ขนาดกลุ่มตัวอย่างเพิ่มขึ้น จำนวน 250 คน เพราะเพื่อลดความคลาดเคลื่อน และสร้างความเชื่อมั่น ในการเก็บข้อมูล และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling)

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย

1. ตัวแปรอิสระ ได้แก่

1.1 ปัจจัยส่วนบุคคล ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงานรายได้เฉลี่ย ต่อเดือน สถานภาพสมรส จำนวนสมาชิกในครอบครัว

1.2 ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ประกอบด้วย ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจ แบบบ้าน ขนาดพื้นที่ ราคา แหล่งข้อมูลในการซื้อ

2. ตัวแปรตาม ได้แก่

2.1 การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ประกอบด้วย ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง ด้านสาธารณูปโภค ด้านการตลาด ด้านความปลอดภัย และด้านการเงิน

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. จะทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในเขตพื้นที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ

2. จะทำให้ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในเขตพื้นที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ

3. เพื่อเป็นข้อมูลและแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้ และการแก้ไขปัญหาของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในภาครัฐบาล และเอกชน

นิยามศัพท์เฉพาะ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ หมายถึง ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ซึ่งประกอบไปด้วย ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยส่วนบุคคล หมายถึง ปัจจัยในตัวบุคคลแต่ละคน ซึ่งเป็นอิทธิพลที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน รายได้ต่อเดือน สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย หมายถึง องค์ประกอบในด้านต่าง ๆ ที่ผู้ซื้อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจ แบบบ้าน ขนาดพื้นที่ ราคา และแหล่งข้อมูลในการซื้อ

การตัดสินใจซื้อ หมายถึง การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในด้านทำเลที่ตั้ง ด้านรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง ด้านสาธารณูปโภค ด้านการตลาด ด้านความปลอดภัย และด้านการเงิน

ที่อยู่อาศัย หมายถึง อาคารที่พักอาศัยที่ก่อสร้างโดยหน่วยงานเอกชน ในรูปของโครงการบ้านจัดสรร ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด อาคารชุด และอาคารพาณิชย์

พนักงาน หมายถึง ผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมในสวนอุตสาหกรรมโรจะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สวนอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม โดยทางผู้ดูแลสวนอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกชน จะเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และพื้นที่ส่วนกลาง

ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจ หมายถึง บุคคลที่มีส่วนสนับสนุนให้เกิดการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ประกอบด้วย บิดา มารดา คู่สมรสหรือแฟน เพื่อนร่วมงานญาติ พนักงานขาย และบุคคลอื่น ๆ

ขนาดพื้นที่ หมายถึง ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย โดยคิดเนื้อที่เป็นตารางวา

ราคา หมายถึง ราคาของที่อยู่อาศัยที่พนักงานจะต้องชำระในการซื้อที่อยู่อาศัย

แหล่งข้อมูลในการซื้อ หมายถึง แหล่งข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ที่ผู้บริโภคใช้เพื่อหาข้อมูลก่อนการตัดสินใจซื้อ ประกอบด้วย โทรทัศน์ วิทยุ หนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา ใบปลิว พนักงานขาย และแหล่งอื่น ๆ

ทำเลที่ตั้ง หมายถึง สถานที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัย

รูปแบบ หมายถึง รูปแบบของอาคารที่พักอาศัย รวมไปถึงวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

สาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย มีระบบน้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ มีระบบขนส่งมวลชนผ่านหน้าโครงการ มีระบบกำจัดขยะมูลฝอยที่ดี มีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น มีการคมนาคม เข้า-ออก ได้สะดวก

การตลาด หมายถึง กิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อสนับสนุนให้เกิดการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ประกอบด้วย มีบ้านตัวอย่างให้ดู มีพนักงานให้คำแนะนำ มีส่วนลดราคาบ้าน แคมเปญใช้ไฟฟ้าจัดตกแต่งสวนหย่อมให้ฟรี

ความปลอดภัย หมายถึง วิธีการในการป้องกันอันตรายให้แก่ผู้พักอาศัย ประกอบด้วย มียามรักษาความปลอดภัย มีระบบเตือน และป้องกันอัคคีภัย มีทางเข้า-ออก ทางเดียว มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด มีการแลกเปลี่ยนเข้า-ออก ภายในหมู่บ้าน

การเงิน หมายถึง รูปแบบและวิธีการในการชำระค่าที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย อัตราการชำระเงินดาวน์ ระยะเวลาในการผ่อนชำระที่เหมาะสม มีการนำเสนอแหล่งเงินทุน ความน่าเชื่อถือของสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืม และวิธีการชำระเงินที่สะดวก รวดเร็ว

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ หมายถึง รูปแบบในการนำเสนอที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ที่ตัดสินใจซื้อ