

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบัน อัตราการเพิ่มของประชากรมีการขยายตัวมากขึ้น ส่งผลเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นด้วย ซึ่งบ้านจัดสรรก็ถือเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่ง เมื่อมีความต้องการสูงการแข่งขันของผู้ผลิตก็มีมากขึ้น ทำให้ตลาดเปลี่ยนไปจากตลาดที่เป็นของผู้ผลิตมาเป็นของผู้บริโภค (เพลินทิพย์ โกเมศโสภา. 2542 : 57) กล่าวว่าการตลาดเริ่มต้นที่การวิเคราะห์ถึงความต้องการของผู้บริโภคเป้าหมายและมุ่งตอบสนองความต้องการนั้น โดยความต้องการของมนุษย์ขั้นพื้นฐาน ซึ่งตรงตามหลักทฤษฎีลำดับความต้องการของมาสโลว์ ด้านความต้องการขั้นพื้นฐาน และต้องการความปลอดภัย ซึ่งที่อยู่อาศัยจะเป็นที่ที่มนุษย์รู้สึกว่าจะมีความปลอดภัยกับชีวิตมากที่สุด และนอกจากนั้นที่อยู่อาศัย จะถือว่าเป็นแหล่งรวมของความรักความเข้าใจกันของคนในครอบครัว เป็นสถานที่ที่ครอบครัวจะสามารถทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันได้อย่างมีความสุข

ปัจจุบันความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัย ยังคงอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในกลุ่มคนชั้นกลาง ที่ต้องการมีบ้านเป็นของตัวเอง บ้านจัดสรร ดูเหมือนจะเป็นโครงการที่ตอบสนองคนกลุ่มนี้ได้ดีที่สุดใน เพราะมีระดับราคาที่เหมาะสมหากันได้ ไม่เหมือนกับบ้านเดี่ยวที่มีราคาค่อนข้างสูง (ไทยโฮมมาสเตอร์. 2551 : ออนไลน์) แต่จากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ครั้งใหญ่ที่ผ่านมานี้ทางกรุงเทพมหานครได้ประเมินไว้ว่าน่าจะส่งผลกระทบต่อ ความเสียหายทางธุรกิจของนิคมอุตสาหกรรมสูงมาก เพราะลูกค้ารายใหม่ๆ ที่คิดจะซื้อที่ดินสร้างโรงงาน ก็คงหลีกเลี่ยงที่จะซื้อที่ดิน เพราะมีความเสี่ยงเกิดน้ำท่วมซ้ำอีกในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นกรณีใด ราคาขายที่ดินถ้าไม่ลดลงก็คงไม่สามารถปรับขึ้นได้ ส่วนธุรกิจบ้านจัดสรร บ้านที่อยู่ในเขตน้ำท่วมหนักครั้งนี้คงขายยากขึ้นมาก โดยเฉพาะช่วงปีหรือสองปีนี้ แม้แต่บ้านที่มีการวางมัดจำหรือผ่อนค่างานไปบ้างแล้ว น่าจะมีการทิ้งค่างานไม่ไปโอนมีอยู่ไม่น้อยเหมือนกัน เหตุผลนอกจากไม่อยากจะซื้อบ้านอยู่ในทำเลที่ "ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย" แล้ว อาจจะเป็นเพราะคนที่จองซื้อไว้ อาจมองราคาบ้านคงจะลดลงมา จึงยอมทิ้งค่างาน และถ้าอยากจะได้จริงๆ ค่อยไปซื้อใหม่น่าจะได้บ้านในราคาที่ถูกลงกว่า ธุรกิจของบริษัทที่มีโครงการและที่ดินอยู่ในเขตน้ำท่วมหนักอย่างมีนัยสำคัญ คงถูกกระทบค่อนข้างมากช่วง 2-3 ปีข้างหน้า วิธีการแก้ไขต้องไปทำโครงการที่อยู่ในทำเลที่ไม่ถูกน้ำท่วมรุนแรง นี้ก็มีต้นทุนเพิ่มขึ้นและยังต้องใช้เวลาพัฒนาโครงการ (นิเวศน์ เหมวชิรวารกร. 2554 : 12)

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาในพื้นที่เขตอำเภออุทัย ถือเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากมาย และเป็นพื้นที่ ที่มีการอพยพแรงงานจากต่างจังหวัดเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในอำเภออุทัย ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอำเภออุทัยที่มีโรงงานตั้งอยู่จำนวนมากประมาณ 109 แห่ง และมีตำแหน่งงาน 40,000 กว่าตำแหน่ง (กรมโรงงานอุตสาหกรรม. 2549 : ออนไลน์)

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคใน อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ว่ามีปัจจัยใดบ้างที่ผู้บริโภค ในอำเภออุทัย ใช้ตัดสินใจในการซื้อบ้านจัดสรร และจะนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ในการตัดสินใจสร้างบ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคต่อไป

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยพื้นฐานของผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. เพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย

กรอบแนวคิดการวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ แนวเกี่ยวกับส่วนประสมการตลาด พฤติกรรมผู้บริโภค และทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการของมาสโลว์ ซึ่งสามารถกำหนดกรอบแนวความคิดในการวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ดังภาพประกอบ 1



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

สมมติฐานการวิจัย

ผู้บริโภคที่มีปัจจัยพื้นฐานแตกต่างกัน มีปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาแตกต่างกัน

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษานี้ ต้องการศึกษถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยกำหนดขอบเขตของการวิจัย ดังนี้

1. ขอบเขตของประชากร และกลุ่มตัวอย่าง การวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้บริโภคที่เลือกซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน
2. ขอบเขตของเนื้อหาการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตัวแปรที่ศึกษามีดังนี้คือ

2.1 ตัวแปรอิสระ คือ ปัจจัยพื้นฐานของผู้บริโภค ประกอบด้วย

- 2.1.1 เพศ
- 2.1.2 อายุ
- 2.1.3 ระดับการศึกษา
- 2.1.4 สถานภาพสมรส
- 2.1.5 อาชีพ
- 2.1.6 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- 2.1.7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- 2.1.8 ประเภทที่พักอาศัย
- 2.1.9 พื้นที่ใช้สอย
- 2.1.10 ราคาที่พักอาศัย

2.2 ตัวแปรตาม คือ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- 2.2.1 ด้านรูปแบบที่พักอาศัย
- 2.2.2 ด้านราคา
- 2.2.3 ด้านช่องทางการจำหน่าย
- 2.2.4 ด้านการส่งเสริมการตลาด
- 2.2.5 ด้านความปลอดภัย
- 2.2.6 ด้านความสะดวก

3. ขอบเขตของด้านพื้นที่ การวิจัยครั้งนี้เป็นการสอบถาม ผู้บริโภคที่มาซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นผู้ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย

4. ขอบเขตของด้านเวลา ระยะเวลาที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ กุมภาพันธ์ – เมษายน พ.ศ. 2555 เป็นเวลา 3 เดือน

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. จะทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
2. ผลการศึกษาที่ได้ สามารถนำไปพัฒนาเกี่ยวกับบ้านจัดสรร ด้านต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพ และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

3. สามารถนำผลการวิจัยไปเป็นแนวทางให้แก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร และเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่พักอาศัยแบบบ้านจัดสรร ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

นิยามศัพท์เฉพาะ

ที่พักอาศัย หมายถึง สถานที่ หรือที่อยู่ ซึ่งอาจเป็นบ้านชั้นเดียว สองชั้น ฯลฯ ของผู้บริโภคที่อยู่ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง บ้านที่สร้างเป็นหลังๆ อาจเป็นชั้นเดียว หรือสองชั้น โดยใช้เป็นที่พักอาศัยของคนที่อยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อำเภออุทัย เขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ผู้บริโภค หมายถึง ลูกค้าที่มาซื้อที่พักในหมู่บ้านจัดสรร ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นผู้ที่ยังไม่ได้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยพื้นฐานของผู้บริโภค หมายถึง ปัจจัยด้านสถานภาพและลักษณะส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว ประเภทที่พักอาศัย ราคาที่พักอาศัย ขนาดของหมู่บ้าน และพื้นที่ใช้สอย

จำนวนสมาชิกในครอบครัว หมายถึง จำนวนพ่อ แม่ พี่น้อง ของลูกค้าที่มาซื้อที่พักในหมู่บ้านจัดสรร ในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย หมายถึง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของผู้บริโภคในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาประกอบด้วยด้านรูปแบบที่พักอาศัย ด้านราคา ด้านช่องทางการจำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านความปลอดภัย และด้านความสะดวก

รูปแบบที่พักอาศัย หมายถึง รูปแบบที่พักอาศัยที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรและองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง การออกแบบอาคาร รูปแบบของอาคารที่ทันสมัย พื้นที่ของอาคารกว้างขวาง ความทันสมัยของสุขภัณฑ์ คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง ฝีมือและความประณีตในการก่อสร้าง การรับประกันคุณภาพ และสภาพแวดล้อมต่าง ๆ

ราคา หมายถึง เป็นสิ่งที่กำหนดมูลค่าของบ้านจัดสรรในรูปแบบต่างๆ ราคาเหมาะสมกับคุณภาพของบ้านจัดสรร ราคาถูกกว่าราคาตลาดทั่วไป อัตราผ่อนชำระต่อเดือนเหมาะสมกับเศรษฐกิจในปัจจุบัน และอัตราดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระที่ต่ำ

ช่องทางการจำหน่าย หมายถึง ปัจจัยที่ประกอบการตัดสินใจของผู้บริโภคที่มาซื้อบ้านจัดสรรบ้านจัดสรรในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในช่องทางที่ลูกค้าเข้าถึงได้

การส่งเสริมการตลาด หมายถึง การใช้โปรแกรมทางตลาดเช่นโฆษณาต่าง ๆ มีการส่วนลดราคาอาคาร การลดเงินคาวน / ไม่มีดอกเบี้ย และการจัดให้มีการชิงโชค แจกของสมนาคุณของบ้านจัดสรรในเขตอำเภออุทัย เขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ความปลอดภัย หมายถึง ปัจจัยที่ประกอบการตัดสินใจของผู้บริโภคที่มาซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาในเรื่องของความปลอดภัย มีเวรยาม มีระบบป้องกัน ไฟฟ้าลัดวงจร ระบบไฟฉุกเฉิน ฯลฯ

ความสะดวก หมายถึง ปัจจัยที่ประกอบการตัดสินใจของลูกค้าที่มาซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ความสะดวกในการคมนาคม ระบบการระบายน้ำ/ป้องกันน้ำท่วม และโครงการอยู่ในแหล่งชุมชน