

โครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น

The Market Structure and Competitive Behavior of The Companies in Real Estate Condominium Project in Khon Kaen Province

สุรีย์ภรณ์ พูนเพ็ง¹

Sureephorn Poonpeng¹

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง “โครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงลักษณะโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันทางด้านราคาและไม่ใช่ราคาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น โดยจะศึกษาเฉพาะผู้ประกอบการที่จดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ตั้งแต่ปี 2554 –2555 ซึ่งมีข้อมูลครบถ้วนรวมจำนวน 21 ราย โดยการศึกษาได้ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณ เพื่อวิเคราะห์ลักษณะโครงสร้างของตลาด โดยการหาส่วนแบ่งทางการตลาด และวัดค่าการกระจุกตัวของธุรกิจ ด้วยวิธี Concentration Ratio (CR), Herfindahl Index (HI) และ Comprehensive Concentration Index (CCI) และได้ใช้ทฤษฎีการแข่งขันมาวิเคราะห์เกี่ยวกับพฤติกรรมการแข่งขันทั้งทางด้านราคาและไม่ใช่ราคาของผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น

ผลการศึกษาพบว่า โครงสร้างตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น มีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด มีการกระจุกตัวปานกลาง มีแนวโน้มเกิดการแข่งขันในตลาด สินค้าภายในตลาดมีลักษณะแตกต่างกันสามารถใช้ทดแทนกันได้แต่ไม่สมบูรณ์ ด้านพฤติกรรมการแข่งขันของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมพบว่า กลยุทธ์ที่ใช้กันมากที่สุดคือการแข่งขันทางด้านที่ไม่ใช่ราคา

คำสำคัญ: โครงสร้างตลาด, พฤติกรรมการแข่งขัน, คอนโดมิเนียม, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Abstract

The objective of this study is to investigate characteristic of the market structure and competition behavior price and non-price of real estate condominium companies in Khon Kaen province. The study is focused on the listed condominium in Khon Kaen province during the period 2010-2011. The total number of observation is 21 condo companies. The study used the quantitative analysis to analyze the market structure in order to find the market share and measure the concentration of business by Concentration Ratio (CR), Herfindahl Index (HI), and Comprehensive Concentration Index (CC). It is also used the competition theory to investigate the competition behavior price and non-price in real estate condominium project in Khon Kaen province.

The results of this study were in the following: The market structure of real estate condominium in Khon Kaen is found to be monopolistic companies and is concentrated in the moderate level. The trend of the competitive market place and domestic market has the differences in term of imperfect substitution behavior for the completion of entrepreneur in this business, if it is shown that non-price competition is the best strategic of the business.

Keywords: condominium, real estate, Khon Kaen Province, appraisal

¹ กลุ่มวิชาเศรษฐศาสตร์, คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ถนนมิตรภาพ อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น

¹ Economics, Faculty of Management Science, Mittraphap Road, Muang, Khon Kaen University



บทนำ

จากปัญหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2554 ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมาก และยังส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจหลายด้าน โดยเฉพาะด้านรูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่เน้นการลงทุนโครงการบ้านจัดสรร (พื้นที่แนวราบ) จึงเริ่มมีการลงทุนในรูปแบบอาคารสูง โครงการคอนโดมิเนียม (พื้นที่แนวสูง) เพิ่มมากขึ้น และเกิดการกระจายการลงทุนไปยังเขตภูมิภาค โดยเฉพาะภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพราะเป็นที่ราบสูงเพื่อเลี่ยงปัญหาน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นซ้ำอีก ประกอบกับนโยบายรัฐบาลที่จะพัฒนาเศรษฐกิจเข้าสู่การเป็นสังคมประชาคมอาเซียน ทำให้นักลงทุนเข้ามาจับจองพื้นที่เพื่อลงทุนโครงการต่างๆ ในภาคอีสานมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ จังหวัดขอนแก่น เนื่องจากเป็นศูนย์กลางกลุ่มประเทศลุ่มน้ำโขง และมีความพร้อมในหลายๆ ด้าน เช่น เป็นศูนย์กลางทางการศึกษา ทางด้านการแพทย์ ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรม MICE มีนโยบายพัฒนาสู่การเป็นฮับอินโด-จีน และยังอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟความเร็วสูง สายเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก ทำให้ราคาที่ดินของจังหวัดขอนแก่นเพิ่มสูงขึ้นราว 50% หรือเฉลี่ยตารางวาละ 20,000-30,000 บาท ซึ่งถือเป็นอัตราการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นสูงมากเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่จังหวัดอื่นๆ ในภาคอีสานราคาที่ดินโดยรวมปรับตัวสูงขึ้นเพียง 30% ของมูลค่าราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดิน ในปี 2555 (กรมธนารักษ์ จังหวัดขอนแก่น, 2555)

จากการที่นักลงทุนเข้ามาจับจองที่ดินในจังหวัดขอนแก่นเพื่อลงทุนและขยายกิจการ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการได้เริ่มเข้ามาพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นเพิ่มมากขึ้น ช่วงปี 2555 มีผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมที่ขอจดทะเบียนก่อสร้างอาคารทั้งสิ้น 21 ราย จำนวน 29 โครงการ จำนวนอาคารทั้งสิ้น 51 อาคาร 6,836 ยูนิต เป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ช่วง 2-3 ปี ที่ผ่านมานั้น ส่งผลให้เกิดการแข่งขันกันสูง นอกจากนี้การที่นักลงทุนจากส่วนกลางและท้องถิ่นระดมเงินมาลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นยังส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของจังหวัดขอนแก่น รวมถึงเป็นตัวขับเคลื่อนให้ภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ เกิดการขยายตัวควบคู่กันไป

ดังนั้น การทราบถึงลักษณะโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันทั้งทางด้านราคาและไม่ใช่ราคาของผู้ประกอบการ รวมไปถึงพฤติกรรมบริโภคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอื่นๆ และระบบเศรษฐกิจในจังหวัดขอนแก่น จากสถานการณ์ที่กล่าวมาข้างต้น จึงมีความสำคัญที่จะต้องทำการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงลักษณะโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจ ซึ่งจะประโยชน์กับผู้ประกอบการรายเก่าและรายใหม่ โดยสามารถนำไปปรับใช้ในการวางแผน

และพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ และใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจแก่ผู้สนใจลงทุนที่จะเข้ามาใหม่

วัตถุประสงค์การวิจัย

การศึกษาเรื่องโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาดังนี้

1. เพื่อศึกษาลักษณะโครงสร้างตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น
2. เพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมการแข่งขันของทางด้านราคาและไม่ใช่ราคาของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น

วิธีการดำเนินงานวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการขั้นตอนการวิจัยดังนี้

1. ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ได้แก่ ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ตั้งแต่ปี 2554 – 2555 ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 21 ราย เป็นผู้ประกอบการท้องถิ่น 18 ราย และผู้ประกอบการจากกรุงเทพมหานคร 3 ราย ซึ่งเรียงจากสัดส่วนการครองตลาดตามลำดับ ดังนี้

รายชื่อผู้ประกอบการ	สัดส่วนการครองตลาด
บมจ. แสสนศิริ	27.60
บมจ. ชินทิแอสเซท	19.19
บจก. อีสานพิมานกรู๊ป	14.25
บมจ. ซี.พี.แลนด์	7.23
บจก. ทีเคเอสคอนโดมิเนียม	5.67
บจก. กันยารัตน์พร็อพเพอร์ตี้	5.24
บจก. SAHATEENASOM CO.,LTD	4.77
บจก. บุราสิริ	3.64
บจก. ศิริวิชัยพัฒน กรู๊ป	1.80
บจก. ฟิอาร์ทีแฟคเตอร์ส	1.49
บจก. จินนายน์กรู๊ป	1.32
บจก. ดทหาร	1.15



รายชื่อผู้ประกอบการ	สัดส่วนการครองตลาด
บจก. โฟร์พีแลนด์	1.14
บจก. ริเวนเดลล์	1.03
หจก.รัตนโอพาร์ทเวลลอบเมนต์	0.83
บจก. ลักซัวรีคอนโดมิเนียม	0.79
Homemade Property	0.75
บจก. พิกเซลวันโปรดักชั่น	0.72
บจก. ไบรท์ดีคอน	0.60
บจก.แพรววารสิริ	0.57
บจก.เซลไอเดียส์	0.22
รวม	100

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (2555)

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากธนาคารแห่งประเทศไทยสำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือสำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น เพื่อขอข้อมูลและเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิของโครงการและสัดส่วนการครองตลาดของโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นรวมถึงพฤติกรรมทางการตลาดของผู้ประกอบการแต่ละราย และพฤติกรรมการบริโภคคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น เพื่อใช้ในการวิเคราะห์การกระจุกตัวจากส่วนแบ่งทางการตลาดของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ตั้งแต่ปี 2554–2555

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) แหล่งข้อมูลในการวิจัยได้มาจากเอกสารเกี่ยวกับ รายชื่อผู้ประกอบการที่จดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ตั้งแต่ปี 2554 – 2555 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นของผู้ประกอบการแต่ละราย สัดส่วนด้านทุนจดทะเบียนของผู้ประกอบการ บทความวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมการบริโภคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น โบชัวร์ โฆษณาโปรโมชั่นและราคาของผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากรายงานประจำปีของเทศบาลนครขอนแก่น และธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ของกลุ่มผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้าง ตั้งแต่ปี 2554 – 2555 และนำเอาข้อมูลที่ได้มาแบ่งแยก เพื่อใช้วิเคราะห์ส่วนต่างๆ ดังนี้

ข้อมูลด้านพฤติกรรมกรรมการบริโภคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ข้อมูลด้านสัดส่วนการลงทุนและราคาซื้อขายหรือประเมินที่ดินในจังหวัดขอนแก่น ทำเลสถานที่ตั้ง รูปแบบอาคาร รูปแบบห้องขนาดห้อง สิ่งอำนวยความสะดวก การโฆษณาประชาสัมพันธ์ ราคาห้อง ใช้วิเคราะห์เกี่ยวกับพฤติกรรมด้านการแข่งขัน และด้านมูลค่าโครงการของผู้ประกอบการแต่ละราย รวมถึงส่วนแบ่งทางการตลาดนำมาใช้ในการวิเคราะห์ด้านการกระจุกตัวและการวิเคราะห์พฤติกรรมการแข่งขันด้านราคาและที่ไม่ใช่ราคา โดยผู้ศึกษานำเอากลุ่มผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นรายใหญ่ที่มี มูลค่าเฉลี่ยของทั้งโครงการ มากกว่ามูลค่าเฉลี่ยของโครงการทั้งหมดในจังหวัดขอนแก่นซึ่งมีมูลค่าเฉลี่ยมากกว่า 645,246,286 ล้านบาท ซึ่งพบว่าผู้ประกอบการ รายใหญ่เพียง 7 รายดังนี้

รายชื่อผู้ประกอบการ	มูลค่ารวมโครงการ (ล้านบาท)	ส่วนแบ่งทางการตลาด
บมจ. แสสนสิริ	3,740,125,000.00	27.6
บจก.ชินทิแอสเซท	2,600,000,000.00	19.19
บจก.อีสานพิมานกรูป	1,930,350,000.00	14.25
บมจ.ซี.พี.แลนด์	979,743,000.00	7.23
บจก.ทีเคเอสคอนโดมิเนียม	768,600,000.00	5.67
บจก.กันยารัตน์พร็อพเพอร์ตี้	710,400,000.00	5.24
บจก.SAHATEENA SOM CO.,LTD	645,975,000.00	4.77

โดยกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ทั้ง 7 ราย จะถูกนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการกระจุกตัว และการวิเคราะห์พฤติกรรมการแข่งขันด้านราคาและที่ไม่ใช่ราคา

4. การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากเอกสารมาประมวลผลข้อมูลและคำนวณค่าทางสถิติเบื้องต้น เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การวิเคราะห์ค่าดัชนีที่แสดงถึงสัดส่วนการครองตลาดและการกระจุกตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นจะนำเอาผู้ที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุดจำนวน 7 ราย มาใช้คำนวณ โดยมีวิธีการดังต่อไปนี้

วิธีการคำนวณค่าสัดส่วนการครองตลาด

วิธีการวัดการกระจุกตัวโดยวิธี Concentration Ratio (CR)

วิธีการวัดการกระจุกตัวโดยรวมโดยวิธี Herfindahl Index (HI)

วิธีการวัดการกระจุกตัวโดยรวมด้วยวิธี Comprehensive Concentration Index (CCI)

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์การกระจุกตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

วิธีการวัดการกระจุกตัวโดยวิธี Concentration Ratio (CR)

ค่า CR	ผลการวิเคราะห์
1 มีค่าสูงมาก	อุตสาหกรรมมีการผูกขาด
$0.81 \geq 0.99$ มีค่าสูง	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวสูงหรือมีการผูกขาด
$0.51 \geq 0.80$ มีค่าปานกลาง	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวปานกลางมีการแข่งขันระดับปานกลาง
$0 \geq 0.50$ มีค่าต่ำ	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวต่ำ มีการแข่งขันสูง

วิธีการวัดการกระจุกตัวโดยรวมโดยวิธี Herfindahl Index (HI)

ค่า HI	ผลการวิเคราะห์
$0 < 0.10$	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวต่ำ การแข่งขันสูง
$0.1 \leq 0.18$	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวปานกลาง การแข่งขันปานกลาง
$0.17 \leq 1.00$	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวสูง การแข่งขันต่ำ
1.00	อุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวสูงมาก ไม่มีการแข่งขันในอุตสาหกรรม

วิธีการวัดการกระจุกตัวโดยรวมด้วยวิธี Comprehensive Concentration Index (CCI)

ค่าที่คำนวณได้จะอยู่ระหว่าง 0-1 ซึ่งสามารถตีความได้เช่นเดียวกับ HI ดังนี้ คือ

- ถ้า CCI มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงว่า ในอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเกิดการผูกขาดโดยเปรียบเทียบ

- ถ้า CCI มีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงว่า ในอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเกิดการแข่งขันหรือแข่งขันสมบูรณ์โดยเปรียบเทียบ

ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์พฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น พิจารณาการแข่งขันทางด้านราคาและการแข่งขันทางด้านที่ไม่ใช่ราคา โดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา ข้อมูลสถิติภูมิ และการวิเคราะห์เชิงพรรณนา จากข้อมูลผู้ประกอบการที่จดทะเบียนขออนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น ในช่วงปี 2554 – 2555 ประกอบกับเอกสารบทความวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น โดยนำเอาข้อมูลดังกล่าวมาพิจารณารวมถึงใช้วิเคราะห์ความเหมือนหรือแตกต่างของผลิตภัณฑ์ รูปแบบ ท่าเลที่ตั้ง ลักษณะการให้บริการ ราคาที่ดินในแต่ละพื้นที่ของจังหวัดขอนแก่น และรูปแบบการประชาสัมพันธ์ การโฆษณา รวมถึงช่องทางการจัดจำหน่าย เพื่อวิเคราะห์ถึงพฤติกรรมการแข่งขันทางด้านราคาและไม่ใช่ราคาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น

ขั้นตอนที่ 4 การสรุปผลการวิจัยโดยการนำผลการวิเคราะห์การคำนวณดัชนีที่ใช้ในการวัดการกระจุกตัว เพื่อสรุปผลถึงลักษณะของโครงสร้างตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น รวมทั้งนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวมาเชื่อมโยงร่วมกับข้อมูลทางพฤติกรรมกรรมการบริโภคคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น เพื่อพิจารณาถึงพฤติกรรมการแข่งขันทางธุรกิจทั้งทางด้านราคาและไม่ใช่ราคาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นและผลการวิเคราะห์มาทำการสรุปและอภิปรายผล

ผลการทดลอง

การศึกษาโครงสร้างและพฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น สามารถสรุปผลการศึกษาประเด็นต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์การกระจุกตัวโดยวิธี Concentration Ratio (CR) ของผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมรายใหญ่ในจังหวัดขอนแก่นจำนวน 7 ราย พบว่าการกระจุกตัว ของผู้ประกอบการอยู่ที่ 0.84 ซึ่งมีค่าอยู่ในระดับสูง แสดงว่าระดับการกระจุกตัวของธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นมีการกระจุกตัวสูง มีลักษณะผูกขาดในอุตสาหกรรม

2. ผลการวิเคราะห์การกระจุกตัวโดยรวมด้วยวิธี Herfindahl Index (HI) ของผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม



ทุกรายในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งจะศึกษาถึงความเท่าเทียมกับหรือไม่เท่าเทียมกันของการกระจายของขนาดผู้ประกอบการในตลาด จากการศึกษาผู้ประกอบการทั้งหมดพบว่ามีความค้ำค้ำอยู่ที่ 0.15 แสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวปานกลาง การแข่งขันในอุตสาหกรรมระดับปานกลาง

3. ผลการวิเคราะห์การกระจุกตัวโดยรวมด้วยวิธี Comprehensive Concentration Index (CCI) เป็นการวัดการกระจุกตัวที่แสดงให้เห็นถึงการกระจายของขนาดของอุตสาหกรรมโดยคำนึงถึงหน่วยธุรกิจทั้งหมดในอุตสาหกรรมและให้ความสำคัญกับหน่วยธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งช่วยแก้ข้อบกพร่องของ HI เนื่องจากการวัดด้วยวิธี CCI เป็นการวัดการกระจุกตัวโดยรวม ที่ไม่เน้นเพียงผู้ประกอบการรายใหญ่เท่านั้น โดยจากการศึกษาจากผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นพบว่ามีความค้ำค้ำ CCI อยู่ที่ 0.41 ซึ่งมีค่าอยู่ในระดับปานกลาง จากค่าดัชนีดังกล่าวแสดงให้เห็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในอุตสาหกรรม ซึ่งก็คือ บริษัทแสนสิริ จำกัดมหาชน มีอิทธิพลต่อตลาดของธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นอยู่ในระดับปานกลาง

จากค่าดัชนีดังกล่าวมาข้างต้น ร่วมกับการวิเคราะห์ทางทฤษฎีโครงสร้างตลาด สรุปได้ว่าโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นมีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (Monopolistic Competition Market) มีผู้ประกอบการจำนวนมากที่ผลิตคอนโดมิเนียมเพิ่มเพื่อเข้ามาแข่งขันในตลาด ผู้บริโภครับรู้ถึงความแตกต่างของผู้ประกอบการแต่ละราย สินค้าในตลาดสามารถทดแทนกันได้ แต่ทดแทนได้ไม่สมบูรณ์ และจากความแตกต่างของสินค้า ทำให้ผู้ผลิตสามารถตั้งราคาสินค้าที่ต่างกันได้ การเข้าออกของผู้ประกอบการสามารถทำได้ง่าย ไม่มีข้อกีดกันยุ่งยาก

4. ผลการวิเคราะห์พฤติกรรมทางด้านราคาพบว่าคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการของผู้ประกอบการรายเดียวกันมีการกำหนดราคาที่แตกต่างกัน รวมถึงราคาของผู้ประกอบการแต่ละรายก็มีราคาที่แตกต่างกัน รวมถึงต้นทุนที่ต่างกันของแต่ละโครงการโดยผู้ประกอบการแต่ละรายสามารถกำหนดราคาของตนเองได้เอง ไม่มีผู้ผลิตที่เป็นผู้นำด้านราคาหรือมีข้อตกลงในการตั้งราคาพร้อมกัน แต่ผู้ประกอบการแต่ละรายจะใช้กลยุทธ์ที่มีเสถียร (Tacit Collusion) เข้ามาใช้ในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการของตนเอง

5. ผลการวิเคราะห์ด้านพฤติกรรมที่ไม่ใช่ราคา พบว่าผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมแต่ละรายมีการบริการและจัดจำหน่ายอาคารห้องพักอาศัยเหมือนกัน ต่างกันที่ลักษณะรูปแบบอาคาร ความสูงอาคาร ทำเล สถานที่ตั้ง ซึ่งก่อให้เกิดความได้เปรียบกันค่อนข้างสูง ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการทุกรายเน้นการติดต่อโดยตรงกับลูกค้า รองลงมาคือการติดต่อผ่านทางเว็บไซต์ มีเพียงไม่กี่บริษัท ที่มีการขายผ่านทางเครือข่าย ทำให้ได้รับความน่าเชื่อถือ และกระจายไปยังกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย ด้านการส่งเสริมการ

ตลาด เช่น การโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการ มีการจัดตกแต่งห้องฟรี การลั่นรับสิทธิ์ในการจับรางวัลพิเศษ การแจกทองคำ หรือโทรศัพท์ ซึ่งการแข่งขันด้านโปรโมชั่นมีลักษณะการแข่งขันค่อนข้างรุนแรง เพราะจะดึงดูดความสนใจจากผู้บริโภค และทำให้สามารถแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดได้เป็นอย่างดี ด้านการประชาสัมพันธ์ ผู้ประกอบการทุกรายการใช้วิธีการเหมือนกันคือการแจกใบปลิว โบชัวร์ บัณฑิตประกาศ การโฆษณาผ่านทางวิทยุ และจะมีเพียง บริษัทแสนสิริ เท่านั้น ที่มีการโฆษณาผ่านทางโทรทัศน์ ทำให้ผู้บริโภครับรู้ถึงข่าวสารได้อย่างทั่วถึงและแพร่หลาย

สรุปผลและวิจารณ์ผลการทดลอง

จากการศึกษาโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น โดยใช้ทฤษฎีโครงสร้างตลาด การวัดการกระจุกตัวและพฤติกรรมการแข่งขันทางการตลาด พบว่าคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นมีการเติบโตเพิ่มขึ้นหลังจากวิกฤตการณ์อุทกภัยในปี 2554 ผู้ประกอบการ ที่เข้ามาลงทุนมีทั้งผู้ประกอบการจาก กรุงเทพมหานคร และผู้ประกอบการในท้องถิ่น ซึ่งธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นไม่มีผู้นำของตลาดอย่างชัดเจน เพราะลักษณะโครงสร้างตลาดเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (Monopolistic Competition Market) โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่ 7 รายคือ บมจ.แสนสิริ, บจก.ชินนิทแอสเซท, บจก.อีสานพิมานกรุ๊ป, บมจ.ซี.พี.แลนด์, บจก.ทีเคเอสคอนโดมิเนียม, บจก.กันยารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้, บจก.SAHATEENASOM CO.,LTD ตามลำดับ ซึ่งมีส่วนแบ่งทางการตลาดรวมกันถึง 83.95% ของธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นทั้งหมด แสดงว่าระดับการกระจุกตัวของธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นมีการกระจุกตัวสูง รวมทั้งมีการแข่งขันในระดับปานกลาง การวิเคราะห์การกระจุกตัวโดยรวมด้วยวิธี Herfindahl Index (HI) ของผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมทุกรายในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งจะศึกษาถึงความเท่าเทียมกับหรือไม่เท่าเทียมกันของการกระจายของขนาดผู้ประกอบการในตลาดจากการศึกษาผู้ประกอบการทั้งหมดพบว่ามีความค้ำค้ำอยู่ที่ 0.15 แสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมมีการกระจุกตัวปานกลาง การแข่งขันในอุตสาหกรรมปานกลาง การวิเคราะห์การกระจุกตัวโดยรวมด้วยวิธี Comprehensive Concentration Index (CCI) เป็นการวัดการกระจุกตัวที่แสดงให้เห็นถึงการกระจายของขนาดของอุตสาหกรรมโดยคำนึงถึงหน่วยธุรกิจทั้งหมดในอุตสาหกรรมและให้ความสำคัญกับหน่วยธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งช่วยแก้ข้อบกพร่องของ HI ได้โดยจากการศึกษาจากผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นพบว่ามีความค้ำค้ำ CCI อยู่ที่ 0.41 ซึ่งมีค่าอยู่ในระดับปานกลาง จากค่าดัชนีดังกล่าวแสดงให้เห็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในตลาด ซึ่งก็คือ บริษัทแสนสิริ จำกัดมหาชน มีอิทธิพลต่อตลาดของธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นปานกลาง

จากคำตัดสินดังกล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า โครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมใน จังหวัดขอนแก่นมีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (Monopolistic Competition Market) มีผู้ประกอบการจำนวนมากที่ผลิตคอนโดมิเนียมเพื่อเข้ามาแข่งขันในตลาด ผู้บริโภค รับรู้ถึงความแตกต่างของผู้ประกอบการแต่ละราย สินค้าใน ตลาดสามารถทดแทนกันได้แต่ทดแทนได้ไม่สมบูรณ์ และ จากความแตกต่างของสินค้าทำให้ผู้ผลิตสามารถตั้งราคา สินค้าที่ต่างกันได้ การเข้าออกของผู้ประกอบการสามารถ ทำได้ง่ายไม่มีข้อกีดกันยุ่งยาก

สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมทางด้านราคา และไม่ใช่ราคา ในส่วนแข่งขันทางด้านราคา พบว่า ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น มีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างต่ำระหว่างผู้ประกอบการ เนื่องจากไม่มีผู้นำทางด้านราคา แต่ผู้ประกอบการจะ ใช้กลยุทธ์แบบมีเลศนัย (Tacit Collusion) ซึ่งเน้นจากการ ศึกษาปฏิกริยาของคู่แข่ง โดยจะศึกษาราคาที่ต่างกันของผู้ ประกอบการรายอื่นๆ แล้วนำมาวิเคราะห์กับราคาของตนเอง จากนั้นจึงปรับราคาขายของตนเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม รวมทั้งใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาเข้ามาช่วย ดึงส่วนแบ่งทางการตลาดให้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งการแข่งขันด้าน ที่ไม่ใช่ราคาในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ในจังหวัดขอนแก่นมีการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมค่อนข้างสูง จะเน้นในเรื่องกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ เช่นการสร้าง ความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบอาคาร ความสูง ขนาดห้อง และที่สำคัญ คือ ทำเลที่ตั้ง จะทำให้เกิด เอกลักษณ์เฉพาะตัวกับโครงการ นอกจากนี้ยังเน้นการใช้ กลยุทธ์ เกี่ยวกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมทางการตลาดและ การประชาสัมพันธ์ เพื่อเพิ่มกลุ่มผู้สนใจและลูกค้าในพื้นที่ อื่นๆให้เพิ่มมากขึ้น โดยจะเห็นได้ชัดว่าบริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชนและบริษัทชินนิทแอสเซท จำกัด เป็นผู้นำทางด้านการ แข่งขันที่ไม่ใช่ราคาในหลายด้าน เช่น ทำเลที่ตั้ง ความสูงของ อาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก อาคารที่จอดรถ ระบบความ ปลอดภัย ความหลากหลายของขนาดและรูปแบบห้องพัก รูปแบบเอกลักษณ์ โดยเฉพาะด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน มีความได้เปรียบทางการตลาดมากที่สุด เนื่องจาก มีการประชาสัมพันธ์ทางโทรทัศน์ ทำให้ครองส่วนแบ่งการ ตลาดได้สูงที่สุดในตลาด

ข้อเสนอแนะ

1. จากผลการศึกษาโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นพบว่า โครงสร้าง ตลาดมีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด มีการแข่งขัน ปานกลาง ผู้ผลิตสามารถตั้งราคาขายได้เอง ซึ่งผู้บริโภค สามารถรับรู้ถึงข้อแตกต่างของผู้ประกอบการแต่ละรายตั้ง นั้นผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่นทั้งราย เก้าและรายใหม่ จะต้องเน้นการสร้าง ความแตกต่างและ เป็นเอกลักษณ์ให้ผลิตภัณฑ์ของตนเองเพื่อตอบสนองความ ต้องการของผู้บริโภคเฉพาะกลุ่มซึ่งมีความต้องการที่แตกต่าง กัน โดยเน้นการเลือกกลุ่มลูกค้ามุ่งหวัง จากนั้นเลือกสถานที่ตั้งให้เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่ตั้งไว้ มีการจัดสรรขนาดห้อง ให้มีหลากหลายขนาด หลากหลายรูปแบบ เพื่อเป็นตัวเลือก ให้แก่ลูกค้าจะทำให้มีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น

2. ด้านกลยุทธ์การแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา ผู้ประกอบการ แต่ละราย ควรให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง เพราะสถานที่ตั้งจะเป็นตัวดึงดูดความสนใจลูกค้าเฉพาะกลุ่มได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้การจัดโปรโมชันไม่ว่าจะเป็น การแถมสินค้า แคม การตกแต่งห้อง เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือการจับสลากเพื่อลุ้นของ รางวัล จะดึงดูดความสนใจของผู้บริโภคและเป็นตัวช่วยใน การตัดสินใจแก่ผู้สนใจ

3. จากการศึกษาผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมใน จังหวัดขอนแก่น ไม่มีรายใดเป็นผู้นำ หรือผูกขาดในตลาด ผู้ประกอบการทุกรายสามารถตั้งราคาได้ตามความเหมาะสม จึงทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่หรือรายเล็กที่จะเข้ามา แม้จะมีกำลังหรือทุนต่ำกว่าผู้ผลิตรายเดิมหรือรายใหญ่ ไม่ถือเป็น อุปสรรคที่ยากมาก เพราะสามารถที่จะออกแบบคอนโดมิเนียม ให้ตอบโจทย์กับกลุ่มลูกค้าที่ตั้งไว้ได้อย่างเสรี

กิตติกรรมประกาศ

สละการศึกษาอิสระเรื่อง “โครงสร้างตลาดและ พฤติกรรมการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น” ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ ได้ด้วยดี เนื่องจากผู้จัดทำได้รับความกรุณาจาก ผู้ช่วย ศาสตราจารย์ จินตนา สมสวัสดิ์ ในการให้คำปรึกษาและคำ แนะนำที่มีคุณค่าต่อการ ศึกษา ตลอดจนการแก้ไขปรับปรุง ข้อบกพร่องต่างๆ จนทำให้รายงานการศึกษานี้เสร็จสมบูรณ์เป็นอย่างดี ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอบพระคุณ เป็นอย่างสูง



เอกสารอ้างอิง

- ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ. (2556). *การศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น และปัจจัยเสี่ยงต่อภาวะฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์*. ขอนแก่น: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- วิไลวรรณ วรรณนิธิกุล. (2530). *เศรษฐศาสตร์อุตสาหกรรมและทฤษฎีต้นทุนหน่วยที่ 7*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
- วีระ ว่องมงคลเดช. (2548). *โครงสร้างธุรกิจโรงแรม และกลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจโรงแรม กรณีศึกษาอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สายขวัญ ขวัญคำ. (2548). *โครงสร้างตลาดของอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดยโสธร*. การศึกษา อักษรปริญาเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- อานวยเพ็ญ มนุษุข. (2556). *เศรษฐศาสตร์โครงสร้างและพฤติกรรมของอุตสาหกรรม*. กรุงเทพมหานคร.
- กรมธนารักษ์. (2557). *ราคาประเมินที่ดินจังหวัดขอนแก่น*. สืบค้นเมื่อ 1 ตุลาคม 2557, จาก <http://property.treasury.go.th/pvmwebsite>
- วิไลวรรณ วรรณนิธิกุล. (2530). *การวิเคราะห์ผล Concentration ratio*. (2553). สืบค้นเมื่อ 1 พฤศจิกายน 2557, จาก http://en.wikipedia.org/wiki/Concentration_ratio, 2553
- วิไลวรรณ วรรณนิธิกุล. (2530). *การวิเคราะห์ผล Concentration ratio*. (2553). ค้นเมื่อ 1 พฤศจิกายน 2557, จาก http://en.wikipedia.org/wiki/Herfindahl_index, 2553
- หอการค้าจังหวัดขอนแก่น. (2555). *โครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดขอนแก่น*. สืบค้นเมื่อ 4 ตุลาคม 2557, จาก <http://www2.manager.co.th/Entertainment/ViewNews.aspx>
- สำนักงานส่งเสริมการประชุมและจัดนิทรรศการ. (2556). *จังหวัดขอนแก่นกับการเข้าสู่สังคม ประชาคมอาเซียน*. ค้นเมื่อ 3 ตุลาคม 2557, จาก <http://www.busesseventssthaiand.com/th/mice-destinations/mice-destinations/khon-kaen/>