

บทคัดย่อ

บทคัดย่อวิทยานิพนธ์ เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยแม่โจ้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของ ความสมบูรณ์แห่งปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย

โดย

นางอวยพร บุญยืน

พฤษภาคม 2543

ประธานกรรมการที่ปรึกษา: อาจารย์ณรงค์ฤทธิ์ ผุสดี

ภาควิชา/คณะ : ภาควิชาบริหารธุรกิจและการตลาดการเกษตร
คณะธุรกิจการเกษตร

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาสภาพธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย 2) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย 3) ศึกษาปัญหาและความคิดเห็นต่างๆของผู้ซื้อในการเข้าอยู่อาศัยบ้านจัดสรรในโครงการต่างๆในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้คือ ผู้บริหารโครงการบ้านจัดสรร และผู้ซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย ในช่วงปี 2540-2541 จำนวน 146 คน แบบสอบถามสร้างขึ้นตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสถิติสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ (SPSS/PC⁺) ผลการวิจัยมีดังนี้

โครงการบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงรายที่ดำเนินการนี้ เริ่มเปิดจำหน่ายตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530เป็นต้นมา ส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบเจ้าของคนเดียว มีเงินลงทุนต่ำกว่า 20 ล้านบาท แหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กลุ่มเป้าหมายมีทั้งในและนอกเขตจังหวัดเชียงรายที่มีรายได้ของครอบครัวต่ำกว่า 30,000 บาท และระหว่าง 30,001 บาท ถึง 60,000 บาทต่อเดือน การดำเนินงานของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงรายส่วนใหญ่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งความต้องการการขายตัวของบ้านจัดสรรในอนาคต ส่วนใหญ่จะอยู่ในแนวถนนสายหลักสายพหลโยธิน (ข้าวแคว-นางแล), สายฝางหมื่น-หนองบัวแดง, สายแยกศรีทรายมูล-เวียงชัย ในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด ผู้ประกอบการให้ความสำคัญมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับตัวบ้านเน้นเรื่องของการออกแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอย ด้านราคาขายบ้านพิจารณา

จากอำนาจซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ด้านช่องทางการจำหน่ายมีสำนักงานขายในบริเวณโครงการบ้านจัดสรร และในด้านการส่งเสริมการตลาดนั้นให้ความสำคัญด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ปัญหาที่ผู้ประกอบการพบในการดำเนินการและการตลาดคือ ขั้นตอนการขออนุญาตดำเนินการที่ยุ่งยากและใช้เวลานาน และอำนาจการซื้อของลูกค้าเป้าหมายลดลง ซึ่งจากการวิจัยครั้งนี้พบว่า การทำธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย มีแนวโน้มลดลง แต่อย่างไรก็ตามการศึกษาในครั้งนี้อยู่เฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2540 ถึง 2541 เท่านั้นซึ่งอาจเป็นช่วงเวลาที่สั้นและเป็นช่วงวิกฤตของเศรษฐกิจ

ปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดในช่วงปี พ.ศ. 2540-2541 พบว่า ปัจจัยที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดนั้น ปัจจัยเกี่ยวกับราคาเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงมาคือ ปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านจัดสรร ปัจจัยเกี่ยวกับช่องทางการจำหน่าย และปัจจัยเกี่ยวกับการส่งเสริมการตลาดและแหล่งข้อมูลตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตามปัจจัยส่วนบุคคล พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรไม่แตกต่างกัน ตามกลุ่มอายุของหัวหน้าครัวเรือน, กลุ่มอาชีพของหัวหน้าครัวเรือน และกลุ่มรายได้ของครัวเรือนต่อเดือน แต่ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรแตกต่างกันตามกลุ่มจำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงรายที่พบมากที่สุดคือ ปัญหาคุณภาพการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน รองลงมาคือ ปัญหาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการบริการหลังการขายไม่มีคุณภาพ ตามลำดับ