

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ภูมิหลัง

ธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในฐานะที่เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และถือเป็นเครื่องมือในการแสดงความมั่งคั่งทางสังคมของประชาชนด้วย ซึ่งธุรกิจที่อยู่อาศัยนั้นเป็นธุรกิจหนึ่งในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีโครงสร้างซับซ้อนเพราะมีความหลากหลายในประเภทของสินค้า อีกทั้งทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ขนาดของสินค้า ลักษณะการใช้งานและคุณภาพของโครงการก็แตกต่างกันด้วย นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลต่อเนื่องถึงภาคเศรษฐกิจอื่นๆ อีกหลายสาขา จึงถือเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (leading sector) ที่สำคัญ ดังจะเห็นได้จากการที่อสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัย (input) ที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุนของประเทศ เป็นทั้งผลผลิต (output) ของภาคการก่อสร้าง และเป็นทั้งผู้บริโภค (consumer) ผลผลิตของภาคการผลิต (ธุรกิจต่อเนื่อง) อื่นๆ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2549, เมษายน 22)

นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านที่พักอาศัย เมื่อขยายตัวหรือหดตัวก็จะส่งผลกระทบต่อเนื่องไปยังภาคธุรกิจอื่นๆ หลายประเภท อาทิ ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิต ภาคการค้า การจ้างงานและที่สำคัญที่สุดก็คือ ภาคการเงิน ดังนั้นความซับซ้อนดังกล่าว ธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงเป็นธุรกิจที่ไม่อาจทดแทนกันได้ทั้งๆ ที่เป็นสินค้าประเภทเดียวกัน ถ้าเพียงแต่ต่างกันที่ทำเลที่ตั้ง (location) สำหรับภาพรวมทางธุรกิจของประเทศ การขึ้นลงของธุรกิจที่อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมอย่างรวดเร็ว นับแต่ปี 2539 จวบจนปัจจุบันเป็นช่วงที่ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังชะลอตัวอย่างต่อเนื่องในด้านกำลังซื้อบางรายยอดขายตกมากกว่าร้อยละ 50 มีการแข่งขันธุรกิจค่อนข้างสูงมีทั้งภาวะบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสูงถึง 128,999 หน่วย ซึ่งในจำนวนนี้เป็นบ้านที่ขายแล้ว 111,649 หน่วย และยังไม่ได้ขายอีก 17,350 หน่วย อันเป็นตัวชี้ถึงภาวะสินค้าล้นตลาด และเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมยังชะลอตัวและเกิดการผันผวนทางการเงิน โดยเฉพาะการดึงอัตราดอกเบี้ยให้สูงเพื่อเป็นการชะลออัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้อำนาจซื้อยังไม่ดีขึ้น ทำให้เกิดภาวะสินค้าล้นตลาด เพราะในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการเร่งการเปิดโครงการอย่างรวดเร็ว โดยมีได้ศึกษาลาดอย่างละเอียดรอบคอบเมื่อสภาพเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวรวมทั้งการแข่งขันที่รุนแรง อีกทั้งยังต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นประกอบกับการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินไม่ให้เกินร้อยละ 21 เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกกำหนดเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขาดสภาพคล่องทางการเงิน และหากว่า

ผู้ประกอบการรายใดไม่สามารถขายสินค้าได้ตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะทำให้เกิดปัญหาเพิ่มขึ้นอีก เนื่องจากต้นทุนของการดำเนินงานเพิ่มขึ้นทุกด้าน ส่งผลให้เกิดการขาดทุนหรือล้มเลิกกิจการ เช่นเดียวกับปี 2540 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2551, พฤศจิกายน 1)

จังหวัดลพบุรี ซึ่งเป็นจังหวัดหนึ่งอยู่ในเขตภาคกลาง อยู่ใกล้กับศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยครอบคลุม 11 อำเภอ และมีพื้นที่ทั้งหมด 6,641.503 ตารางกิโลเมตร มีประชากร 751,951 คน ความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 113 คน ต่อตารางกิโลเมตร เมื่อทำการเปรียบเทียบจำนวนประชากรต่อจำนวนที่อยู่อาศัย ดังแสดงในตาราง 1 จะพบว่า ในปี พ.ศ. 2539 ประชากรในเขตจังหวัดลพบุรีมีจำนวน 749,487 คน มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดเท่ากับ 200,853 หน่วย คิดเป็นจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยเท่ากับ 3.73 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย แต่ในปี พ.ศ. 2548 ประชากรในจังหวัดลพบุรีมีจำนวน 751,951 คน และมีจำนวนที่อยู่อาศัยเท่ากับ 234,945 หน่วย คิดเป็นจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยเท่ากับ 3.20 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (สำนักงานปกครองจังหวัดลพบุรี, 2549, เมษายน 22)

ตาราง 1 อัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดลพบุรี ในปี พ.ศ. 2539 - 2548

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนที่อยู่ (หน่วย)	อัตราส่วนจำนวนประชากรต่อ จำนวนที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย
2539	749,487	200,853	3.73
2540	756,484	197,040	3.84
2541	759,446	202,020	3.76
2542	760,854	206,674	3.68
2543	761,467	209,931	3.63
2544	765,133	214,666	3.56
2545	767,985	218,709	3.51
2546	768,516	224,345	3.43
2547	749,484	230,257	3.25
2548	751,951	234,945	3.20

ที่มา (สำนักงานปกครองจังหวัดลพบุรี, 2549, เมษายน 22)

จากตาราง 1 การลดลงของความหนาแน่นดังกล่าว อาจจะเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยมากกว่าอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากร นอกจากนี้อัตราส่วนของจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยที่คำนวณได้ทั้งสองปีดังกล่าว ยังแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตจังหวัดลพบุรีอีกด้วย

ดังนั้นการตัดสินใจของครัวเรือนในฐานะผู้บริโภคที่มีต่อการเลือกครอบครองที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดลพบุรี โดยถ้าหากครอบครัวต้องการย้ายเข้ามาอยู่ใกล้กับย่านธุรกิจกลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทางไป-กลับระหว่างที่พักกับที่ทำงาน ซึ่งตั้งอยู่ในย่านธุรกิจดังกล่าว จึงต้องทำการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยแต่ละครั้ง โดยทำการตัดสินใจเลือกแหล่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของตนว่าจะตั้งอยู่ห่างจากย่านธุรกิจกลางเมืองมากน้อยเพียงใด กล่าวคือ ถ้าสถานที่ทำงานหรือธุรกิจทุกประเภทตั้งอยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง แล้วครัวเรือนเลือกแหล่งที่ตั้งหรือทำเลที่ใกล้กับย่านธุรกิจดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างที่ทำงานกับที่พักอาศัยจะน้อย แต่ราคาที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวก็จะมีราคาสูง รวมไปถึงสภาพแวดล้อมอาจจะหนาแน่นและแออัด เนื่องจากครัวเรือนหรือบุคคลอื่นๆ ก็ต้องการพักอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าวด้วยเหตุผลเดียวกัน แต่ถ้าครัวเรือนเลือกแหล่งที่ตั้งหรือทำเลที่ไกลจากย่านธุรกิจดังกล่าว ครัวเรือนก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างที่ทำงานกับที่พักอาศัยของตนเพิ่มขึ้นตามระยะทางที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยจะลดลงและสภาพแวดล้อมที่ดี กล่าวคือ ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่จะน้อยกว่าที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้กับย่านธุรกิจกลางเมือง รวมไปถึงทัศนียภาพที่ดี เช่น ในบริเวณดังกล่าวอาจจะมีแม่น้ำ สวนสาธารณะ เป็นต้น

จากผลการวิเคราะห์แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตจังหวัดลพบุรี ทำให้ผู้วิจัยมีสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติจังหวัดลพบุรี เมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งหรือทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้น ย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้ประกอบการควรทราบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารงานและใช้ในการศึกษาแนวโน้มที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อีกทั้งการลดปัญหาจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคอีกด้วย

### ความมุ่งหมายในการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี
2. เพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี จำแนกตามเพศ อายุ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

### ความสำคัญของการวิจัย

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติจังหวัดลพบุรี มีความสำคัญดังนี้

1. เป็นการนำข้อมูลที่ได้ มาใช้ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัย หน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมไปถึงผู้ประกอบการ เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาและแนวโน้มของธุรกิจ
2. เป็นแนวทางในการวางแผนด้านการผลิตของผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย ให้สามารถวางแผนในการประกอบธุรกิจได้อย่างเหมาะสมและสามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้

### ขอบเขตของการวิจัย

#### 1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ประชากรที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ ได้แก่ ประชาชนที่พักอาศัยอยู่ในที่พักที่ดำเนินการก่อสร้างหรือรับโอนของการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 2,825 ครอบครัว เลือกหัวหน้าหรือตัวแทนจากครอบครัว จำนวนครอบครัวละ 1 คน เป็นประชากรในการวิจัย มีประชากรทั้งหมด 2,825 คน (สำนักงานการเคหะแห่งชาติลพบุรี, 2549, หน้า 3)

1.2 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย เนื่องจากประชากรมีจำนวนที่แน่นอน (finite population) ใช้สูตรของยามาเน่ (Yamane) ในการคำนวณหาขนาดของตัวอย่าง (สุวริย์ศิริโกภภิรมย์, 2546, หน้า 129-130) กำหนดขนาดของตัวอย่างโดยใช้ความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และมีระดับความคลาดเคลื่อนที่ร้อยละ 5 ( $e = 0.05$ ) ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 350 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง จากประชาชนที่พักอาศัยอยู่ในที่พักที่ดำเนินการก่อสร้างหรือรับโอนของการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี ทำการเก็บในช่วงตั้งแต่ 1 - 15 เมษายน พ.ศ. 2552

#### 2. ตัวแปรที่ใช้ศึกษา

2.1 ตัวแปรอิสระ (independent variables) ได้แก่

##### 2.1.1 เพศ

- 1) ชาย
- 2) หญิง

##### 2.1.2 อายุ

- 1) น้อยกว่า 30 ปี
- 2) 30 - 40 ปี
- 3) 41 - 50 ปี
- 4) 51 - 60 ปี

3) มากกว่า 60 ปี

2.1.3 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

- 1) ต่ำกว่า 15,000 บาท
- 2) 15,000 - 20,000 บาท
- 3) 20,001 - 25,000 บาท
- 4) มากกว่า 25,000 บาท

2.1.4 ระดับการศึกษา

- 1) มัธยมศึกษาตอนต้น / ต่ำกว่า
- 2) มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช.
- 3) อนุปริญญา / ปวส.
- 4) ปริญญาตรี
- 5) สูงกว่าปริญญาตรี

2.1.5 สถานภาพสมรส

- 1) โสด
- 2) สมรส
- 3) หม้าย / หย่าร้าง

2.1.6 อาชีพ

- 1) ข้าราชการ
- 2) พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- 3) พนักงานบริษัทเอกชน
- 4) ลูกจ้าง / พนักงานของรัฐ

2.1.7 จำนวนสมาชิกในครอบครัว

- 1) 1 - 2 คน
- 2) 3 - 4 คน
- 3) มากกว่า 4 คน

2.2 ตัวแปรตาม (dependent variables) ได้แก่ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี แบ่งได้ดังนี้

- 2.2.1 ด้านผลิตภัณฑ์
- 2.2.2 ด้านราคา
- 2.2.3 ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย
- 2.2.4 ด้านการส่งเสริมการตลาด
- 2.2.5 ด้านเศรษฐกิจ
- 2.2.6 ด้านเทคโนโลยี

## 2.2.7 ด้านกฎหมายและการเมือง

### นิยามศัพท์เฉพาะ

1. บัจจัย หมายถึง บัจจัยที่ทำให้ลูกค้าเลือกที่อยู่อาศัย เช่น ผลผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย เหตุอันเป็นทางให้เกิดความรู้ความสามารถ องค์ประกอบ ส่วนประกอบ เช่นบัจจัยในการผลิต
2. การตัดสินใจ หมายถึง การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของลูกค้าที่มีความต้องการ การพิจารณาเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์
3. ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี
4. การเคหะแห่งชาติ หมายถึง บ้านหลังเดี่ยวโดดๆ มีบริเวณที่ดินโดยรอบ เป็นบ้านชั้นเดียว หรือ 2 ชั้น หรืออาจมากกว่านั้น ซึ่งแล้วแต่ขนาดและความพอใจของคนในครอบครัว
5. ด้านผลิตภัณฑ์ หมายถึง ท่าเลที่ตั้ง ชนิด สภาพแวดล้อม การให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค การจัดวางผังแบบแปลนอาคาร การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ จำนวนแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย คุณภาพงานก่อสร้างและความมั่นคงปลอดภัยของการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี
6. ด้านราคา หมายถึง ราคาที่สมกับคุณภาพ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ สัดส่วนเงินดาวน์ต่อราคารวม ราคาค่าบริการสาธารณะประโยชน์ และระบบการชำระเงินเหมาะสม
7. ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย หมายถึง ท่าเล ที่ตั้งของโครงการ สถานที่ตั้งของสำนักงานขายและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สวนสนุก และความสะดวกในการเดินทาง
8. ด้านการส่งเสริมการตลาด หมายถึง การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ สื่อที่ใช้ในการโฆษณา การส่งเสริมการขาย พนักงานขาย และรูปแบบเอกสารขายของโครงการการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี
9. ด้านเศรษฐกิจ หมายถึง รายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค การลดค่าใช้จ่ายบางประเภทเช่น ค่ารถโดยสาร ค่าเช่าบ้าน เป็นต้น
10. ด้านเทคโนโลยี หมายถึง วัสดุก่อสร้างแบบใหม่ มีการพัฒนารูปแบบและคุณภาพที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ จังหวัดลพบุรี
11. ด้านกฎหมายและการเมือง หมายถึง สถานการณ์ทางการเมืองหรือสังคม เช่น การลดอัตราดอกเบี้ย และการหักลดหย่อนภาษีเงินได้

### กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการศึกษารัชนีนี้ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติจังหวัดลพบุรี จะพิจารณาถึงส่วนประสมทางการตลาด ของ ศิริวรรณ เสรีรัตน์, ศุภร เสรีรัตน์, ปริญ ลักษณ์านนท์, และองอาจ ปทะวานิช (2541, หน้า 33) เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติจังหวัดลพบุรี ซึ่งสามารถแสดงกรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาได้จากภาพ 1 ดังนี้



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

### สมมติฐานการวิจัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในการเคหะแห่งชาติจังหวัดลพบุรี แตกต่างกันเมื่อจำแนกตามเพศ อายุ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว