ความคาดหวังต่อคุณลักษณะของอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย จากมุมมองของลูกค้าที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก

Expectation to the Characteristic of Living Condominium from the Prospective Buyers in Phitsanulok

จิราธิวัฒน์ ศุขุมวิริยกุล[1*] จารุวรรณ แดงบุบผา[2] และจุฑามาศ วิสาลสิงห์[3]

Chirathivat Sukhumwiriyakhun[1*], Jaruwan Daengbuppha[2] and Jutamas Wisansing[3]

[1]นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจเศรษฐศาสตร์และการสื่อสาร มหาวิทยาลัยนเรศวร จังหวัดพิษณุโลก 65000

[2]มหาวิทยาลัยนเรศวร จังหวัดพิษณุโลก 65000

[3]มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330

**Corresponding author, E-mail: Jiratiwat-cpa2011@hotmail.com*

บทคัดย่อ

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความคาดหวังต่อคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก โดยระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกและการสัมภาษณ์แบบมีส่วนร่วมในมุมมองของผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่ปีพ.ศ.2555-2559 ซึ่งเป็นกลุ่มคนเจเนอเรชั่นเอ็กซ์ และกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย รวมถึงเป็นกลุ่มคนที่มีอำนาจในการซื้อ ผลจากการวิจัยพบว่า ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก คำนึงถึงความสำคัญของคุณลักษณะอาคารชุดที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก โดยให้ความสำคัญต่อความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย คุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์และคุณค่าเชิงอารมณ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต เพื่อเติมเต็มให้ชีวิตสมบูรณ์แบบมากขึ้น

คำสำคัญ: *ความคาดหวัง คุณค่าของผลิตภัณฑ์ อาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย*

Abstract

The purpose of this research is to study prospectus buyers' expectation towards the characteristic of condominium. This study was conducted in Phitsanulok using in-depth and participant interview. Participants were prospective buyers of condominium in Phitsanulok during the year 2012 – 2017 (5 years), including generation X, generation Y and affordability. The results showed that the condominium prospective buyer in Phitsanulok

considered the important of condominium characteristic by focusing on expected product value. It can be categorized as functional value and emotional value in lifestyle to fulfill their perfect life.

Keywords: *expectation, product value, living condominium*

1. บทนำ

ในปี พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมาประเทศไทยได้ประสบปัญหาวิกฤตอุทกภัยครั้งใหญ่บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยสำคัญทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยชะลอตัวลงจนถึงปี พ.ศ. 2555 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยจึงได้วิเคราะห์ถึงแนวโน้มของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2555 นักลงทุนและผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรเริ่มกระจายความเสี่ยงของธุรกิจไปยังหัวเมืองต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2555) สอดคล้องกับมุมมองนักการตลาดของบริษัทชั้นนำด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) ที่กำลังวางแผนขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปยังภูมิภาคต่างๆของประเทศที่มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง (ธันยวัชร์ ไชยตระกูลชัย, 2555) ซึ่งเป็นแผนการลงทุนตามนโยบายขององค์กรที่เริ่มขยายตลาดออกไปในส่วนภูมิภาค แต่อุทกภัยเป็นตัวเร่งทำให้พัฒนาโครงการเร็วยิ่งขึ้น เพื่อชดเชยการชะลอการขายและการพัฒนาโครงการในพื้นที่ประสบอุทกภัย (วิทวัส รุ่งเรืองผล และนิติ รัตนปรีชาเวช, 2554) โดยมุ่งไปที่พื้นที่สำคัญที่เป็นหัวเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจ และความพร้อมในด้านการคมนาคม (วสันต์ คงจันทร์, 2555)

จังหวัดพิษณุโลก เป็นหนึ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสเติบโตในอนาคตอันใกล้ (ปิยศักดิ์ มานะสันต์, 2556) นอกเหนือจากเมืองแห่งโอกาสในฐานะ “ศูนย์กลางภาคเหนือตอนล่าง” เป็นหัวเมืองสำคัญของเศรษฐกิจ และมีความโดดเด่นด้านศูนย์กลางการคมนาคมและการขนส่ง ในอนาคตยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปีพ.ศ. 2558 ซึ่งจะได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่ จากโครงการรถไฟความเร็วสูง และการเชื่อมต่อการคมนาคมทางรถไฟกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ จีน พม่า เวียดนาม และมาเลเซีย (วิทการ จันทวิมล, 2556) ส่งผลให้ภาพรวมในด้านความพร้อมในการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอนาคตแบบก้าวกระโดด (วรเชษฐ์ ทับทิบ, 2551) โดยหอการค้าจังหวัดพิษณุโลก ระบุถึงแนวโน้มการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โตขึ้นไม่ต่ำกว่า 15% ในปีพ.ศ. 2555 (วิศวะ วิศวชัยวัฒน์, 2555) ทำให้จังหวัดพิษณุโลกเกิดกระแสการขยายตัวออกของเมืองทุกทิศทาง ส่งผลต่อการลงทุนจากต่างชาติ การเคลื่อนย้ายของกลุ่มนักธุรกิจ กลุ่มคนรุ่นใหม่ กลุ่มคนเจเนอเรชั่นเอ็กซ์ โดยมีคุณลักษณะเป็นกลุ่มคนวัยทำงานอายุตั้งแต่ 37-48 ปี และกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย คือ ผู้ที่กำลังก้าวเข้ามาสู่วัยทำงาน อายุตั้งแต่ 21-36 ปี อพยพเข้ามาอาศัยในจังหวัดพิษณุโลกเพิ่มมากขึ้น ซึ่งพิจารณาจากสถิติการย้ายเข้าของประชากร ที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบในช่วงระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2550-2554 (กรมการปกครอง, 2554) เมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้น โดย (อุษณี ทอย, 2542) กล่าวว่า ความต้องการซึ่งที่อยู่อาศัยของมนุษย์เกิดขึ้นจาก 2 ปัจจัยหลัก คือ จะต้องมีความต้องการเกิดขึ้นและจะต้องมีอำนาจในการซื้อ ซึ่งความต้องการของที่อยู่อาศัยในจังหวัดพิษณุโลกนั้น วัดได้จากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย

อาคารสูงแสดงจำนวนอาคาร รายไตรมาส พ.ศ. 2554-2555 ที่เพิ่มขึ้นในอัตรา 100 % (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2554) และความสามารถในการซื้อวัดได้จากการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาในอัตราที่เพิ่มมากขึ้นเมื่อเปรียบเทียบระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550-2554 (สำนักงานสรรพากรพื้นที่พิษณุโลก, 2554) แสดงให้เห็นว่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยอาคารสูงเป็นที่อยู่อาศัยในความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของจังหวัดพิษณุโลก เนื่องจากพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่เกิดการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์รูปแบบการดำเนินชีวิต (วราพงษ์ ป่านแก้ว, 2555) โดยเฉพาะกลุ่มคนเจเนอเรชั่นเอ็กซ์ ที่ต้องการอาศัยอยู่ในอาคารชุด เนื่องจากต้องการเดินทางสะดวกในการทำงาน (จิรฉัตร สุวรรณชนะและคณะ, 2555) และกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายในอนาคตมีแนวโน้มต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น (อนุกูล รัฐพิทักษ์สันติ, 2554) ภายใต้สภาพสังคมที่เปลี่ยนไป ผู้บริโภคไม่เพียงแต่ซื้อบ้านหรืออาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น หากรูปแบบการดำเนินชีวิต สถานภาพหรือหน้าตาทางสังคม ยังเป็นสิ่งที่สะท้อนออกมาผ่านโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ๆ (อนุพงษ์ อัศวโภคิน, 2553) เพราะฉะนั้นการที่จะตอบโจทย์ความคาดหวังของลูกค้าในมุมมองของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้นั้น การให้ความสำคัญต่อความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ในด้านคุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์ อาจไม่เพียงพอในยุคปัจจุบัน แต่ต้องให้ความสำคัญต่อด้านคุณค่าเชิงอารมณ์ เพื่อตอบโจทย์ต่อความคาดหวังของลูกค้ามากยิ่งขึ้น

ดังนั้นผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาความคาดหวังต่อคุณลักษณะของอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย จากมุมมองของลูกค้าที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก ในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 - พ.ศ.2559) ในครั้งนี้

2. วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความคาดหวังต่อคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2555 - พ.ศ.2559)

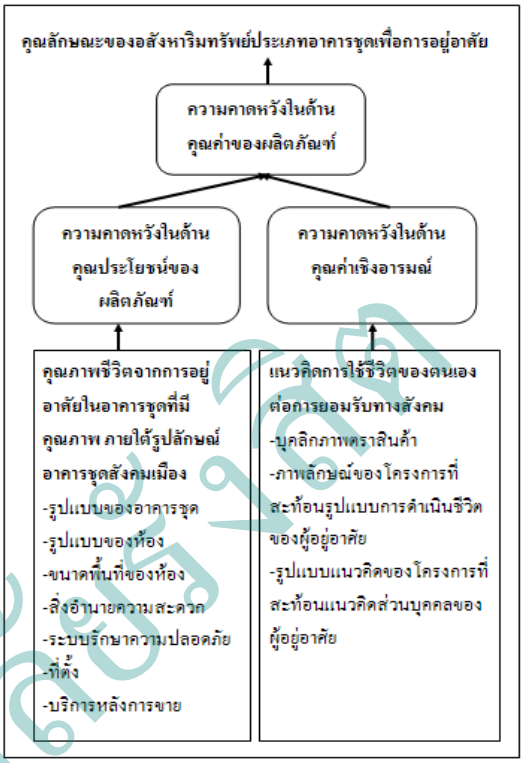
3. อุปกรณ์และวิธีการ

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกและการสัมภาษณ์แบบมีส่วนร่วม โดยใช้แบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้าง เป็นแนวคำถามแบบปลายเปิดกับผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 - พ.ศ.2559) ภายใต้การเลือกกลุ่มผู้มีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลแบบเจาะจง โดยมีคุณลักษณะเป็นกลุ่มคนเจเนอเรชั่นเอ็กซ์ และกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย รวมถึงเป็นกลุ่มคนที่มีอำนาจในการซื้อ โดยกำหนดขนาดของผู้มีส่วนร่วมที่ใช้ในการวิจัยจำนวน 15 ราย ใช้วิธีการสรรหาแบบบอลหิมะ โดยขั้นตอนแรกจะเริ่มจากการเก็บข้อมูลกับผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 - พ.ศ.2559) รายแรก โดยอาศัยความน่าจะเป็น ซึ่งหลังจากผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลจากรายแรก ผู้วิจัยจะขอความร่วมมือให้ช่วยแนะนำผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2555 - พ.ศ.2559) รายต่อไปที่มีคุณสมบัติที่คล้ายคลึง สอดคล้องกัน โดยผู้วิจัยจะใช้วิธีดังกล่าวนี้ไปจนกระทั่งได้จำนวนผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 - พ.ศ.2559) ครบตามจำนวน

และการวิเคราะห์ข้อมูลใช้การวิเคราะห์เนื้อหาเป็นหลัก แบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน คือ1) การจัดระเบียบข้อมูล 2) การจำแนกแยกแยะข้อมูล 3) การวิเคราะห์เนื้อหา และสรุปผลข้อมูล 4) การตรวจสอบความน่าเชื่อถือ และ 5) การสรุปผลการวิจัย

4. ผลการวิจัยและข้อวิจารณ์

ผลการวิจัย พบว่า ผู้ที่ต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก คำนึงถึงความสำคัญของคุณลักษณะอาคารชุดที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก โดยให้ความสำคัญต่อความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย คุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์ และคุณค่าเชิงอารมณ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย เพื่อเติมเต็มให้ชีวิตสมบูรณ์แบบมากยิ่งขึ้น ดังแสดงในรูปที่ 1



รูปที่ 1 คุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2555-2559)

4.1 ความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ในด้านคุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์

ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก คาดหวังที่จะได้รับคุณภาพชีวิตจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีคุณภาพภายใต้รูปลักษณ์อาคารชุดสังคมเมือง ประกอบด้วย รูปแบบของอาคารชุด รูปแบบของห้อง ขนาดพื้นที่ของห้อง สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ตั้ง ระบบรักษาความปลอดภัย และบริการหลังการขายที่สมบูรณ์แบบในเรื่องการดูแลลูกบ้านในโครงการ

4.2 ความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ในด้านคุณค่าเชิงอารมณ์

มหาวิทยาลัยนเรศวร

ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก คาดหวังต่อความสุขทางอารมณ์หรือคุณค่าต่อความรู้สึกของความภาคภูมิใจกับการได้อยู่อาศัยในอาคารชุด ภายใต้แนวคิดการใช้ชีวิตของตนเอง ต่อการยอมรับทางสังคม สะท้อนถึงบุคลิกภาพตราสินค้า ภาพลักษณ์ของโครงการที่สะท้อนรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย และรูปแบบแนวคิดของโครงการที่สะท้อนแนวคิดส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย

5. การอภิปรายผล

ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก คำนึงถึงความสำคัญของคุณลักษณะอาคารชุดที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก โดยให้ความสำคัญต่อความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย คุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์ และคุณค่าเชิงอารมณ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย เพื่อเติมเต็มให้ชีวิตสมบูรณ์แบบมากยิ่งขึ้น

สอดคล้องกับแนวคิดของ (อนุพงษ์ อัศวโภคิน, 2553) กล่าวว่า จากเดิมที่ผู้ประกอบการมุ่งจะสื่อสารถึง “คุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์” ของโครงการก็ต้องเริ่มปรับเปลี่ยน ใส่ความเป็น “คุณประโยชน์เชิงอารมณ์” เข้าไปมากยิ่งขึ้น เนื่องจากสภาพสังคมที่เปลี่ยนไป ผู้บริโภคไม่เพียงแต่ซื้อบ้านหรืออาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น หากรูปแบบการดำเนินชีวิต สถานภาพหรือหน้าตาทางสังคม ยังเป็นสิ่งที่สะท้อนออกมาผ่านโครงการที่อยู่อาศัยนั้นๆ

นอกจากนั้นผลการศึกษามีความแตกต่างกับงานวิจัยของ จิราพร กำจัดทุกข์ (2552); พรภิรมณ์ สมใจ (2553); สุกิจ ตรัยวนพงศ์ (2539); สายหยุด เกิดสวัสดิ์ (2546); เอมอร วงษ์ศิริ (2546); Goodall Brain. (1972); Hasmah Abu Zarin (1999); Sepani Senaratne, Nisa Zainudeen and Chitra Weddikkara (2006) เนื่องจากผลการศึกษางานวิจัยในอดีตอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยสี่ ต้องการซื้อเป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญต่อคุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์ คำนึงถึงส่วนประสมทางการตลาด แต่ในปัจจุบันภายใต้บริบทของ ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก ให้ความสำคัญต่อความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ ไม่ได้มองคุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์เพียงด้านเดียว แต่ยังคำนึงถึงความสำคัญของด้านคุณค่าเชิงอารมณ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยเพื่อเติมเต็มให้ชีวิตสมบูรณ์แบบมากยิ่งขึ้น

6. บทสรุป

การวิจัยเรื่อง ความคาดหวังต่อคุณลักษณะของอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย จากมุมมองของลูกค้าที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความคาดหวังต่อคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2555-พ.ศ.2559) เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก และการสัมภาษณ์แบบมีส่วนร่วม โดยใช้แบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้าง เป็นแนวคำถามแบบปลายเปิด ภายใต้การเลือกกลุ่มผู้มีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลแบบเจาะจง คือ ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ.2555-พ.ศ.2559) โดยมีคุณลักษณะเป็นกลุ่มคนเจเนอเรชั่นเอ็กซ์ และกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย รวมถึงเป็นกลุ่มคนที่มีอำนาจในการซื้อ โดยกำหนดขนาดของผู้มีส่วนร่วมที่ใช้ในการวิจัย จำนวน 15 ราย ใช้วิธีการสรรหากลุ่มตัวอย่างโดยอาศัยเทคนิคการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบบอลหิมะและการวิเคราะห์ข้อมูลใช้การวิเคราะห์เนื้อหาเป็นหลัก แบ่งออกเป็น 5

ขั้นตอน คือ 1) การจัดระเบียบข้อมูล 2) การจำแนกแยกแยะข้อมูล 3) การวิเคราะห์เนื้อหาและสรุปผลข้อมูล 4) การตรวจสอบความน่าเชื่อถือ และ 5) การสรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัย พบว่า ผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในจังหวัดพิษณุโลก คำนึงถึงความสำคัญของคุณลักษณะอาคารชุดที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลก โดยให้ความสำคัญต่อความคาดหวังในด้านคุณค่าของผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย คุณประโยชน์ของผลิตภัณฑ์ และคุณค่าเชิงอารมณ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย เพื่อเติมเต็มให้ชีวิตสมบูรณ์แบบมากยิ่งขึ้น โดยมีข้อเสนอแนะจากการวิจัยและสำหรับการวิจัยในอนาคต ดังนี้

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

นักธุรกิจหรือผู้ที่สนใจในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในจังหวัดพิษณุโลก หากจะลงทุนในจังหวัดพิษณุโลก คุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ที่ควรพัฒนาธุรกิจเพื่อตอบโจทย์ความคาดหวังของผู้ที่ต้องการซื้อในจังหวัดพิษณุโลกในช่วงระยะเวลา 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2555 - พ.ศ.2559) ประกอบด้วย 2 ลักษณะ คือ แบบที่ 1 อาคารชุดในรูปแบบของสังคมเมืองอย่างแท้จริง และแบบที่ 2 อาคารชุดที่มีบุคลิกของตราสินค้า สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

สำหรับการพัฒนาสู่การวิจัยในอนาคต ควรนำองค์ความรู้ที่ได้จากผลการศึกษางานวิจัยในครั้งนี้ โดยระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อเพิ่มความเป็นวัตถุวิสัยของเนื้อหาโดยการทดสอบค่าทางสถิติ เปรียบเทียบองค์ความรู้ที่เป็นอัตวิสัย เพื่อความชัดเจนและสมบูรณ์แบบมากขึ้น

7. กิตติกรรมประกาศ

กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงในความกรุณาของ ดร.จารุวรรณ แดงบุบผา ประธานที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุฑามาศ วิสารสิงห์ กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้อุตส่าห์สละเวลาอันมีค่ามาเป็นที่ปรึกษา พร้อมทั้งให้คำแนะนำตลอดระยะเวลาจนทำให้งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้อย่างสมบูรณ์และทรงคุณค่า

เหนือสิ่งอื่นใดขอกราบขอบพระคุณ บิดามารดาของผู้วิจัยที่ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนในทุกๆ ด้านอย่างดีที่สุดเสมอมา

8. เอกสารอ้างอิง

กรมการปกครอง. (2554). รายงานสถิติจำนวนการย้ายข้าวของประชากรจังหวัดพิษณุโลก. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.dopa.go.th (25 ธันวาคม 2555)

จิรฉัตร สุวรรณชนะและคณะ. (2555). เปิดแฟ้มลับคนเจนเอ็กซ์. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.positioningmag.com (25 ธันวาคม 2555)

จิราพร กำจัดทุกข์. (2552). ความพึงพอใจหลังการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาสถิติประยุกต์และเทคโนโลยี คณะสถิติประยุกต์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

ธันยวัชร์ ไชยตระกูลชัย. (2555). ยกย่อง 300 บาท เงินเดือน 15,000 รถไฟความเร็วสูง ทำประเทศเจริญทั่ว. (ออนไลน์). สืบค้นจาก:

http://tv.ohozaa.com.../2013-01-26/11/ (25 ธันวาคม 2555)

ปิยศักดิ์ มานะสันต์. (2556). ฟันธงเปิดโพย 13 หัวเมืองต่างจังหวัดอสังหาริมทรัพย์ดาวเด่น. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www. prachachat. net/news_detail.php?newsid =1364398367 (25 ธันวาคม 2556)

พรภิรมย์ สมใจ. (2553). กลยุทธ์การตลาดของคอนโดมิเนียมที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อในเขต เทศบาลนครขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาการตลาด คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น.

วรเชษฐ์ ทับทิบ. (2551). ทุนท้องถิ่นพิษณุโลกนัดรวมพลวันนี้ แก้ปมกรมศิลป์ยึดโฉนดครึ่งเมือง. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www. manager.com (25 ธันวาคม 2555)

วราพงษ์ ป่านแก้ว. (2555). เจาะกำลังซื้อบ้านโสด-คอนโด-รถไฟฟ้าเปลี่ยนตลาด. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.reic.or.th/ (25 ธันวาคม 2555)

วสันต์ คงจันทร์. (2555). ทิศทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ปี 2555 กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด (ตอนที่ 4). (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.buildernews.in.th/ /blogger/?p=257 (26 มกราคม 2556)

วิทการ จันทวิมล. (2556). เอพี ส่งคอนโดแบรนด์ใหม่คูล พิษณุโลก. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.ddproperty.com (26 มกราคม 2556)

วิทวัส รุ่งเรืองผล และ นิติ รัตนปรีชาเวช. (2554). การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑลภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: (25 ธันวาคม 2555)

วิศวะ วิศวชัยวัฒน์. (2555). ค้าปลีกปลุกเมืองสองแคว. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.thanonline.com/index.php?option=com_content&view (25 ธันวาคม 2555)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2554). รายงานประจำปี 2554. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.reicor.th (25 ธันวาคม 2554)

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2555). ธุรกิจก่อสร้างปี 55 มีปัจจัยหนุนจากนโยบายรัฐหลังน้ำท่วม และการรุกของธุรกิจสู่ต่างจังหวัด แต่ต้องระวังปัจจัยต้นทุน (กระแสทรรศน์ฉบับที่ 2283). (ออนไลน์). สืบค้นจาก: https://www.kasikornresearch.com/TH/K-EconAnalysis/Pages/ViewSummary.aspx? (25 ธันวาคม 2556)

สายหยุด เกิดสวัสดิ์. (2546). ความต้องการอาคารชุดพักอาศัยในเขตดินแดงและห้วยขวาง. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม, คณะสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

สำนักงานสรรพากรพื้นที่พิษณุโลก .(2554). ผลการจัดเก็บภาษีสรรพากรปีงบประมาณ 2554 (ผลจัดเก็บรายเดือน).(ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.rd.go.th (20 ธันวาคม 2554)

สุกิจ ตรัยวนพงศ์. (2539). ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนทำงานย่านถนนสาธร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาเคหการ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อนุกูล รัฐพิทักษ์สันติ. (2554). วัยทำงานมุ่งซื้อคอนโดฯ 2 ล้าน. (ออนไลน์). สืบค้นจาก: http://www.raimonland.com (24 พฤษภาคม 2554)

อนุพงษ์ อัศวโภคิน. (2553). แบรนด์เอจ เอสเซนเชียล, กรุงเทพฯ: เลิฟ แอนด์ ลิฟ.

อุษณี ทอย. (2542). การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก.

เอมอร วงษ์ศิริ. (2546). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครหลังวิกฤตเศรษฐกิจ (ปี พ.ศ. 2539 - พ.ศ. 2545). สารนิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการตลาด, ภาควิชาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ,

Goodall Brain. (1972). The Economic of Urban Areas. oxford: Pergamen Press.

Hasmah Abu Zarin, (1999). Demand and socio economic aspects of up-market condo-minium dwellers in Kuala Lumpur. (Online). Available from: http://elib.uum.edu.my/kip/Record/u424837 (2010, November 25)

Sepani Senaratne, Nisa Zainudeen and Chitra Weddikkara. (2006). Factors Affecting Condominium Development In Sri Lanka. Built-Environment Sri Lanka, 2006(7): 23-28.