

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากสภาพเศรษฐกิจและการเจริญเติบโตของสังคมเมือง ทำให้ประชากร ย้ายที่อยู่อาศัยเข้ามาเพื่อหางานทำในกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางและแหล่งรวมของเศรษฐกิจของไทย ทำให้พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย ไม่เพียงพอเกิดความแออัด อีกทั้งชีวิตที่ต้องรีบเร่งและต้องแข่งขันกันสูง ทำให้ไม่มีเวลาในการดูแลบ้าน ดังนั้นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นคอนโดมิเนียม จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง ที่นิยมสำหรับคนที่ต้องการมาประกอบอาชีพในสังคมเมืองอย่างกรุงเทพมหานคร ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เผยตัวเลขข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2551 ถึง มกราคม 2552 โดยนายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยตัวเลขข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนี้

ปี 2551 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในช่วง ปี 2551 ในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล ทั้งแนวราบและแนวสูงรวมกัน มี 82,437 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับปี 2550 ซึ่งมี 75,110 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 85 จาก 17,012 เป็น 31,535 หน่วย แต่ในจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นมากทั้งหมดนี้ ได้รวมบ้านเอื้ออาทรประเภทแนวสูงสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ด้วย ประมาณ 7,720 หน่วย เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2550 ซึ่งมีเพียง 76 หน่วย ดังนั้น หากหักจำนวนบ้านเอื้ออาทรในส่วนนี้ออกไป จะพบว่าจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2551 จะใกล้เคียงกับยอดรวมในปี 2550 สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบนั้น จำนวนบ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 11 จาก 38,705 หน่วย ในปี 2550 เหลือ 34,525 หน่วย ในปี 2551 ในจำนวนนี้เป็นบ้านในโครงการจัดสรรเพียง 13,698 หน่วย ที่เหลือเป็นหน่วยสร้างเองหรือนอกโครงการจัดสรร ที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด เมื่อแยกสัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม มีสัดส่วนร้อยละ 38 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2551 เพิ่มขึ้นมาก เมื่อเทียบกับปี 2550 ซึ่งมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 23 ในขณะที่บ้านเดี่ยว

มีสัดส่วนร้อยละ 42 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2551 ลดลงมากเมื่อเทียบกับปี 2550 ซึ่งมีสัดส่วนถึงร้อยละ 52 ส่วนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ 17 ลดลงจากปี 2550 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 24 ที่เหลือเป็นบ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ 3 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2 ในปี 2550 ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ให้รายละเอียดเพิ่มเติมว่า โดยในจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 31,535 หน่วยนั้น อยู่ในกรุงเทพมหานคร จังหวัดเดียวถึง 24,151 หน่วย หรือร้อยละ 77 เฉพาะในกรุงเทพมหานครจังหวัดเดียว มีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในจังหวัด ขณะที่บ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครมีเพียง 16,847 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 34 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในจังหวัดเท่านั้น ในรอบปี 2551 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุด 10 อันดับ คือ เขตบางกะปิ 5,468 หน่วย เขตบางเขน 3,856 หน่วย เขตมีนบุรี 2,980 หน่วย (ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมเอื้ออาทรทั้งหมด) เขตพระโขนง 2,167 หน่วย เขตธนบุรี 1,986 หน่วย อำเภอปากเกร็ด 1,816 หน่วย อำเภอเมืองนนทบุรี 1,813 หน่วย อำเภอเมืองสมุทรปราการ 1,450 หน่วย เขตห้วยขวาง 1,215 หน่วย และเขตจตุจักร 910 หน่วย อนึ่งในปี 2551 มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เพียง 4,743 หน่วย ในไตรมาสแรก มี 4,288 หน่วย ในไตรมาสสอง และเพิ่มพรวดเป็น 12,482 หน่วย ในไตรมาสสาม ส่วนในไตรมาสสุดท้ายมี 10,022 หน่วย โดยเดือนที่มีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ออกมามากที่สุด คือ เดือนตุลาคม มี 5,107 หน่วย และเดือนที่มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ออกมาน้อยที่สุด คือ เดือนเมษายน มี 560 หน่วย

จากข้อมูลเบื้องต้นและสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ที่มีการแข่งขันสูงทำให้ผู้ประกอบการต้องหากกลยุทธ์ที่เหมาะสม เพื่อสร้างโอกาสให้กับกิจการของตน ดังนั้นข้าพเจ้าในฐานะผู้ประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม จึงอยากศึกษาถึงพฤติกรรมที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นข้อมูลในการวางแผนให้กับองค์กร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาส่วนประสมทางการตลาดที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อเปรียบเทียบส่วนประสมทางการตลาดที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล

สมมุติฐานของการวิจัย

ส่วนประสมทางการตลาดที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคลแตกต่างกัน

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงส่วนประสมทางการตลาดที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีขอบเขตการศึกษา ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ที่เข้ามาติดต่อสอบถามข้อมูลเพื่อขอซื้อคอนโดมิเนียมระหว่างเดือนมกราคมถึงธันวาคม 2552 จำนวนประมาณ 80,000 คน เลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 383 คน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ได้จากตารางกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Krejcie และ Morgan (1970, p. 608)

2. ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา แบ่งออกเป็น

2.1. ตัวแปรอิสระ (independent variables) ได้แก่

2.1.1 สถานภาพส่วนบุคคล

- เพศ
- อายุ
- สถานภาพสมรส
- ระดับการศึกษา
- อาชีพ
- รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

2.1.2 ส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม

- ผลิตภัณฑ์
- ราคา
- ช่องทางการจัดจำหน่าย
- การส่งเสริมการขาย

2.2 ตัวแปรตาม (dependent variables) การตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม

3. ระยะเวลาในการศึกษา ระหว่างเดือนกรกฎาคม 2552 ถึงเดือน ตุลาคม 2552

นิยามศัพท์เฉพาะ

ส่วนประสมทางการตลาด (Marketing mix หรือ 4P'S) หมายถึง ตัวการทางการตลาดที่ควบคุมได้ ซึ่งบริษัทใช้ร่วมกันเพื่อสนองความพึงพอใจแก่กลุ่มเป้าหมาย หรือ หมายถึง ชุดของตัวแปรที่สามารถควบคุมได้ทางการตลาด ซึ่งบริษัทนำมาผสมกันเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดเป้าหมาย แบ่งออกเป็น

- ผลิตภัณฑ์
- ราคา
- ช่องทางการจัดจำหน่าย
- การส่งเสริมการขาย

คอน โคมินิยม ชื่อตามกฎหมายว่า “อาคารชุด”แต่คนทั่วไปยังคงเรียกทับศัพท์ภาษาอังกฤษอยู่คำว่า “คอน โคมินิยม”ในภาษาอังกฤษนั้นแปลว่า”การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนบุคคล ห้องชุด หมายถึงความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ

ข้อบังคับ หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกลาง

พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายถึง ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงส่วนประสมทางการตลาดที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเขตประเทศ กรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค

2. เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้บริหาร นำข้อมูลที่ได้ไปเป็นข้อมูลเบื้องต้น ในการวางแผนการตลาดดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปรับปรุงและพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาด เป็นการสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี