

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจของไทย และส่งผลไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่ธุรกิจค้ำน้ำถึงปลายน้ำ เช่นธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างทั้งค้ำปลีกและค้ำส่ง ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจออกแบบ ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์ ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า ธุรกิจโฆษณา สถาบันการเงิน และนำมาสู่การว่างงานจำนวนมาก ด้วยเหตุนี้รัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเองก็เล็งเห็นถึงโอกาสดังกล่าว หลายบริษัทจึงมีการขยายตลาดไปตามส่วนภูมิภาคเพื่อเพิ่มยอดขาย กอปรกับผลกระทบจากวิกฤตน้ำท่วม ส่งผลให้ตลาดบ้านจัดสรรในพื้นที่ที่น้ำท่วมถึงหยุดชะงัก ผู้ประกอบการหลายรายจึงให้ความสนใจกับการหาทำเลเป็นตลาดในต่างจังหวัด โดยเฉพาะจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ประชากรมีจำนวนมาก และหนาแน่น เนื่องจากเขตพื้นที่เหล่านี้ยังมีผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก

จังหวัดเชียงใหม่เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษา การท่องเที่ยว การค้า และการลงทุน ทำให้มีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วส่งผลให้มีธุรกิจใหม่เกิดขึ้นมากมาย เกิดการจ้างงานของทั้งแรงงานในพื้นที่และการเคลื่อนย้ายแรงงานจากต่างพื้นที่เข้ามาอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้น ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ 20,107.057 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 12,566,911 ไร่มีจำนวนประชากร 1,708,564 คน ความหนาแน่นเฉลี่ย 84 คน/ตร.กม. (จังหวัดเชียงใหม่ วิกิพีเดีย, 2555 :ออนไลน์) ซึ่งส่งผลต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรในพื้นที่เริ่มเติบโตเพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว (สุรีย์ บุญญานุพงศ์ , 2531)

ตั้งแต่ปี 2552 ถึงปัจจุบันทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่ ยังมีการขยายตัวที่ดี โดยดูจากปัจจัยการขายการลงทุนที่เพิ่มขึ้น ทางสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์จังหวัดเชียงใหม่-ลำพูน ได้สำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ พบว่ามีทั้งสิ้น 257 โครงการ แยกเป็นบ้านพักอาศัย 227 โครงการ คอนโดมิเนียม 21 โครงการ และอาคารพาณิชย์จำนวน 9 โครงการ สำหรับยอดขายในปี 2553 มีมูลค่าการซื้อขาย 2,805 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ที่มีมูลค่าการซื้อขาย 2,345 ล้านบาท สำหรับโครงการใหม่ในปี 2553 มี 81 โครงการ จะเห็นว่าตลาด

อสังหาริมทรัพย์ของเชียงใหม่ยังจะเติบโตขึ้นอีก โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรใหม่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางศักยภาพต่อการลงทุนในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ในปีนี้คือ ถนนรอบวงแหวนทั้งเขตสันทราย-แม่โจ้ และวงแหวนสันกำแพง ถือเป็นทำเลที่มีอนาคตและสามารถขยายตัวได้อีกมาก (นนท์ หิรัญเศรษฐ์, 2554 :ออนไลน์)

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีการแข่งขันที่รุนแรง ส่วนประสมทางการตลาดที่เป็นตัวแปรสำคัญของความสำเร็จของหลายโครงการอยู่ที่ตัวสินค้า เช่น รูปแบบ การออกแบบ แนวคิดของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ลูกค้าให้ความสำคัญ (ศุภชัย กสิกร, 2554 :ออนไลน์) รวมไปถึงการให้ส่วนลด หรือการชิงรางวัล ดังนั้นการปรับตัวและการใช้กลยุทธ์การตลาดจึงเป็นเรื่องสำคัญมาก โดยเฉพาะต้องรู้ว่าตลาดต้องการสินค้าลักษณะใด ระดับราคาเท่าใด

บริษัท ปาล์ม สปริงส์ เพลซ จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2531 ปัจจุบันทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ โดยที่ผ่านมาโครงการบ้านจัดสรรในเครือของบริษัท มีทั้งสิ้น 6 โครงการ คือ โครงการปาล์ม สปริงส์ เพลซ โครงการปาล์ม สปริงส์ การ์เด้นโฮมส์ โครงการปาล์ม วิลล่า โครงการปาล์ม สปริงส์ ทาวน์โฮมส์ โครงการปาล์ม สปริงส์ คันทรีโฮมส์ และโครงการ ดิเออบาน่า ซึ่งโครงการดิเออบาน่า (The Urbana by Palm Springs) เป็นโครงการใหม่เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2552 และกำลังดำเนินการอยู่ มีทุนจดทะเบียน 235 ล้านบาท (ชำระเต็มวงเงิน) และเริ่มขายไปเมื่อเดือนมีนาคม 2553 ที่ผ่านมาโครงการดิเออบาน่า เชียงใหม่เป็นโครงการที่อยู่อาศัย มีทั้งบ้านแบบ 2 ชั้น และแบบชั้นเดียว และนับเป็นอีกหนึ่งโครงการที่มีความโดดเด่นในเรื่องทำเลที่ตั้ง อยู่ริมถนนชูปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่ลำปาง ใกล้กับถนนวงแหวนรอบกลาง บนเนื้อที่ 102 ไร่ 483 แปลง โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งหมด 1,400 ล้านบาท ปัจจุบันขายแล้วทั้งหมด 377 แปลง มุ่งเน้นการออกแบบบ้านให้มีความโดดเด่น แปลกตา และมีสไตล์ เช่น สไตล์สเปนิช สไตล์คันทรีโฮมส์ ฯลฯ รวมถึงการมุ่งเน้นการมีพื้นที่ใช้สอยที่สะดวกสบาย (บริษัท ปาล์ม สปริงส์ เพลซ จำกัด, 2554) ปัจจุบันโครงการยังมีการขยายพื้นที่ก่อสร้างขึ้นเรื่อยๆ เพื่อรองรับกับความต้องการของลูกค้าที่ยังสนใจทะยอยเข้ามาสอบถามและจับจองบ้านในโครงการ ซึ่งโครงการดิเออบาน่าถือว่าเป็นโครงการที่ได้รับความสนใจจากลูกค้าเป็นอย่างมากจากชื่อเสียงเดิมของตัวบริษัท การยอมรับในเรื่องของคุณภาพบ้านและบริการหลังการขาย แม้ว่าจะมีโครงการคู่แข่งที่มีเงินทุนมากกว่า และผู้บริโภคเองก็มีทางเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ดังนั้นการศึกษาส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อลูกค้าในการซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรดิเออบาน่า จังหวัดเชียงใหม่ ของ บริษัท ปาล์ม สปริงส์ เฟลซ จำกัด จะเป็นข้อมูลที่จะช่วยในการวางแผนการตลาดให้สอดคล้องกับผู้บริโภคในปัจจุบัน และเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่จะสามารถพัฒนาปรับปรุงธุรกิจ ให้ดีขึ้นและเป็นแนวทางในการดำเนินการในโครงการเดิมที่ยังขายไม่หมด และโครงการที่จะขยายต่อไปขณะเดียวกันเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของตนเองและประสบความสำเร็จในธุรกิจบ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อลูกค้าในการซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรดิเออบาน่า จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อลูกค้าในการซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรดิเออบาน่า จังหวัดเชียงใหม่ และเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการวางแผนการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า

นิยามศัพท์

โครงการดิเออบาน่า หมายถึง โครงการหมู่บ้านจัดสรรหนึ่งในโครงการของบริษัท ปาล์ม สปริงส์ เฟลซ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 3 ถนนชุปเปอร์เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ส่วนประสมทางการตลาด หมายถึง เครื่องมือการตลาดที่ธุรกิจต้องใช้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การตลาดในตลาดเป้าหมายหรือเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของกลยุทธ์การตลาดที่ธุรกิจต้องใช้ร่วมกันเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดเป้าหมาย หรือเป็นปัจจัยทางการตลาดที่ควบคุมได้ ซึ่งบริษัทต้องใช้ร่วมกัน เพื่อสนองความต้องการของตลาดเป้าหมายโดยทั่วไปส่วนประสมทางการตลาดประกอบด้วยด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ด้านราคา (Price) ด้านสถานที่หรือด้านการจัดจำหน่าย (Place หรือ Distribution) ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) ด้านบุคลากร (People) ด้านกระบวนการบริการ (Process) และด้านสภาพแวดล้อม (Physical Evidence)

ลูกค้า หมายถึง ผู้ซื้อและมีอำนาจในการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการบ้านโครงการดิเออบาน่า

บ้านจัดสรร หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการจัดสรร
และจำหน่ายในรูปแบบบ้านพร้อมที่ดินในลักษณะบ้านเดี่ยวที่ได้รับอนุญาต



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved