

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

หนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ คือ ที่อยู่อาศัย ซึ่งมีส่วนเสริมสร้างความมั่นคงความอบอุ่นในครอบครัวและการมีคุณภาพชีวิตที่ดี ความเจริญของชุมชนเมืองใหญ่ มีการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยให้เกิดขึ้นมากมาย อาทิเช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เนื่องจากเมืองใหญ่เป็นแหล่งที่รวมของคนหลากหลายอาชีพ ความแออัดของที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหญ่อย่าง เช่น เชียงใหม่ นับวันยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น บุคคลที่มีฐานะมั่นคงทั้งตำแหน่งหน้าที่การงานและรายได้ จะมีความพร้อมและโอกาสที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง จึงเกิดการลงทุนของผู้ประกอบการ ที่เรียกว่า “บ้านจัดสรร” จากเหตุผลดังกล่าวจึงมีผู้นำประเด็นที่น่าสนใจนี้ ไปประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรจำนวนมาก ซึ่งธุรกิจบ้านจัดสรรสามารถทำกำไรได้ดีเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่นๆ

จังหวัดเชียงใหม่นับเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในฐานะเมืองหลักในจังหวัดภูมิภาค ซึ่งมีหน้าที่ที่โดดเด่นทั้งเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการแผ่นดินและศูนย์ธุรกิจในภูมิภาค เป็นแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศ และยังเป็นเมืองที่มีการติดต่อค้าขายชายแดนในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ทำให้เชียงใหม่มีการเติบโตต่อเนื่อง ในส่วนของธุรกิจบ้านจัดสรรนั้น ทางด้านผู้ประกอบการมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ซึ่งจากการศึกษา พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น คือในปี พ.ศ. 2546 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,171 หน่วย หรือ 12 โครงการ ปี พ.ศ. 2547 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,788 หน่วย หรือ 14 โครงการ และปี พ.ศ. 2548 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,169 หน่วย หรือ 14 โครงการ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวให้ผลว่าธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แต่มีอัตราการขยายตัวที่ลดลง คือ ปี พ.ศ. 2546 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 84.4 ปี พ.ศ. 2547 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 52.7 และปี พ.ศ. 2548 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 21.3 ดังแสดงในตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่

ปี	จำนวน (หน่วย)						%การ ขยายตัว
	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	รวม	
2546	595	466	50	60	0	1,171	84.4
2547	531	11,129	10	90	28	1,788	52.7
2548	1,007	1,013	0	149	0	2,169	21.3

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2549)

นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีปริมาณเพิ่มสูงขึ้นนั้นยังเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายของประเทศ ซึ่งกำหนดให้คนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ ตั้งแต่ 19 มกราคม 2545 โดยกรมที่ดิน ซึ่งมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้ 1) ยินยอมให้ชาวต่างชาติที่นำเงินมาลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปได้ถิ่นที่อยู่อาศัยถาวรในประเทศไทย 2) อนุญาตให้ชาวต่างชาติที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท เพื่อทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจไทย สามารถซื้อที่ดินเพื่อการพักอาศัยได้ 1 ไร่ 3) ผ่อนผันให้คนไทยที่สมรสกับชาวต่างชาติ มีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ 4) แก้ไขพระราชบัญญัติคอนโดมิเนียมให้ชาวต่างด้าวซื้อห้องชุดที่ปลูกสร้างในพื้นที่ไม่เกิน 5 ไร่ ได้ทั้งหมดร้อยเปอร์เซ็นต์ ในช่วงระยะเวลา 5 ปี และ 5) แก้ไขพระราชบัญญัติการเช่า ภายใต้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในประเด็นการเช่าบ้าน เช่าสำนักงาน จากเดิมจำกัดอยู่ที่ไม่เกิน 30 ปี ขยายเป็น 50 ปี โดยมีการต่อได้อีก 1 ครั้งเป็น 100 ปี เป็นต้น (กรมที่ดิน, 2550)

ในส่วนของข้อมูลล่าสุดจากกองแรงงานต่างด้าวกระทรวงแรงงานเรื่องปริมาณชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงานในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2549 มีจำนวนทั้งสิ้น 154,220 คน ในส่วนของจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนชาวต่างชาติเข้ามาทำงานปริมาณเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยในปี พ.ศ. 2545 มีจำนวนทั้งสิ้น 3,299 ราย เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2549 ซึ่งมีจำนวน 19,195 ราย ซึ่งเพิ่มขึ้นเกือบห้าเท่าในระยะเวลา 5 ปี ดังแสดงในตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนแรงงานต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามสัญชาติ ปี 2545-2549

ปี	จำนวนแรงงานต่างด้าวจำแนกตามสัญชาติ (คน)															รวม
	ญี่ปุ่น	จีน	อินเดีย	อังกฤษ	อเมริกัน	อินโดนีเซีย	ฟิลิปปินส์	ออสเตรเลีย	เยอรมัน	ฝรั่งเศส	มาเลเซีย	พม่า	ลาว	กัมพูชา	สัญชาติอื่นๆ	
	JP	CN	IN	GB	US	TW	PH	AU	DE	FR	MY	BU	LA	KH	OT	
2545	97	84	36	139	344	53	37	85	54	34	5	637	5	-	1,689	3,299
2546	133	125	45	166	412	55	47	89	69	40	5	1,105	4	-	2,439	4,734
2547	151	149	60	206	494	61	55	107	76	48	9	1,398	5	-	5,186	8,005
2548	194	268	71	255	566	65	58	131	100	54	10	2,088	5	1	13,620	17,486
2549	214	344	86	294	649	69	88	156	100	59	15	2,103	5	2	15,011	19,195

ที่มา : ฝ่ายทะเบียนและข้อมูลสารสนเทศของกลุ่มพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ทำงานของคนต่างด้าว
สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว (2550)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง และยังเป็นที่ยอมรับแพร่หลายในกลุ่มชาวต่างชาติ ซึ่งเห็นได้จากปัจจุบันมีจำนวนชาวต่างชาติที่เข้าทำงานในประเทศ และในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก และจากการสำรวจในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ มีชาวต่างชาติเข้ามาหาซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเลือกอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยในเขตเมือง หรือโครงการบ้านจัดสรรที่กระจายทั่วเมืองเชียงใหม่ ยังผลให้กลุ่มนักพัฒนาที่ดินแต่ละแห่ง ต่างปรับกลยุทธ์ทางการตลาดมาให้ความสำคัญกับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น พร้อมกับตอบสนองด้วยการสร้างความพอใจในทุกๆ ด้าน เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของชาวต่างชาติ และความชอบพอต่อสินทรัพย์ระหว่างเจ้าของโครงการและผู้ซื้อซึ่งเป็นชาวต่างชาติ

ดังนั้นจึงทำให้เกิดหัวข้อในการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยได้ศึกษาทั้งกลุ่มผู้ซื้อคนไทยและชาวต่างชาติ สำหรับเหตุผลที่เลือกศึกษาทั้งสองกลุ่มนี้ เนื่องจากต้องการศึกษาเปรียบเทียบทั้งในเรื่องพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร รวมทั้งความพึงพอใจของผู้อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ว่ามีความคิดเห็นที่เหมือนกัน หรือแตกต่างกันอย่างไร นอกจากนี้จากการที่ได้ศึกษางานวิจัยต่างๆ นั้น ผู้ที่เคยศึกษาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะมองไป

ที่ผู้บริหารที่เป็นคนไทยเป็นสำคัญ ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาผู้ซื้อที่เป็นชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งผู้วิจัยได้เลือกศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่บนถนนเลียบบคลองชลประทาน สายเชียงใหม่-หางดง เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการเหล่านี้เป็นทำเลที่ได้เปรียบโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่บนถนนเส้นอื่นๆ ซึ่งทำเลบริเวณนี้ถือว่าเป็นทำเลที่นิยมมากที่สุด ในจังหวัดเชียงใหม่ รองจากโครงการที่ตั้งบนถนนสายแม่โจ้ (ชัยยูท สุวรรณมาลัย, 2543) โดยสภาพทางภูมิศาสตร์ของถนนเส้นเลียบบคลองชลประทานมีลักษณะขนานไปตามแนวเขา คือคอยสุเทพ-ปุย ซึ่งทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้มีทัศนียภาพที่สวยงาม มองเห็นวิวคอยสุเทพ และการคมนาคมสะดวกสบายใกล้เมือง นอกจากนี้โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งบนถนนเลียบบคลองชลประทานที่พัฒนาแล้วมีจำนวนน้อย ทำให้ในการศึกษาสามารถสุ่มกลุ่มตัวอย่างประชากรได้กระจายครอบคลุมทุกโครงการ ซึ่งผู้วิจัยคิดว่าข้อมูลนี้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการประกอบการพิจารณาเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ในการศึกษานี้ ต้องการศึกษาลักษณะพฤติกรรมเลือกซื้อบ้านของผู้ซื้อบ้านจัดสรร 5 แห่งในจังหวัดเชียงใหม่ เกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านของผู้ซื้อบ้านจัดสรร
- 2) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร
- 3) เพื่อศึกษาถึงความพึงพอใจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

1.3 ประโยชน์ที่ได้จากการศึกษา

จากการศึกษานี้ ทำให้ทราบถึงลักษณะพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านของผู้ซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านของผู้ซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ และทราบถึงระดับความพึงพอใจของผู้ซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลสนับสนุนแก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในการวางแผนการผลิตและการวางแผนพัฒนาการตลาดของธุรกิจนี้ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อทั้งของคนไทยและชาวต่างชาติ

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การค้นคว้าอิสระเรื่อง พฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

ในจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งสิ้น 171 โครงการ (ภาคผนวก ค) ในการศึกษาครั้งนี้ ได้เลือกศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งบนถนนเลียบคลองชลประทาน เส้นเชียงใหม่-หางดง เป็นกรณีศึกษา ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรบริเวณนี้มีจำนวน 8 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านในฝัน 2 และ 3 บ้านตาลฟ้า ดิเอ็มเพอร์เรอร์ 1 ล้านนาไพเนอรรี่ โฮมอินปาร์ค ล้านนาธารา ทิพย์ภมรฮิลล์ และสิวลี แลนด์แอนเฮ้าส์ แต่ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยเลือก 5 โครงการ คือ โครงการบ้านในฝัน 2 และ 3 ดิเอ็มเพอร์เรอร์ 1 ล้านนาไพเนอรรี่ ล้านนาธารา และโฮมอินปาร์ค โดยมุ่งศึกษาถึงพฤติกรรมการซื้อบ้านจัดสรร และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร รวมทั้งความพึงพอใจของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ระยะเวลาในการศึกษาตั้งแต่เดือนมีนาคม - พฤษภาคม โดยใช้เวลาทั้งหมด 3 เดือน คือ ขึ้นเตรียมการในช่วงเดือนมีนาคม-เมษายน ได้แก่ การออกสำรวจโครงการหมู่บ้านที่ได้ศึกษาและสอบถามข้อมูลของโครงการเบื้องต้นเพื่อเตรียมการดำเนินการออกแบบสอบถาม ส่วนในเดือนพฤษภาคม เป็นช่วงการดำเนินการศึกษา วิเคราะห์ผลการศึกษา และนำเสนองาน

1.5 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจบ้านจัดสรร หมายถึง การลงทุนด้านการจัดการที่ดิน (land subdivision) โดยแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อทำบ้านจัดสรรขายให้แก่ผู้บริโภค พร้อมกับจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร ซึ่งมีลักษณะของการขายสดและการขายผ่อนชำระแตกต่างกันไปตามขนาดของธุรกิจ

ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร หมายถึง ผู้ลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านจัดสรรหรือบ้านที่จัดสร้างขึ้นโดยภาคเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายหรือให้เช่าซื้อ

บ้านจัดสรร หมายถึง บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น โดยหมายความรวมทั้งบ้านที่จัดสรรที่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน และไม่ได้ขออนุญาตที่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน และบ้านจัดสรรนี้หมายความรวมถึง บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น บ้านเดี่ยวสามชั้น ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์

ผู้บริโภค หมายถึง คนไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่
ระบบสาธารณูปโภค หมายถึง ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำเสีย ระบบ
บำบัดน้ำเสีย ถนน และทางเท้า



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved