

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ในปัจจุบันนี้ธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงการบ้านจัดสรร มีความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีสัดส่วนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ประมาณ 6.6 เปอร์เซ็นต์ (มาตรการคุมเข้มปล่อยกู้่อสังหาริมทรัพย์, 2547 : 9) และ มีความเชื่อมโยง ต่อธุรกิจอื่นๆ อีกหลายอย่าง เช่น ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้า สาธารณูปโภค ฯลฯ และจากการที่ภาครัฐ ได้ออกมาตรการกระตุ้น และฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้ปี 2546 เป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเติบโตมากที่สุด

จากผลของอัตราการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2546 ส่งผลให้ยอดขายของโครงการบ้านจัดสรรของแต่ละบริษัทสูงขึ้นเป็นอย่างมาก โดยในปี 2546 มีรายได้จากการขายรวมทั้งระบบ จำนวน 70,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 ที่มีรายได้จากการขายประมาณ 46,154 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงาน ที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นเท่าตัวจากปี 2545 จากที่มีกำไร 10,321.5 ล้านบาท เพิ่มเป็น 20,207.94 ล้านบาท และต่อมาในช่วงต้นปี 2547 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ชะลอตัวลง ถือว่าเป็นการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของตลาด ที่เริ่มจะมีความสมดุลทั้งในแง่อุปสงค์ และอุปทาน ส่งผลให้ธุรกิจไม่ขยายตัวต่อเนื่อง แต่ก็จะทำให้เกิดผลดีในระยะกลาง และระยะยาว ซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ว่า จะทำให้ภาวะถดถอยที่แท้จริงยืดเวลาออกไปอีก จากที่เคยประมาณไว้ว่าจะเกิดขึ้นในอีกสองถึงสามปีข้างหน้า (ผ่าอสังหาฯ ครึ่งปีหลังพิสูจน์ความเป็นมืออาชีพ, 2547 : 21-26)

โครงการบ้านจัดสรร เจ.ซี.การ์เด็นวิลล์ ตั้งอยู่บนกิโลเมตรที่ 6 ถนนเชียงใหม่-คอยสะเก็ด โดยตั้งอยู่ในเขต อำเภอสันทราย และ อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านจัดสรรในระดับกลาง โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ คนที่มีรายได้อยู่ในช่วง 15,000 บาท ขึ้นไป รวมถึงคนหนุ่มสาวที่เริ่มก่อร่างสร้างตัวต้องการแยกครอบครัวออกมา รวมถึงกลุ่มคนในชนชั้นระดับกลาง ที่ต้องการที่พักอาศัยที่ไม่ไกลจากตัวเมือง เพื่อความสะดวกในด้านต่าง ๆ (สิทธิศักดิ์ ดวงอุดมเดช, 2547: สัมภาษณ์)

โครงการ เจ.ซี.การ์เด็นวิลล์ โดยรวมมีทั้งหมด 6 เฟส โดยเริ่มโครงการเฟสที่ 1 ในปี 2534 และมีเฟสที่ 2 และ 3 ตามมา ซึ่งเฟส 1 ถึง เฟส 3 นี้ เน้นทำการขายบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน รวมถึง

ที่ดินเปล่า โดยไม่ได้ทำการขออนุญาตจัดสรร และได้ดำเนินการขออนุญาตมาจนถึงปี 2542 ซึ่งยังอยู่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ จึงได้ชะลอตัวลง แต่ยังคงมีที่ดินเหลืออยู่เป็นบางส่วน

ต่อมาในช่วงต้นปี 2544 ได้เริ่มเปิดกิจการขึ้นใหม่ในเฟสที่ 4 โดยได้ทำการขออนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้องตาม พรบ.จัดสรรปี พ.ศ. 2543 โดยเน้นขายบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 50 ตารางวาในราคาเริ่มต้นที่ราคา 599,000 บาท แต่ต่อมาได้ปรับราคาขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจ จากนั้นได้เปิดตัวเฟสที่ 5 และ 6 ตามมาเป็นลำดับ และในปัจจุบันกำลังดำเนินการขายใน เฟสที่ 6 และมีเฟส 5 ที่เหลืออยู่เป็นบางส่วน

เนื่องจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร เจ.ซี. การ์เด้นวิลล์ เป็นอีกโครงการหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์นับตั้งแต่ช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่ประสบปัญหาเรื่องไม่มีการขายอย่างต่อเนื่อง จนถึงช่วงภาวะร้อนแรงของธุรกิจ ที่ได้รับการตอบรับที่ดีทำการขายได้อย่างรวดเร็ว จนกระทั่งถึงในปัจจุบันที่ธุรกิจนี้ชะลอตัว โครงการ ฯ ก็มีการขายที่ชะลอตัวลงตามไปด้วย

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาจึงได้มีความต้องการที่จะศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อของลูกค้า โครงการบ้านจัดสรร เจ.ซี. การ์เด้นวิลล์ ในเฟสที่ 4 เฟส 5 และ เฟส 6 เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนทางการตลาด ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน และเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการที่จะสามารถพัฒนาและปรับปรุงธุรกิจ รวมถึงใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานในโครงการส่วนที่เหลืออยู่ และในส่วนที่กำลังมีแผนที่จะดำเนินงานต่อไปในอนาคต ให้ประสบความสำเร็จ โดยผ่านอุปสรรคและปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตไปได้ด้วยดี

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อของลูกค้า โครงการบ้านจัดสรร เจ.ซี. การ์เด้นวิลล์ อำเภอคอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงกระบวนการตัดสินใจซื้อของลูกค้าโครงการบ้านจัดสรร เจ.ซี. การ์เด้นวิลล์ อำเภอคอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่
2. ใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพัฒนา ปรับปรุงการดำเนินงาน และวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาด

นิยามศัพท์

กระบวนการตัดสินใจซื้อ หมายถึง ขั้นตอนในการตัดสินใจของผู้บริโภค ในด้านการรับรู้ ความต้องการ การหาข้อมูล การประเมินทางเลือกการซื้อ การบริโภค ความพึงพอใจหลังการบริโภค ลูกค้านี้ หมายถึง ผู้ที่ตัดสินใจซื้อ และพักอาศัยใน โครงการหมู่บ้านจัดสรร เจ.ซี. การ์เด็นวิลล์ ทั้ง 3 เฟส

บ้านจัดสรรโครงการ เจ.ซี. การ์เด็นวิลล์ หมายถึง โครงการ เจ.ซี. การ์เด็นวิลล์ ทั้ง 3 เฟส ได้แก่ เฟส 4 เฟส 5 และเฟส 6 ที่ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรร และจำหน่ายที่อยู่อาศัย อัน ได้แก่ ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved