

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ในสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงทำให้วิถีชีวิตของคนปรับเปลี่ยนไปตามยุคสมัย คนรุ่นใหม่ นิยมที่จะออกไปสร้างครอบครัวของตนเอง ซึ่งสังเกตได้จากจำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้น ในขณะที่จำนวนประชากรต่อครัวเรือนมีแนวโน้มลดลงทุกปี และที่น่าสนใจคือทิศทางเช่นนี้เกิดกับทุกจังหวัดในประเทศไทย นั่นแสดงว่า แต่ละครอบครัวมีขนาดเล็กลง จากการที่สมาชิกในครอบครัวบางคนแยกออกไปสร้างครอบครัวใหม่มากขึ้น (โพสดีทุเคย์, 2549) ส่งผลให้ความต้องการบ้านหรือที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน แต่เนื่องจากความต้องการที่แตกต่างกัน ทั้งในด้านขนาดพื้นที่ รูปแบบ ราคา และทำเลที่ตั้ง อีกทั้งครอบครัวส่วนใหญ่ยังต้องการพื้นที่สีเขียวในบริเวณบ้าน เพื่อผ่อนคลายหรือใช้ทำกิจกรรมร่วมกันในครอบครัว จึงทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ เพราะสามารถสนองความต้องการได้อย่างครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย ความหลากหลายทั้งด้านรูปแบบและราคา ซึ่งขึ้นกับความพอใจ และกำลังซื้อของแต่ละบุคคล การไม่มีภาระดูแลด้านการก่อสร้าง รวมถึงสามารถเลือกรูปแบบของสังคมและสิ่งแวดล้อมของที่พักอาศัยได้อีกด้วย

โดยทั่วไปบ้านจัดสรรจะประกอบด้วยส่วนสำคัญ 2 ส่วน คือ ส่วนของตัวบ้าน และส่วนที่เป็นภูมิทัศน์ ซึ่งพื้นที่ส่วนภูมิทัศน์นี้เอง ที่ช่วยเพิ่มความสวยงาม น่าอยู่ให้แก่บ้าน ทำให้มีความเป็นระเบียบ ร่มรื่น และมีคุณค่าในการเป็นที่อยู่อาศัย สถานที่พักผ่อน หรือเป็นพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมสันทนาการยามว่างของสมาชิกในครอบครัว แต่อย่างไรก็ตามงานภูมิทัศน์เหล่านี้ก็ต้องการความเอาใจใส่ บำรุง ดูแลรักษา เพื่อให้คงความสวยงาม และบางครั้งอาจต้องมีการปรับเปลี่ยนเพิ่มเติมบางส่วนเพื่อความเหมาะสม ซึ่งงานเหล่านี้ค่อนข้างยุ่งยาก มีรายละเอียดปลีกย่อยมาก รวมถึงต้องมีการเอาใจใส่อย่างสม่ำเสมอ จากผู้ที่มีความรู้และความเข้าใจเป็นอย่างดี จึงทำให้เกิดช่องทางและโอกาสในการทำธุรกิจด้านการดูแลบำรุงรักษาภูมิทัศน์เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและแบ่งเบาภาระความรับผิดชอบจากเจ้าของบ้าน (สมจิต โยระคง, 2541)

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญของภาคเหนือ มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจค่อนข้างสูง ทั้งจากการลงทุนของกลุ่มธุรกิจท้องถิ่นเอง กลุ่มทุนส่วนกลางหรือกลุ่มทุนต่างชาติ อีกทั้งจังหวัดเชียงใหม่ยังมีภูมิอากาศที่ดี มีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่น่าสนใจ การคมนาคมสะดวก ค่าครองชีพอยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงดึงดูดให้ผู้คนจำนวนมาก

ต้องการเข้ามาตั้งรกรากอยู่อาศัยอย่างถาวร ทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง พบว่าการเพิ่มของจำนวนบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่จะอยู่ที่ประมาณ 2,000 หน่วยต่อปี และคาดว่าในปี 2549 จะมีอัตราการขายตัวกว่าร้อยละ 10 จากมูลค่าตลาดรวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านที่มีระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท รองลงมาคือ บ้านในระดับราคา 2 – 5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 ขณะที่บ้านระดับบนในระดับราคา 5 – 10 ล้านบาท มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของตลาดรวมทั้งหมด (ประชาชาติธุรกิจ, 2549)

อำเภอหางดงเป็นอำเภอหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ เชื่อมต่อกับอำเภอเมือง ทำให้สามารถเดินทางไปมาได้อย่างสะดวก ราคาที่ดินก็ยังไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับอำเภอเมือง อีกทั้งมีบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติและไม่แออัด ทำให้มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นอย่างมากมายหลากหลายรูปแบบ ตั้งแต่ระดับล่างจนถึงระดับบน รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ มีจำนวนบ้านทั้งหมด 8,334 หน่วย (สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่, 2549) ถือได้ว่าเป็นชุมชนบ้านจัดสรรขนาดใหญ่แห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ และเป็นตลาดเป้าหมายที่สำคัญสำหรับธุรกิจด้านการบำรุง ดูแล รักษาภูมิทัศน์ ซึ่งปัจจุบันผู้ให้บริการในอำเภอหางดงนั้น ยังขาดการพัฒนารูปแบบการให้บริการให้เป็นไปในเชิงธุรกิจ กล่าวคือ ในขณะที่ในอำเภอเมืองมีการยกระดับ และส่งเสริมตลาดค้าปลีกให้เป็นศูนย์กลางเกี่ยวกับพันธุ์ไม้ต่าง ๆ ตลอดจนอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ในการจัดแต่งภูมิทัศน์ รวมถึงเป็นแหล่งรวมของผู้ให้บริการด้านการจัดแต่ง บำรุง ดูแล รักษาภูมิทัศน์ ซึ่งมีอยู่กว่า 35 ราย (วันนิวัติ วงศ์จันทร์, 2549 : สํารวจ) ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการสามารถเข้าถึงได้ง่าย แต่รูปแบบของการให้บริการในอำเภอหางดง ยังเป็นลักษณะของการรับจ้างอิสระของผู้ให้บริการรายย่อย ซึ่งอยู่กันอย่างกระจัดกระจาย และไม่ได้เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง ทำให้การติดต่อเพื่อใช้บริการ มีความไม่สะดวก จึงนับเป็นโอกาสทางธุรกิจอีกช่องทางหนึ่งสำหรับผู้ประกอบการในอำเภอเมืองด้านการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุง ดูแล รักษาภูมิทัศน์ที่ต้องการสร้างตลาด หรือขยายตลาดไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่ในอำเภอหางดง

ด้วยเหตุนี้ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในการใช้บริการงานดูแล บำรุงรักษาภูมิทัศน์บ้านจัดสรร ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจในธุรกิจนี้ หรือผู้ที่ประกอบธุรกิจนี้อยู่แล้ว และกำลังต้องการที่จะขยายฐานลูกค้าให้กว้างขึ้น ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจด้านวิธีการ เพื่อให้เข้าถึงลูกค้า การวางรูปแบบการให้บริการ และกลยุทธ์การตลาดที่เหมาะสมตรงกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเป็นช่องทางในการสร้างหรือขยายธุรกิจ ในตลาดด้านงานบริการต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในการใช้บริการงานดูแลบำรุงรักษาภูมิทัศน์บ้านจัดสรร ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาปัญหาที่ผู้พักอาศัยพบจากการใช้บริการงานดูแลบำรุงรักษาภูมิทัศน์บ้านจัดสรร ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในการใช้บริการงานดูแลบำรุงรักษาภูมิทัศน์บ้านจัดสรร ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
2. ทำให้ทราบถึงปัญหาของผู้พักอาศัยในการใช้บริการงานดูแลบำรุงรักษาภูมิทัศน์บ้านจัดสรร ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
3. ทำให้ได้แนวทางสำหรับผู้ประกอบการในการวางแผนกลยุทธ์ทั้งทางด้านการบริหารและการตลาดที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาธุรกิจให้ก้าวหน้าต่อไป

นิยามศัพท์

งานดูแลบำรุงรักษาภูมิทัศน์ หมายถึง งานที่เกี่ยวกับการให้บริการด้านการดูแล บำรุงรักษา การเป็นที่ปรึกษาในงานภูมิทัศน์ เพื่อปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ให้ดีขึ้น โดยจะประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ งานที่จะต้องปฏิบัติเป็นประจำ (Routine Practices) เช่น การตัดหญ้า การตัดเล็มกิ่งไม้ พุ่มขนาดเล็ก การใส่ปุ๋ย การป้องกันกำจัดศัตรูพืช และงานปฏิบัติเป็นครั้งคราว (Supplementary Practices) เช่น งานบำรุงรักษา บำรุงสนามหญ้า งานบำรุงรักษาต้นไม้ใหญ่ งานเพาะกล้า ข่ายกล้า เป็นต้น โดยในที่นี้จะไม่รวม งานด้านการรับออกแบบ และจัดสร้างภูมิทัศน์

ผู้พักอาศัยในบ้านจัดสรร หมายถึง ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น รวมถึงคู่สมรส บุตร ญาติ พี่น้อง บิดา มารดา หรือผู้เช่า ซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และมีอำนาจตัดสินใจในการจัดการด้านภูมิทัศน์ภายในบ้าน ซึ่งเคยใช้บริการหรือกำลังใช้บริการงานดูแล บำรุงรักษาภูมิทัศน์

บ้านจัดสรร หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งแบบชั้นเดียวและสองชั้นขึ้นไป ซึ่งมีเนื้อที่ตั้งแต่ 75 ตารางวาขึ้นไป โดยอยู่ในโครงการที่ได้ยื่นขออนุญาตมีจำนวนบ้านภายในโครงการมากกว่า 100 หลังคาเรือน และจดทะเบียนเพื่อดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรอย่างถูกต้อง ในอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่