

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

ในปีพ.ศ. 2550 แนวโน้มการลงทุนในภาคสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะเห็นทิศทางที่ชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ถึงแม้จะมีปัจจัยบวกที่น่าจะส่งผลดีต่อภาคธุรกิจ จากการปรับตัวลดลงของราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยแล้วก็ตาม แต่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัจจัยเสี่ยง เช่น ประเด็นทางการเมืองที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ และส่งผลต่อทิศทางเศรษฐกิจและรายได้ในอนาคตของประชาชน ตลาดที่อยู่อาศัยอาจได้รับผลกระทบจากการที่ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ซึ่งปัจจุบันปริมาณที่อยู่อาศัยรอขายในตลาดมีปริมาณค่อนข้างสูง จากผลสำรวจของบริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่า ณ สิ้นปี 2549 ที่อยู่อาศัยรอขายมีประมาณ 92,462 หน่วย ซึ่งใกล้เคียงกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยต่อปี ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2550 มีประมาณ 74,500-77,500 หน่วย มีอัตราการเติบโตอยู่ในระหว่าง ลดลงร้อยละ 0.7 ถึง เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากจำนวน 75,000 หน่วย ในปี 2549 ซึ่งการลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ในปี 2550 อาจจะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.5 - 4.3 จากที่ขยายตัวร้อยละ 3.1 ในปี 2549 (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2550 : ออนไลน์) ส่วนทิศทางตลาดวัสดุก่อสร้างในปี พ.ศ. 2550 คาดการณ์ว่าจะอยู่ในระดับทรงตัวเทียบเท่ากับปีนี้หรืออย่างเก่งเติบโตไม่เกิน 10% เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะมีอัตราเติบโตอยู่เพียงแค่ 3% โดยภาพรวมตลาดวัสดุในช่วง 5 เดือนที่ผ่านมาอัตราการขยายตัวลดลงต่ำกว่าที่มีการประมาณการไว้ในปีที่แล้ว เนื่องจากภาวะการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลต่อความเชื่อมั่น ขณะเดียวกันการชะลอซื้อที่อยู่อาศัย การก่อสร้างที่อยู่อาศัย รวมถึงโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ ภาคอีสาน และภาคตะวันตกของประเทศ มีอัตราการเติบโตลดลงเฉลี่ย 10% ในขณะที่ตลาดในภาคใต้ ภาคตะวันออก และกรุงเทพมหานครปริมณฑล มีอัตราการเติบโตลดลงประมาณ 5% (หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน, 2550 : ออนไลน์)

จากนโยบายของรัฐบาลได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 และฉบับที่ 8 ให้พื้นที่อำเภอบางสะพานเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหนัก ทำให้พื้นที่อำเภอบางสะพานมีแนวโน้มการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมสูง อันเนื่องมาจากมีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเหล็กครบวงจร และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง อำเภอบางสะพานเป็น 1 ใน 7 อำเภอของ

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ที่ได้ถูกกำหนดให้เป็นเขต WESTERN SEABOARD เนื่องจากบริเวณชายหาด ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน มีความลึกสูงสุดประมาณ 14 เมตร สามารถสร้างท่าเทียบเรือส่งสินค้าเข้าและออกนอกประเทศได้ และมีศักยภาพที่จะเชื่อมโยงการขนส่งสินค้ากับประเทศสหภาพเมียนมาร์ โดยผ่านด่านคลองลอย ตำบลร่อนทอง อำเภอบางสะพาน ซึ่งเป็นการย่นระยะทางของผู้ส่งสินค้าที่ไม่ต้องเดินเรือผ่านประเทศสิงคโปร์ ปี พ.ศ. 2536 บริษัทในเครือสหวิริยา (SSI GROUP) ได้ก่อสร้างท่าเทียบเรือน้ำลึกที่ตำบลแม่รำพึง อำเภอบางสะพาน ให้บริการบรรทุกขนถ่ายสินค้าทางทะเลได้ถึง 5 ล้านตัน/ปี มีท่าเรือยาวทั้งสิ้น 695 เมตร ความลึกสูงสุด เป็นอำเภอที่รัฐบาลได้กำหนดเป็นพื้นที่การพัฒนาอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูงในปี 2543 มีการจ้างงานประมาณ 24,000 คน เป็นการเคลื่อนย้ายประชากรในพื้นที่ประมาณ 50,000 คน และในปี 2553 เกิดการจ้างงาน 70,000 คน ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายประชากรประมาณ 150,000 คน ซึ่งเป็นแรงงานอพยพมาจากถิ่นอื่นเพื่อมาทำงานในสถานประกอบการจำนวนมาก (อรรถรงค์ จันทรประทิว, 2540 : 2) ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บ้านจัดสรร บ้านเช่า ที่อยู่อาศัยชนิดต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย ส่งผลให้ตลาดร้านค้าวัสดุก่อสร้างในอำเภอบางสะพานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งร้านค้าวัสดุก่อสร้างรายเดิมจำนวน 3 รายในอำเภอบางสะพานที่มีการพัฒนาและปรับปรุงกิจการของตนเอง และคู่แข่งรายใหม่ 1 รายที่เข้ามาประกอบการในอำเภอบางสะพาน แต่ในสภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาและการแข่งขันที่มีความรุนแรง ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ต้องพยายามแข่งขันและมีการใช้กลยุทธ์ต่างๆ เพื่อที่จะทำให้กิจการของตนเองสามารถเผชิญกับสิ่งที่ไม่คาดฝันที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในยุค 2007 ที่จะต้องมีการพัฒนากลยุทธ์เชิงการแข่งขันใหม่ๆ โดยแนวโน้มการแข่งขันในตลาดวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้านในช่วงครึ่งของปีคาดว่า จะทวีความรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการจัดรายการส่งเสริมการขาย

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจจะทำการศึกษาถึงปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกร้านวัสดุก่อสร้างในอำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ทั้งนี้เพื่อข้อมูลดังกล่าวจะได้ใช้เป็นแนวทางแก่ผู้ประกอบการร้านค้าวัสดุก่อสร้างในการวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกร้านวัสดุก่อสร้างของผู้บริโภคในอำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

### ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกร้านวัสดุก่อสร้างในอำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการตลาดของร้านวัสดุก่อสร้างในอำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค

### นิยามศัพท์

**ปัจจัยส่วนประสมการตลาด** ได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการจัดจำหน่ายและปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ที่มีผลต่อการเลือกซื้อวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง **ร้านวัสดุก่อสร้าง** หมายถึง ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้าง ทั้งขายส่งและขายปลีก รวบรวมสินค้าที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ต่อเติม ตกแต่ง ซ่อมแซม อาคาร บ้านและที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร มีการจัดหมวดหมู่สินค้าอย่างเป็นระบบ โดยผู้บริโภคสามารถเลือกซื้อสินค้าได้อย่างอิสระ สามารถสอบถามพนักงานขายได้อย่างอิสระ โดยมีบริการจัดส่งสินค้า ตลอดจนประกันสินค้าและสามารถเปลี่ยนคืนสินค้าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

**ผู้บริโภค** หมายถึง ผู้ที่ซื้อสินค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างในอำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้บริโภคที่นำไปใช้โดยตรง (Business to Customer) กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มลูกค้าที่นำไปใช้ในการทำธุรกิจ (Business to Business)