

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยหรือบ้านจัดเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งพจนานุกรมฉบับมติชน<sup>1</sup>ได้ให้ความหมายของคำว่า “บ้าน” ไว้ว่า หมายถึง ที่อยู่ เรือนที่อยู่อาศัย กลุ่มเรือนที่อยู่เป็นชุมชน หมู่บ้าน (บริษัท มติชน, 2547 : 500) โดยปัจจุบันในปี 2554 รัฐบาลได้ให้ความสำคัญในการส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านเป็นของตนเอง โดยที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ตามที่กระทรวงการคลัง ได้เสนอมตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยบ้านหลังแรก ซึ่งเป็นโครงการสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อบ้านหลังแรก ทั้งบ้านใหม่ บ้านมือสอง และบ้านปลูกสร้างเอง โดยเสนออัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.0 ต่อปี เป็นระยะเวลา 2 ปี มีระยะเวลากู้ 30 ปี โดยกำหนดมูลค่าที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมถึงยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (ค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 1.0 ของวงเงินกู้) และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ค่าธรรมเนียมการโอนอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของราคาประเมินของทางราชการ) โดยให้วงเงิน 25,000 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.0 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในแต่ละปี ซึ่งมาตรการดังกล่าวนี้จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจสินเชื่อที่อยู่อาศัยกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดยมาตรการดังกล่าวทางรัฐบาลจะมอบหมายให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้รับผิดชอบในโครงการนี้ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2554: ออนไลน์) ในขณะที่การซื้อสินทรัพย์มูลค่าสูงอย่างอื่น เช่น รถ จะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เช่นนี้ บ้านเป็นสินทรัพย์ที่ทุกคนใฝ่ฝันอยากมีเป็นของตนเองและเป็นสินทรัพย์ที่มีราคาสูง ดังนั้นผู้บริโภคควรต้องเลือกบ้านที่เหมาะสมกับความ ต้องการ วางแผนการเงินให้รอบคอบดูความสามารถในการผ่อนชำระของตนเองเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งจะช่วยให้ใช้เงินอย่างคุ้มค่าและได้ครอบครองบ้านในฝันอย่างมีความสุข (ชัยธีรา สาระเกต, 2552)

จังหวัดเชียงใหม่เป็นหัวเมืองใหญ่ของภาคเหนือ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ ทำให้ที่ผ่านมามีประชาชนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ความต้องการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่พุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2553 : ออนไลน์) แต่โดยสภาพทั่วไปแล้วที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่ มีอยู่ค่อนข้างจำกัดรวมทั้งมีข้อกำหนดกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงบริเวณเขตเมือง และการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ที่อยู่ติดกับบริเวณวัด เพื่ออนุรักษ์วัฒนธรรม รูปแบบและ

สถาปัตยกรรมของเมืองเชียงใหม่ ส่งผลทำให้ที่ดินในบริเวณตัวเมืองที่มีอยู่อย่างจำกัดมีราคาแพง จึงเหมาะสำหรับเป็นแหล่งของการประกอบธุรกิจมากกว่าที่อยู่อาศัย ดังนั้นในปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่จึงหันไปให้ความสนใจกับ โครงการ หมู่บ้านจัดสรรที่อยู่บริเวณรอบๆ ตัวเมืองเชียงใหม่ และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์) มีแนวโน้มว่าจะได้รับความนิยมจากประชาชนสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ

ทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่ยังมีการขยายตัวที่ดีมาก เมื่อดูจากปัจจัยการขยายการลงทุนของกลุ่มทุนต่างๆ ที่ขยายตัวมาตั้งแต่ปี 2552 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งสิ้น 257 โครงการ แยกเป็นบ้านพักอาศัย 227 โครงการ คอนโดมิเนียม 21 โครงการและอาคารพาณิชย์จำนวน 9 โครงการ สำหรับยอดขายในปี 2553 ที่ผ่านมารวม 907 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.13 เปอร์เซ็นต์จากปี 2552 ที่ยอดขายอยู่ที่ 755 หน่วยโดยมูลค่าการซื้อขายปี 2553 มูลค่าการซื้อขาย 2,805 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.62 เปอร์เซ็นต์จากปี 2552 ที่มีมูลค่าการซื้อขาย 2,345 ล้านบาท ปี 2552 มีโครงการเกิดใหม่ 99 โครงการ ส่วนปี 2553 มีโครงการเกิดใหม่รวม 81 โครงการ ขณะที่ทิศทางในปี 2554 นี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเชียงใหม่ยังจะเติบโตขึ้นอีก โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่ๆ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เพราะความต้องการที่อยู่อาศัยของครอบครัวใหม่เพิ่มขึ้น จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น มีการย้ายถิ่นเข้ามาในลักษณะลงสแตย์มากขึ้น ซึ่งเป็นการรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่จริง ไม่ใช่เป็นการขายกระดาษเปล่าหรือการซื้อเพื่อเก็งกำไร สำหรับทำเลที่มีศักยภาพต่อการลงทุนในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2554 นี้คือ ถนนรอบวงแหวนทั้งเขตสันทราย-แม่โจ้ และวงแหวนสันกำแพง ถือเป็นทำเลที่มีอนาคตและสามารถขยายตัวได้อีกมาก (นนท์ หิรัญเศรษฐ์, 2554)

ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่มีถนนวงแหวนตัดผ่านบริเวณเขตชานเมืองจำนวน 3 เส้นเพื่อรองรับความเจริญเติบโตของเมืองกระจายออกไปสู่ชานเมือง ทำให้การคมนาคมสะดวกยิ่งขึ้น ใช้เวลาเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองประมาณ 15 นาที จากชานเมืองในรัศมี 15 กิโลเมตร (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2554 : ออนไลน์) โดยเฉพาะถนนวงแหวนรอบที่ 3 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่) ) เป็นถนนที่มีความยาวประมาณ 32 กิโลเมตร มีพื้นที่ติดกับหลายอำเภอของจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอแม่ริม อำเภอสันทราย อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี และอำเภอหางดง (วิกิพีเดีย, 2554 : ออนไลน์) ส่งผลให้การเดินทางเข้าและออกจากตัวเมือง เป็นไปด้วยความสะดวกสบาย อีกทั้งบริเวณถนนสายดังกล่าวยังมีที่ดินเปล่าที่มีราคาไม่สูงมากนัก ซึ่งเมื่อพิจารณาจากปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการที่ต้องการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรรระดับปานกลาง ที่มีการจำหน่ายบ้านเดี่ยว

ในราคาระหว่าง 1.5 – 3 ล้านบาท สามารถตัดสินใจลงทุนเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อีกเป็นจำนวนมาก

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษา ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรบนถนนวงแหวนรอบ 3 จังหวัดเชียงใหม่ ที่เป็นโครงการระดับปานกลางและกำหนดราคาจำหน่ายบ้านเดี่ยวราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อนำผลที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาการลงทุนก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร โดยวางกลยุทธ์ทางการตลาดให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่คิดจะเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตถนนวงแหวนรอบ 3 ของจังหวัดเชียงใหม่ในอนาคต

#### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรบนถนนวงแหวนรอบ 3 จังหวัดเชียงใหม่

#### ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรบนถนนวงแหวนรอบ 3 จังหวัดเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการพิจารณาการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร และวางแผนกำหนดกลยุทธ์ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภค

#### นิยามศัพท์

**ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด** หมายถึง เครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินการทางการตลาด ประกอบด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่จัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านกระบวนการให้บริการและด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

**ผู้บริโภค** หมายถึง บุคคลทั่วไปที่ตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยในโครงการบ้านจัดสรรระดับปานกลางราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่ตั้งอยู่บนถนนวงแหวนรอบ 3 จังหวัดเชียงใหม่

**บ้านจัดสรร** หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการจัดสรรและจำหน่ายในรูปแบบบ้านพร้อมที่ดินระดับปานกลางมีราคาต่อหลังไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาต บนถนนวงแหวนรอบ 3 จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 26โครงการ