

## บทที่ 1

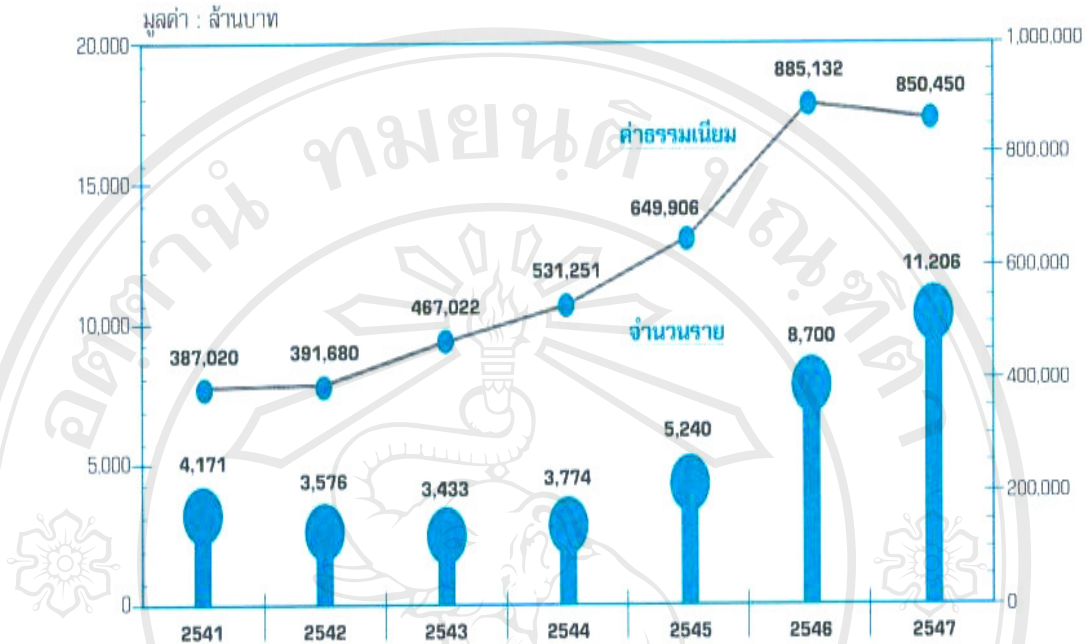
### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

บ้านเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำรงชีวิตของคนในครอบครัว เมื่อคนเราทำงานและมีเงินออมจำนวนหนึ่งแล้ว ก็ต้องมีความต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง จึงจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงปัจจัยหลายๆ ด้าน เพื่อที่จะได้ตอบสนองความต้องการของตนเองให้มากที่สุด ได้แก่ ราคาบ้าน ทำเลที่ตั้ง รายได้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น บ้านนอกจากจะอำนวยความสะดวกให้กับครอบครัวในการใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับพักผ่อนหย่อนใจแล้ว ยังนับเป็นสิ่งปลูกสร้างที่สะท้อนภาวะทางเศรษฐกิจ สังคม และวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนในสังคม สำหรับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2548 ได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาจากปี 2547 โดยมีปัจจัยสำคัญที่เป็นเป็นแรงผลักดัน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยในตลาดที่ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ และการเติบโตของเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยลบอันเกิดจากภาวะการณ์ที่ไม่แน่นอน เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมัน การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อความเชื่อมั่นโดยรวม ได้แก่ สถานการณ์ความรุนแรงภาคใต้ และผลกระทบจากภัยธรรมชาติพิบัติคลื่นสึนามิ (Tsunami) นอกจากนี้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อ ซึ่งจะปรับตัวแปรสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมและอัตราการขยายตัวของตลาด

สำหรับปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศในปี 2547 มีจำนวนรวม 11,206 ราย คิดเป็นมูลค่า 850,450 ล้านบาท โดยในปี 2547 มีจำนวนรายมากกว่าปี 2546 แต่มีมูลค่าน้อยกว่า ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2547 รัฐบาลเก็บค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ในอัตราเดิมทำให้มูลค่าสูงกว่าปีที่ผ่านมา

### แผนภูมิที่ 1.1 การซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศระหว่างปี 2541-2547



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ส่วนวิจัยและวิเทศสัมพันธ์ (2548)

ส่วนทางด้านตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2548 ยังคงมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงต่อเนื่องจากปี 2547 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งต่างเร่งปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาฐานลูกค้าและขยายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่องโดยใช้กลยุทธ์ด้านราคาเป็นหลัก ส่งผลให้มีการตรึงราคาอัตราดอกเบี้ยในช่วงไตรมาสแรก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยปี 2548 ไตรมาสแรกยังคงทรงตัวอยู่ในระดับต่ำมากต่อเนื่องจากปี 2547 โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง ณ เดือนมีนาคม 2548 อยู่ประมาณ 5.5-5.75% ขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (MRR) อยู่ระหว่าง 3%-5.5% ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเฉลี่ยจะมีราคาต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ปัจจัยสนับสนุนการเจริญเติบโตของธุรกิจบ้านจัดสรร ได้แก่ การยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ที่ย้ายบ้านหลังเดิมเพื่อซื้อหลังใหม่ และการให้นำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้ รัฐบาลให้รอส.ขยายอายุสัญญาเงินกู้แก่ลูกค้ารายเดิมที่คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี และ 5 ปี นอกจากนี้ยังปล่อยกู้ให้กับลูกค้าซื้อบ้านในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ 7-10 ปี และไม่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นเหมือนธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และความร่วมมือของภาคเอกชนประสานกับนโยบายของภาครัฐในการสร้างเมืองใหม่หรือเมกะซิตี้นในเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต หรือเมืองใหญ่อื่น ๆ คาดว่าจะทำให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เติบโต

อย่างมั่นคง ส่วนปัจจัยเสี่ยงสำหรับการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ได้แก่ ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการขนส่ง ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างและราคาที่อยู่อาศัยปรับราคาสูงขึ้น สถาบันการเงินนำสินทรัพย์หรือการขายออกจำหน่ายเป็นจำนวนมากและต่อเนื่อง แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ผู้ซื้อจะชะลอการซื้อ และใช้เวลาการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น

จังหวัดลำพูนเป็นจังหวัดที่มีขนาดพื้นที่ 4,499.882 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่บริเวณภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ 294,021 คน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก สืบเนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) ที่ได้เน้นการพัฒนาอุตสาหกรรม ของประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมออกสู่ภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529) ซึ่งเน้นให้มีการพัฒนาเมืองหลัก เมืองรองของภาคต่างๆ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จึงได้มีโครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือขึ้นที่จังหวัดลำพูน เนื่องจากมีความเหมาะสมหลายประการ เช่น มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค แรงงาน วัตถุดิบทางการเกษตร ระบบสื่อสาร และการคมนาคม จึงได้มีการพัฒนา พื้นที่ริมถนนทางหลวงหมายเลข 11 ช่วงกิโลเมตรที่ 69-70 (ลำปาง-เชียงใหม่) ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองจังหวัดลำพูน มีเนื้อที่ประมาณ 1,788 ไร่ โดยเริ่มก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2526 และสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม 2528 โดยใช้เงินทุนทั้งสิ้นประมาณ 358 ล้านบาท โดยมีสถานภาพของโรงงานที่เปิดดำเนินการในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมทั้งหมด 63 โรงงาน ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 21 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 33.87 รองลงมาคือ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนและอุปกรณ์ จำนวน 13 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 20.97 และอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 10 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 16.13 ตามลำดับ มีการจ้างงานทั้งสิ้น 41,179 คน และมีแนวโน้มการลงทุนสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับจากปี 2542-2547 มีมูลค่าการลงทุน 26,786 42,438 48,073 56,442 60,790 62,390 ล้านบาท ตามลำดับ (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดลำพูน, 2548)

การส่งเสริมการลงทุน ย่อมทำให้มีความต้องการแรงงานเพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน เพื่อรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ทำให้มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ในจังหวัดลำพูนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากการย้ายถิ่นฐานของคนในจังหวัดลำพูน จากแรงงานภาคเกษตรกรรม มาสู่แรงงานในภาคอุตสาหกรรม และแรงงานจากต่างจังหวัดที่ได้เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้จึงมีความสนใจที่จะศึกษาความพึงพอใจต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดลำพูน ของพนักงานนิคมอุตสาหกรรม

ภาคเหนือว่าเป็นอย่างไร โดยศึกษาถึงภาวะโดยทั่วไปของบ้านจัดสรรในจังหวัดลำพูน และลักษณะความพึงพอใจต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดลำพูน ซึ่งข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่สนใจจะลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาวะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
2. เพื่อศึกษาลักษณะความพึงพอใจต่อความต้องการบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา

1. ทำให้ทราบสภาวะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
2. ทำให้ทราบลักษณะความพึงพอใจของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือต่อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ เพื่อที่ผู้ประกอบการจะได้ใช้เป็นกลยุทธ์ในการวางแผนการตลาด ได้ตรงตามความต้องการของลูกค้า

## 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้ทำการศึกษาถึงลักษณะความพึงพอใจต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรเฉพาะในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน โดยจะศึกษาจากพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไป ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จำนวน 200 ราย โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม

## 1.5 นิยามศัพท์

บ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ หมายถึงบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นโดยเอกชนมีวัตถุประสงค์เพื่อการขาย และได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย

บ้านเดี่ยว หมายถึงบ้านที่ปลูกสร้างเพียงหลังเดียวบนเนื้อที่ที่กำหนดไว้ ซึ่งอยู่ระหว่าง 50-100 ตารางวา โดยมีรูปแบบแตกต่างกันไปตามการกำหนดของแต่ละโครงการ มีทั้งบ้านชั้นเดียวและสองชั้น ประกอบด้วย ห้องรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องครัว สำหรับบริเวณบ้านนอกจากจะมีที่จอดรถแล้ว ยังอาจมีบริเวณพักผ่อนหรือจัดสวน ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของเนื้อที่บ้าน

บ้านแฝด หมายถึงบ้านสองหลังที่สร้างติดกัน โดยมีรูปแบบคล้ายคลึงกับบ้านเดี่ยว แต่จะใช้ ฝาผนังด้านหนึ่งร่วมกัน และแต่ละหลังจะมีพื้นที่รอบตัวบ้านเพียง 3 ด้าน ส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ ประมาณ 20-30 ตารางเมตร

ทาวน์เฮ้าส์ หมายถึงบ้านที่มีพัฒนาการมาจากห้องแถว โดยสร้างขึ้นติดกันเป็นแนว มี รูปแบบคล้ายกับอาคารพาณิชย์ผสมกับบ้านเดี่ยว แต่จะน่าอยู่อาศัยมากกว่าอาคารพาณิชย์ เนื่องจาก มีการตกแต่งอาคารให้ดูเหมือนกับบ้านพักอาศัย และแต่ละหลังจะมีพื้นที่เหลืออยู่เฉพาะบริเวณ ด้านหน้าและ/หรือด้านหลังเท่านั้น ภายในตัวบ้านจะปล่อยเป็นพื้นที่โล่ง นอกจากบริเวณที่จัดเป็น ห้องนอน ปกติจะมีหนึ่งถึงสองชั้น และมีขนาดพื้นที่ประมาณ 10-25 ตารางวา

พนักงานระดับกลางขึ้นไป หมายถึงหัวหน้าคนงาน หัวหน้าแผนก พนักงานในสำนักงาน ช่างซ่อมบำรุง วิศวกร ผู้จัดการโรงงาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved