

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ของความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ในการดำรงชีวิต โดยทั่วไป รูปแบบของที่อยู่อาศัยจึงถูกสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานดังกล่าว นอกจากนี้แล้วที่อยู่อาศัยยังเป็นเครื่องตอบสนองความต้องการทางสังคม สามารถสร้างความเชื่อมั่น และการยอมรับจากผู้คนในสังคม และเป็นส่วนหนึ่งที่จะตอบสนองความรู้สึกในด้านความสำเร็จ และความสมหวังในชีวิต การส่งเสริมให้ประชาชนในประเทศเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยบวก สำหรับระบบเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาวเพราะเป็นการส่งเสริมให้เกิดการออมและการลงทุน

เชียงใหม่เป็นเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจ สังคมของภาคเหนือ เป็นศูนย์กลางทางด้าน เศรษฐกิจ การค้า การลงทุน การคมนาคมของภาคเหนือ เป็นแหล่งที่ตั้งของหน่วยงานระดับภาค ทั้ง ภาครัฐและเอกชนหลายแห่ง จะเห็นได้จากตัวอย่างเช่นการที่จังหวัดเชียงใหม่ได้รับการสนับสนุน ให้มีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีปี 2548 ได้แก่ โครงการก่อสร้างศูนย์ ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเชียงใหม่ และโครงการก่อสร้างศูนย์ส่งเสริมพัฒนาและกระจาย สินค้าวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมภาคเหนือ (ข้าวราชการ , 2549) นอกจากนี้แล้วจังหวัด เชียงใหม่ยังเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการท่องเที่ยวในระดับประเทศและระดับนานาชาติ ได้รับการ จัดอันดับให้เป็นเมืองที่ได้รับความนิยมในการต้องการมาท่องเที่ยวเป็นอันดับ 5 ของโลก และเป็น อันดับ 2 ของเอเชียจากการประกาศรางวัล World's Best Award 2006 ของนิตยสาร Travel and Leisure ประเทศสหรัฐอเมริกา (บ้านเมือง , 2549) และนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2549 ธุรกิจ ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ถือได้ว่าการเติบโตที่ดีขึ้นซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาพืชม ีช สวนโลก นอกจากนี้แล้วจังหวัดเชียงใหม่ยังได้รับการส่งเสริมให้เป็นจังหวัดที่อยู่ในโครงการ ส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเหนือตามแผนการตลาดและนโยบายการส่งเสริมตลาดท่องเที่ยว ภาคเหนือ ประจำปี 2550 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยจะให้มีการพัฒนาชุมชนใน เชียงใหม่เป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ และการตั้งเป้าให้ 17 จังหวัดภาคเหนือจัดกิจกรรมเพื่อดึงดูด นักท่องเที่ยวโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ (ประชาชาติธุรกิจ, 2550) ซึ่งล้วนแล้วแต่จะส่งผลดี ต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ ผลจากการทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีการ

เจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น จังหวัดเชียงใหม่จึงกลายเป็นจังหวัดที่นักธุรกิจและประชาชนทั่วไป รวมถึงชาวต่างชาติต้องการมาเพื่อประกอบธุรกิจและพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น จากข้อมูลการทำวิจัยเรื่องที่อยู่อาศัยโดยความร่วมมือของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพบว่าความต้องการมีบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ยังมีอีกเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะกลุ่มบ้านที่มีกำลังซื้อสูงยังสามารถขายได้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่ต้องพำนักระยะยาวในช่วงเกษียณอายุ รวมทั้งกลุ่มลูกค้าจากจังหวัดอื่นที่ต้องการมีบ้านหลังที่สองในจังหวัดเชียงใหม่ (กรุงเทพมหานคร , 2551) จึงเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีประชากรเพิ่มขึ้น เมื่อศึกษาจำนวนประชากรจากข้อมูลในปี 2551 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรรวม 1,666,024 คน (สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่, 2552: เว็บไซต์) ซึ่งมีอัตราการเจริญเติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2542 ถึง 2551 โดยเฉลี่ย 8,729 คนต่อปี (กรมการปกครอง, 2553: เว็บไซต์)

จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นและการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ที่มีการขยายตัวเร็วขึ้น จึงพบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน จากการสำรวจสถิติครัวเรือนส่วนบุคคลของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี 2543 พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนรวม 373,154 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 86.70 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทในจังหวัดเชียงใหม่ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและมีทะเบียนบ้าน (Housing Stock) ในจังหวัดเชียงใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 12,766 หน่วยต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 2.29 ต่อปี ดังตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ. 2540 – 2551

ปี	จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้าน (หน่วย)	จำนวนการเปลี่ยนแปลง (หน่วย)	อัตราการเติบโต (ร้อยละ)
2540	496,500	-	-
2541	504,031	7,531	1.5
2542	517,315	13,284	2.6
2543	519,223	1,908	0.4
2544	526,496	7,273	1.4
2545	537,573	11,077	2.1
2546	551,696	14,123	2.6
2547	575,078	23,382	4.2
2548	591,589	16,511	2.9
2549	607,059	15,470	2.6
2550	619,145	12,086	2.0
2551	636,928	17,783	2.9
ค่าเฉลี่ย		12,766	2.29

ที่มา : ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง (2540 – 2551)

นอกจากนี้แล้วสำนักงานพาณิชย์จังหวัดเชียงใหม่ได้รายงานถึงผลการสำรวจพฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในจังหวัดเชียงใหม่ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าประชาชนมีความต้องการบ้านเดี่ยวสร้างเองสูงถึงร้อยละ 86 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจัดสรรร้อยละ 5 ส่วนลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าประชาชนไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองกว่าร้อยละ 46 และร้อยละ 30 ต้องการซื้อบ้านภายใน 1 ปี (สำนักงานพาณิชย์จังหวัดเชียงใหม่, 2550 : เว็บไซต์)

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2551 พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 136 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวม 17,592 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงไตรมาส 3 ปี 2551 และมีหน่วยขายเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป 124 โครงการ จำนวน 15,992 หน่วย มีหน่วยที่ขายได้ (ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ตั้งแต่อดีตจนถึงสิ้นไตรมาส 3 ปี 2551) จำนวน 10,286 หน่วย มีหน่วยเหลือขายรวมทั้งสิ้น 5,706 หน่วย และ

ในจำนวนที่ขายได้แล้วนั้นแบ่งเป็นบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วจำนวน 9,177 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 234 หน่วย และยังไม่เริ่มก่อสร้าง 875 หน่วย

ด้านตลาดบ้านสร้างเองพบว่าผู้บริโภคบางกลุ่มให้ความสนใจใช้บริการของบริษัทรับสร้างบ้านมากขึ้น เนื่องจากมีความต้องการรูปแบบบ้านเฉพาะ (Customized House) ไม่ต้องการแบบบ้านที่เหมือนกันในละแวกบ้านของบ้านจัดสรร และไม่สามารถหาแบบที่ต้องการได้จากตลาดบ้านจัดสรรทั่วไป หรือหาได้แต่ไม่ได้อยู่ในทำเลที่ต้องการ จึงมีกลุ่มธุรกิจรับสร้างบ้านเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มนี้เพิ่มมากขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีทั้งผู้รับเหมาทั่วไป บริษัทรับสร้างบ้านที่เป็นผู้ประกอบการในท้องถิ่นเองและบริษัทรับสร้างบ้านจากกรุงเทพฯ ที่ต้องการขยายตลาดในต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น โดยบริษัทรับสร้างบ้านที่เป็นที่รู้จักในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง ซัพพลาย จำกัด บริษัท พิกัดคอนสตรัคชันแอนด์คอนซัลแทนด์ จำกัด บริษัท เชียงใหม่คอนสตรัคชัน จำกัด บริษัท ไร่เทียมทาน จำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด เค โสม คอนสตรัคชัน บริษัท บิวต์สบาย จำกัด บริษัท เพอร์เฟ็ค เฮ้าส์ ดีไซน์ แอนด์ บิวต์ จำกัด หจก.องศาสถาปัตย์ บริษัท สมาร์ทโฮม จำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด พร้อมเพรียงวิศวกรรม และ บริษัท ณ องศาเหนือ จำกัด เป็นต้น บริษัทรับสร้างบ้านจากกรุงเทพฯ ได้แก่ บริษัท ปทุมดีไซน์ ดีเวลลอป จำกัด ซึ่งขายแฟรนไชส์ให้กับบริษัท เชียงใหม่รับสร้างบ้าน จำกัด เปิดศูนย์รับสร้างบ้านพีดีเฮ้าส์ สาขาเชียงใหม่ และบริษัท อุ่นใจ บิวเดอร์ จำกัด เป็นต้น และยังมีบริษัทรับสร้างบ้านอื่นที่ไม่ได้กล่าวถึงอีกเป็นจำนวนมาก เนื่องจากในจังหวัดเชียงใหม่ยังไม่มีกรรวมกลุ่มเพื่อจัดตั้งเป็นสมาคมรับสร้างบ้านเช่นเดียวกับบริษัทรับสร้างบ้านในกรุงเทพฯ จึงไม่สามารถระบุจำนวนหรือแสดงรายชื่อบริษัทรับสร้างบ้านที่มีทั้งหมดในจังหวัดเชียงใหม่ได้ แต่จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นของจังหวัดเชียงใหม่ จำนวนบริษัทรับสร้างบ้านและการเจริญเติบโตของจังหวัดเชียงใหม่ทำให้เห็นแนวโน้มของธุรกิจรับสร้างบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ที่น่าจะมีขนาดตลาดใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ

ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวมาทั้งหมดนี้ล้วนแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นหากมีผู้สนใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในธุรกิจบ้านจัดสรร และธุรกิจรับสร้างบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ จำเป็นจะต้องศึกษาความต้องการบ้านเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่ให้ละเอียดถี่ถ้วนและรอบคอบทั้งทางด้านพฤติกรรม ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้าน ทำความเข้าใจสภาพแท้จริงของตลาดก่อนที่จะตัดสินใจหรือวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย อีกทั้งในปัจจุบันนี้เป็นยุคแห่งความต้องการวิถีชีวิตอิสระการคาดการณ์เกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลทางสังคม เช่น วิถีชีวิตคนรุ่นใหม่ที่อยู่คนเดียวมากขึ้น อาจจะมีการหย่าร้างมากขึ้น ทำให้ขนาดของครอบครัวเล็กลง ความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มพิเศษ เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ ที่มีแนวโน้มจะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากขึ้น โดยกลุ่มผู้สูงอายุนี้อาจมีทั้งกลุ่มที่มี

ความสามารถในการจ่าย หรือกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้น้อย ซึ่งผู้ประกอบการอาจต้องมีการปรับกลยุทธ์เพื่อรองรับและเพื่อตอบสนองความต้องการโดยรวมของผู้บริโภคเพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด และปรับตัวเพื่อรองรับกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองที่ผันผวน รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ เพื่อป้องกันปัญหาที่จะไม่สามารถขายโครงการได้ในอนาคต รวมทั้งยกระดับมาตรฐานคุณภาพสินค้าและบริการให้เป็นที่เชื่อถือและเป็นที่ยอมรับของภาครัฐ องค์กรธุรกิจ และผู้บริโภค

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรหรือใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านของผู้บริโภค
- 2) เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

ผลที่ได้รับจากการศึกษานี้ เพื่อให้ผู้ที่สนใจและผู้ประกอบการเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถนำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการวางแผน ปรับปรุง ตลอดจนกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการให้สามารถปรับตัวได้ทันกับสถานการณ์การแข่งขันในปัจจุบัน และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจ

1.4 นิยามศัพท์

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านจัดสรรหรือบ้านที่จัดสร้างขึ้น โดยผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายหรือให้เช่าซื้อ

บ้านจัดสรร หมายถึง บ้านเดี่ยวที่ใช้สำหรับอยู่อาศัย โดยได้รับการจัดสรรที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงในแต่ละโครงการในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งได้รับการก่อสร้างโดยเจ้าของโครงการจัดสรรนั้น

บ้านสร้างเอง หมายถึง บ้านเดี่ยวที่เจ้าของที่ดินเป็นผู้ดำเนินการให้มีการก่อสร้างขึ้นมาเอง โดยการว่าจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ก่อสร้างโดยตรง ไม่รวมการก่อสร้างภายในเขตที่ดินจัดสรรซึ่งไม่ได้ว่าจ้างโครงการจัดสรรนั้นให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน หมายถึง ผู้รับทำการก่อสร้างบ้านจากเจ้าของบ้านสร้างเอง