

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

มนุษย์เป็นสัตว์สังคมมีความจำเป็นที่จะต้องอยู่ร่วมกันเป็นหลักแหล่งมีที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานที่แน่นอนการตั้งถิ่นฐานนับว่ามีความจำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์เพราะการตั้งถิ่นฐานมาจากความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสิ่งแวดล้อมและการตั้งถิ่นฐานยังสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวให้เข้ากับสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรม ประเพณี ของกลุ่มนั้นๆ โดยมนุษย์จะตั้งถิ่นฐานรวมกันเป็นกลุ่ม เป็นหมู่บ้าน เป็นเมือง มีความสัมพันธ์กันเป็นสังคมในแต่ละสังคมมีความแตกต่างกันหลายลักษณะเช่น เชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม ฯลฯ การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์นั้นนอกจากจะมีความสัมพันธ์กันแล้วมนุษย์ต่างอยู่กันอย่างเกื้อกูลช่วยเหลือซึ่งกันและกัน อยู่ในกฎระเบียบเดียวกันเมื่อภัยเกิดขึ้นไม่ว่าภัยจากสภาพแวดล้อมเช่น สภาพการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจ การเมือง สังคม ที่เกิดจากการกระทำของมนุษย์หรือเกิดจากภัยธรรมชาติอย่างรุนแรง มนุษย์ย่อมหาทางย้ายถิ่นฐานจากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่ง ซึ่งเรียกว่าการย้ายถิ่นฐาน การย้ายถิ่นฐานของประชากรมีความสัมพันธ์กับการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งในสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นพื้นฐานสำคัญในการสร้างหลักประกันที่มั่นคงและการมีคุณภาพชีวิตที่ดี ดังนั้นการย้ายถิ่นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น นับเป็นการตัดสินใจที่สำคัญยิ่งเพราะ ผู้ย้ายถิ่นต้องมีความมั่นใจว่าการตัดสินใจของตนต้องไม่มีข้อผิดพลาด เพราะการที่จะทำการย้ายถิ่นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แต่ละครั้งนั้น เป็นการตัดสินใจครั้งใหญ่ เพราะหากตัดสินใจผิดพลาดโอกาสที่จะกลับมาซื้อที่อยู่อาศัยใหม่นั้นเป็นไปได้ยากมาก ดังนั้นผู้ซื้อต้องมีข้อมูลที่ชัดเจนก่อนตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นอำเภอที่มีปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการย้ายถิ่นเข้ามาเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย หลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทาง ขนาดของประชากร ภูมิ ศาสตร์เศรษฐกิจ สังคม การเมือง และสภาพแวดล้อมที่ดี เช่น การคมนาคมที่สะดวก การจราจรไม่ติดขัด ไม่เกิดปัญหาน้ำท่วม สาธารณูปโภคที่เพียงพอ การมีมนุษย์สัมพันธ์ที่ดีของคนในท้องถิ่น จึงมีสถิติการย้ายถิ่นฐานของประชากรเข้ามาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจในการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายถิ่นฐานเพื่อเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อนำข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ ให้ผู้ผลิตผู้สนใจนำไปใช้เป็นกลยุทธ์ในการวางแผนการผลิต ให้เป็นไปอย่างมีคุณภาพ เพื่อให้ผู้บริโภคที่มีความสนใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ในเขตอำเภอสันกำแพง ได้นำไปวางแผนตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการในการ ซื้อที่อยู่อาศัยให้ได้ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีหลักประกันที่มั่นคง ตรงกับความต้องการมากที่สุด

ตารางที่ 1.1 ความหนาแน่นของประชากรทะเบียนทั่วราชอาณาจักร พ.ศ. 2540-2553

ปี พ.ศ.	ประชากร			ความหนาแน่นต่อ ตารางกิโลเมตร
	รวม	ชาย	หญิง	
2540	60,819,227	30,298,797	30,520,430	118.53
2541	61,466,178	30,591,602	30,874,576	119.79
2542	61,661,701	30,650,172	31,011,529	120.17
2543	61,878,746	30,725,016	31,153,730	120.59
2544	55,700,538	27,644,769	28,055,769	108.55
2545	62,799,872	31,139,647	31,660,225	91.52
2546	63,079,765	31,255,350	31,824,415	93.30
2547	61,973,621	30,616,790	31,356,831	95.20
2548	62,418,054	30,818,629	31,599,425	96.50
2549	62,828,706	31,007,857	31,820,849	98.58
2550	63,038,247	31,095,942	31,942,305	100.94
2551	63,898,730	31,255,869	32,133,861	103.23
2552	63,525,062	31,293,096	32,231,966	104.99
2553	63,878,267	31,451,801	32,426,466	107.11

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่

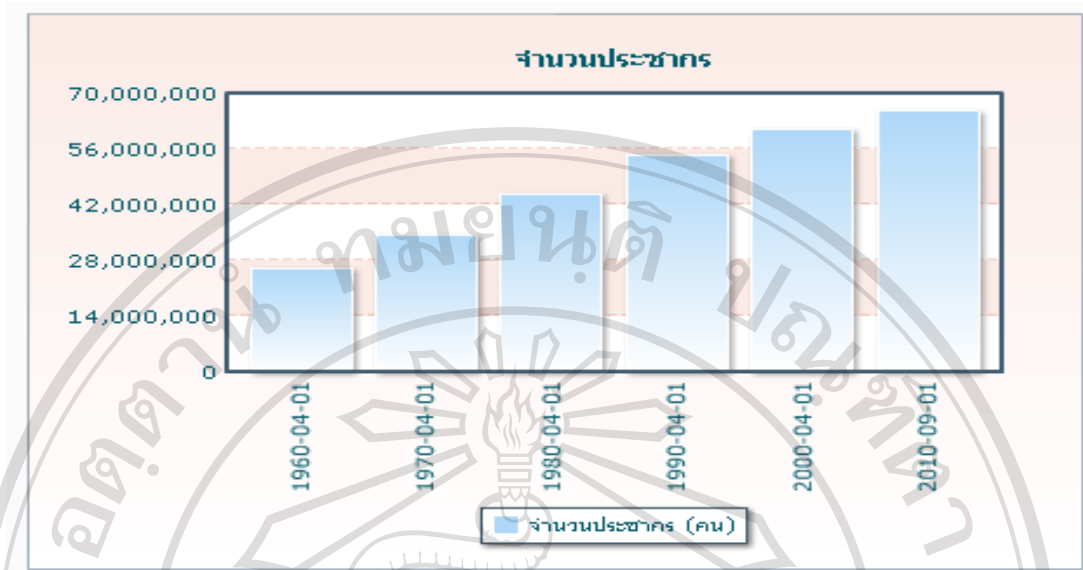
ตารางที่ 1.1 แสดงความหนาแน่นของประชากรจากทะเบียนทั่วราชอาณาจักร ตั้งแต่ พ.ศ. 2540-2553 มีความหนาแน่นของประชากรต่อตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้น ความหนาแน่นของประชากร พ.ศ. 2540 มีความหนาแน่นของประชากร 118.53 คนต่อตารางกิโลเมตร เทียบกับ พ.ศ. 2553 ซึ่งมีความหนาแน่นของประชากร 107.11 คนต่อตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้น 22.89 คนต่อตารางกิโลเมตร

ตารางที่ 1.2 ความหนาแน่นประชากรจากทะเบียนในเขตจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2540-2554

ปี พ.ศ.	ประชากร			ความหนาแน่นต่อ ตารางกิโลเมตร
	รวม	ชาย	หญิง	
2540	1,573,757	784,729	789,028	78.27
2541	1,582,221	786,731	795,489	78.69
2542	1,587,463	787,607	799,856	78.95
2543	1,590,327	787,784	802,543	79.09
2544	1,600,850	791,537	809,313	79.62
2545	1,595,855	787,591	808,264	79.37
2546	1,603,220	790,107	813,113	79.73
2547	1,630,769	803,319	827,450	81.10
2548	1,650,009	811,990	838,019	82.06
2549	1,658,298	815,529	842,769	82.37
2550	1,664,399	817,524	846,875	82.78
2551	1,670,317	816,540	853,787	83.10
2552	1,632,548	814,257	818,291	81.20
2553	1,640,479	814,248	826,231	81.61
2554	1,682,382	829,456	852,926	83.70

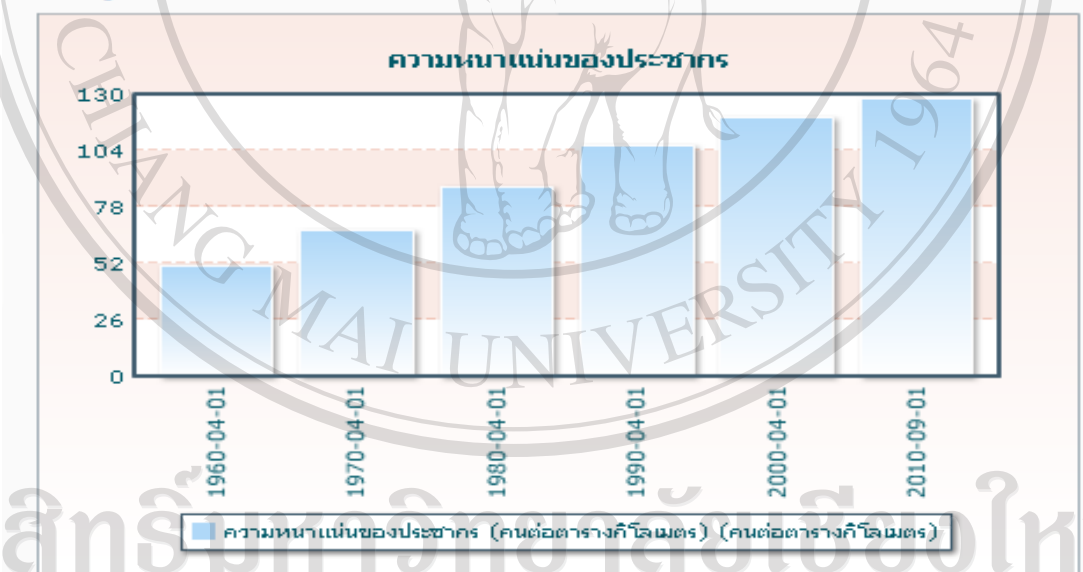
ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 ตารางที่ 1.2 แสดงความหนาแน่นของประชากรจากทะเบียนในเขตจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.
 2540-2554 มีความหนาแน่นของประชากรต่อตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้น ความหนาแน่นของประชากร
 ใน พ.ศ. 2540 มีความหนาแน่นของประชากร 78.27 คนต่อตารางกิโลเมตร เทียบกับ พ.ศ.2554 มี
 ความหนาแน่นของประชากร 83.70 คนต่อตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้น 4.43 คนต่อตาราง กิโลเมตร



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

รูปที่ 1 ข้อมูลเปรียบเทียบ สำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2523, 2533, 2543, และ 2553



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

รูปที่ 2 ข้อมูลเปรียบเทียบ สำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2523, 2533, 2543, และ 2553

รูปที่ 1, 2 แสดงข้อมูลเปรียบเทียบสำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2523, 2533, 2543, 2553 จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเพิ่มของประชากรและการเคหะ สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 1.3 จำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ 17 จังหวัด ภาคเหนือ
ตามทะเบียนราษฎร พ.ศ.2550 – 2554

จังหวัด	2550	2551	2552	2553	2554
เชียงใหม่	4,509	3,978	3,743	3,845	4,021
ลำพูน	988	1,025	1,042	1,125	1,432
ลำปาง	1,563	1,578	1,719	1,795	2,015
อุตรดิตถ์	568	602	649	702	713
แพร่	789	901	815	699	786
น่าน	654	587	515	625	604
พะเยา	126	156	113	209	300
เชียงราย	1,503	1,478	1,403	1,654	1,987
แม่ฮ่องสอน	226	241	239	335	309
นครสวรรค์	2,978	3,201	2,971	3,021	3,152
อุทัยธานี	312	354	338	321	412
กำแพงเพชร	1,504	1,602	1,690	1,507	1,752
ตาก	1,023	1,145	1,179	1,205	1,251
สุโขทัย	1,059	1,156	1,057	1,200	1,324
พิษณุโลก	3,013	3,120	3,125	3,245	3,321
พิจิตร	895	910	902	876	968
เพชรบูรณ์	987	1,204	1,010	998	1,524

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ 17 จังหวัด
ภาคเหนือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 – 2554 มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยเฉพาะประชากร ที่ย้ายถิ่นเข้ามาซื้อ
ที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ มีสถิติอยู่ในระดับสูง

ตารางที่ 1.4 จำนวนประชากรชาย และหญิงที่ย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่
ตามทะเบียนราษฎร พ.ศ.2550 – 2554

พ.ศ.	ชาย	หญิง	รวม
2550	3,025	1,484	4,509
2551	2,158	1,820	3,978
2552	1,975	1,768	3,743
2553	2,563	1,282	3,845
2554	2,969	1,052	4,021

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่

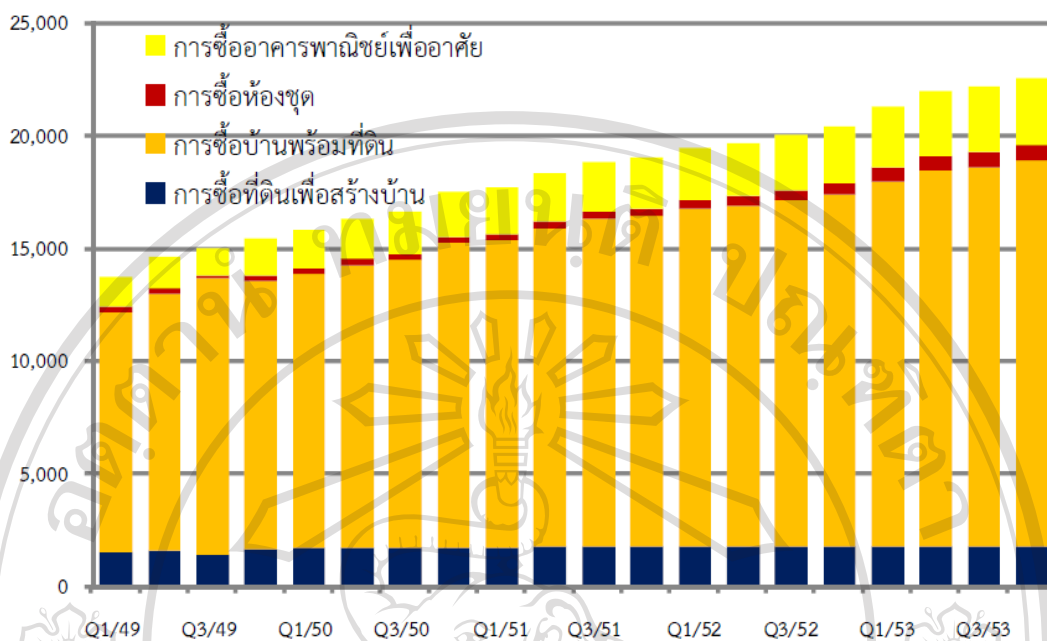
ตารางที่ 1.4 แสดงจำนวนประชากรชาย และหญิงที่ย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ ปีพ.ศ.2550 – 2554 มีแนวโน้ม การย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัย สูงขึ้น

ตารางที่ 1.5 จำนวนประชากรที่ย้ายเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่
ตามทะเบียนราษฎร พ.ศ.2550 – 2554

พ.ศ.	ชาย	หญิง	รวม
2550	836	789	1,025
2551	728	656	1,384
2552	840	425	1,265
2553	991	493	1,484
2554	1,049	588	1,637

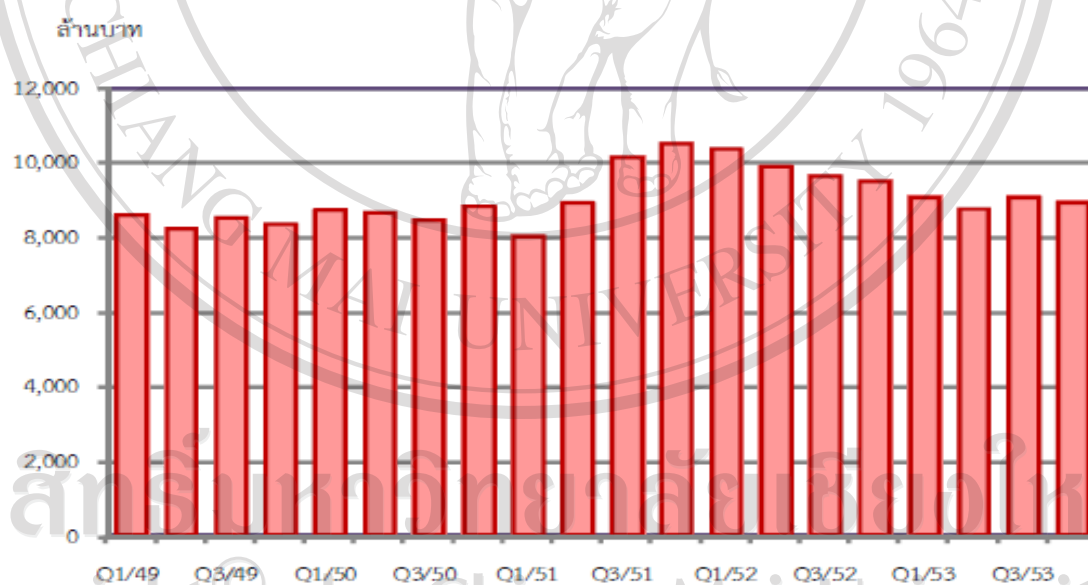
ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 1.5 แสดงจำนวนประชากรที่ย้ายเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 – 2554 มีแนวโน้มการย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

รูปที่ 3 มูลค่าการให้สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

รูปที่ 4 มูลค่าการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

รูปที่ 3,4 แสดงมูลค่าการให้สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มูลค่าการให้สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยสำคัญที่ชี้ว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่ยังสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง อาทิ เศรษฐกิจ

ขยายตัวดี มีสถานศึกษาจำนวนมาก ค่าครองชีพไม่สูงมากนัก ระบบสาธารณสุขปกโลก และการคมนาคมสะดวกสภาพแวดล้อมต่างๆ เอื้ออำนวยต่อการประกอบอาชีพธุรกิจ จึงมีชาวไทยและต่างประเทศจำนวนมากเข้ามาพำนักและซื้อที่อยู่อาศัย

จากตารางและรูปภาพที่กล่าวมาข้างต้นแสดงให้เห็นถึงความสอดคล้องของการย้ายถิ่นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง หากผู้ที่เกี่ยวข้องได้มีโอกาสทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายถิ่นของประชากรต่อการซื้อที่อยู่อาศัย ตลอดจนทราบถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดการย้ายถิ่น และปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ย่อมเกิดผลดีในการนำไปวางแผนกลยุทธ์การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้รับบริการจะได้มีโอกาสทราบข้อมูลเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง 2. ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง 3. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการย้ายถิ่น 4. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายถิ่นของประชากรต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

2. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการย้ายถิ่นของประชากรต่อการซื้อที่อยู่อาศัย ในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

3. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการการซื้อที่อยู่อาศัย ในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

4. เพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นของประชากรที่ซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

5. เพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

6. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายถิ่นของประชากรต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความรู้ และทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการย้ายถิ่นประกอบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อให้ผู้ประกอบการใช้เป็นแนวทางในการวางกลยุทธ์ทางการตลาด และปรับปรุงการผลิตเพื่อการเลือกซื้อที่อยู่ให้กับผู้บริโภค
3. เพื่อให้ผู้ที่มีความสนใจในเรื่องการซื้อที่อยู่อาศัย ได้มีแนวทางในการศึกษา

1.4 ขอบเขตการศึกษา

กลุ่มประชากร คือประชากรที่ย้ายมาตั้งถิ่นฐานในเขตอำเภอ สันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ในระหว่างปี พ.ศ.2554 จำนวน 302 คน

กลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา จะใช้วิธีการเลือกมาจากกลุ่มประชากรเป้าหมาย ซึ่งเป็นที่ย้ายถิ่นเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มประชากรจะถูกเลือกเข้ามาไว้ในกลุ่มตัวอย่าง โดยการแทนค่าตัวเลขในสูตร Yamane เมื่อได้กลุ่มตัวอย่างแล้วนำมาสุ่มแบบวิธีการสุ่มแบบง่ายโดยการจับฉลาก (Simple Random Sampling) ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 172 คน เป็นชาย 93 คน หญิง 79 คน

1.5 นิยามศัพท์

การย้ายถิ่น หมายถึง การเคลื่อนย้ายจากสถานที่หนึ่ง ไปยังอีกสถานที่หนึ่ง โดยมี การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจากที่เดิม ไปยังสถานที่ย้ายไปใหม่

ประชากร หมายถึง ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

ประเภทที่อยู่อาศัย หมายถึง รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคใช้พักอาศัย ทั้งที่ถือครองอยู่แล้ว

และ/หรือเป็นความต้องการในอนาคต แบ่งออกเป็น บ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้ 2 ชั้น บ้านตึกชั้นเดียว บ้านตึก 2 ชั้น บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ อื่นๆ โดยมีได้หมายรวมถึง โรงงาน โกดัง หอพัก ที่มีการใช้พักอาศัยร่วมอยู่ด้วย

ราคาที่อยู่อาศัย หมายถึง มูลค่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่ถือครองอยู่แล้ว และ/หรือเป็นความต้องการในอนาคต