

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่ถือได้ว่าเป็นแหล่งศูนย์กลางทางด้านการศึกษ การท่องเที่ยว การค้า และการลงทุนที่มีชื่อเสียงที่สุดในภาคเหนือ ทำให้มีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วส่งผลให้มีธุรกิจต่างๆ เกิดขึ้นอย่างมากมาย ทำให้มีประชาชนทั้งที่เป็นคนท้องถิ่น หรือย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่เข้ามาทำงานเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ส่งผลทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้เริ่มขยายตัวขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของประชาชนดังกล่าว ธุรกิจบ้านจัดสรรได้เริ่มเกิดขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ตั้งแต่ พ.ศ.2517 ต่อมามีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อาจจะเป็นด้วยเหตุผลเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพ (สุริย์ บุญญานุกพงศ์, 2531)

อำเภอสันทรายเป็นอำเภอหนึ่งที่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของเมืองเชียงใหม่ อยู่ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ประมาณ 10 กิโลเมตร มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งที่มีใบอนุญาตจัดสรรแล้วและที่ยังไม่มีใบอนุญาตจัดสรร ในปีพ.ศ. 2547 – 2548 ที่ผ่านมามีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ได้รับใบอนุญาตแล้วจำนวน 20 โครงการ และยังไม่ได้รับใบอนุญาตอีกจำนวน 47 โครงการ รวมจำนวน 67 โครงการ และโครงการส่วนใหญ่มียอดขายมากกว่าร้อยละ 80 (สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย, 2548)

จากการที่จังหวัดเชียงใหม่ มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้นในหลายอำเภอ อาทิ เช่น อำเภอหางดง อำเภอแม่ริม อำเภอสันกำแพง และอำเภอสันทราย ทำให้เกิดการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่อำเภอสันทรายเป็นอำเภอที่มีโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุดเมื่อเทียบกับอีกหลายอำเภอของจังหวัดเชียงใหม่ (สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่, 2548) จึงสนใจศึกษาถึงปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยและปัญหาที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจที่จะลงทุนใหม่ หรือผู้ที่กำลังขยายธุรกิจเดิม และเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าสูงสุดต่อไปในอนาคต ขณะเดียวกันเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของตนเองและประสบความสำเร็จในธุรกิจบ้านจัดสรร

รายชื่อโครงการบ้านจัดสรรที่มีใบอนุญาตจัดสรรแล้ว

ปี 2547

1. บริษัท เชียงใหม่พิกัด จำกัด เฟส 1
2. บริษัท เดอะทรอปิคอลโฮม จำกัด
3. บริษัท แสปี้ทาวน์ 168 จำกัด
4. ห้างหุ้นส่วนจำกัด บูรณชัย
5. บริษัท รุ่งเรือง คอลิตีเฮ้าส์ จำกัด
6. บริษัท เชียงใหม่ พิกัด จำกัด เฟส 2
7. ห้างหุ้นส่วนจำกัด คัทเลีย พร็อพเพอร์ตี้
8. บริษัท ศิริพร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
9. บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัดมหาชน
10. บริษัท รวมโชคโฮม จำกัด เฟส 1
11. ห้างหุ้นส่วน บ้านธารน้ำทิพย์ จำกัด
12. ห้างหุ้นส่วน แอล เอ็น เฮ้าส์ซิง (ใบไม้2)

ปี 2548

1. บริษัท รวมโชค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เฟส 1
2. ห้างหุ้นส่วน พฤษาศิริวิวัฒน์
3. บริษัท เชียงใหม่พิกัด เฟส 3
4. บริษัท ศรีวรรณดี จำกัด
5. ห้างหุ้นส่วน คัทเลีย พร็อพเพอร์ตี้
6. บริษัท รวมโชคโฮม จำกัด เฟส 2
7. บริษัท รวมโชคพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เฟส 2
8. ห้างหุ้นส่วน อารุณโฮม จำกัด

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย, 2548

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลที่ได้มาวางแผนการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและสำหรับผู้สนใจ ที่จะนำไปเป็นแนวทางในการดำเนินการทางธุรกิจ

นิยามศัพท์

ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด หมายถึง เครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินการทางด้านการตลาด ประกอบด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ ด้านการส่งเสริมการตลาด

ลูกค้า หมายถึง ผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อ โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

บ้านจัดสรร หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการจัดสรรและจำหน่ายในรูปแบบบ้านพร้อมที่ดินในลักษณะบ้านเดี่ยวที่ได้รับใบอนุญาต ในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่