

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นสาขาเศรษฐกิจหนึ่งที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของไทย สถานการณ์ของธุรกิจนี้มีผลต่อเนื่องถึงภาคธุรกิจอื่นอีกมาก รวมถึงมีความสำคัญสูงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและความมั่นคงของระบบสถาบันการเงิน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์หรือหลักประกันที่สำคัญของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ผ่านจุดต่ำสุดในปี 2542 และฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่องเป็นลำดับจนถึงปี 2546 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างสำหรับที่อยู่อาศัยอยู่ที่ประมาณ 18.6 ล้านตารางเมตร และการซื้อขายที่ดินมีจำนวนสูงถึงเกือบ 74,000 รายต่อเดือน มูลค่าการซื้อขายทั้งปีสูงถึงประมาณ 760,000 ล้านบาท เป็นการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทุกภาคของประเทศ ปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญคือ การขยายตัวของเศรษฐกิจที่อยู่ในเกณฑ์ดี รายได้ประชากรสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร นอกจากนี้ยังได้รับการกระตุ้นจากมาตรการภาครัฐ โดยนับตั้งแต่ปี 2541 รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการสนับสนุนการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับโครงสร้างหนี้ รวมทั้งมาตรการสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยได้ปรับลดค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญาและปรับลดอัตราภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกและดอกเบี้ยต่ำตามโครงการบ้านเอื้ออาทรของรัฐบาล ซึ่งส่งผลทางจิตวิทยาในเชิงบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย ทำให้แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2548 คาดว่ายังคงขยายตัวได้ดี จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง โดยผลการศึกษาของสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง(สวด.) ซึ่งทำการสำรวจในปี 2546 คาดว่าในช่วงปี 2546 – 2550 ความต้องการที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี เฉพาะในปี 2548 จะมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศประมาณ 276,000 หน่วย โดยคาดว่าราคาที่อยู่อาศัยในปี 2548 จะปรับตัวสูงขึ้นตามปัจจัยสำคัญด้านวัสดุก่อสร้าง ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5-10 ขึ้นอยู่กับการแข่งขันในแต่ละทำเล และการรักษา Margin ของผู้ประกอบการ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2548 : ออนไลน์)

จากการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลดีโดยตรงต่อธุรกิจก่อสร้าง คอนกรีตผสมเสร็จ มียอดขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากความต้องการในประเทศที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 อันเนื่องมาจากโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ อาทิ การก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ การก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายภาครัฐ เป็นต้น ความต้องการใช้

คอนกรีตผสมเสร็จมีสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการเติบโตของประเทศ ซึ่งคอนกรีตผสมเสร็จมีคุณสมบัติเหนือคอนกรีตที่ผสมด้วยมือแบบเก่า ในเรื่องความสะดวกในการใช้งาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีความต้องการใช้คอนกรีตในปริมาณมาก และคุณภาพคอนกรีตที่สม่ำเสมอสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างสมบูรณ์แบบ (ปูนซีเมนต์ไทย, 2547 : ออนไลน์)

จากแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศดังกล่าวข้างต้น ทำให้เศรษฐกิจภาคเหนือในปี 2548 ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวจากปีก่อน ซึ่งมีการลงทุนในส่วนของธุรกิจก่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดกลางเพิ่มขึ้นอยู่ในเกณฑ์ดีพร้อมทั้งมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น และการค้าวัสดุก่อสร้างอยู่ในเกณฑ์น่าพอใจและมีทิศทางขยายตัวอย่างต่อเนื่องเนื่องจากได้รับประโยชน์จากการลงทุนของภาครัฐที่กำหนดให้ซื้อวัสดุก่อสร้างผ่านผู้ค้าในพื้นที่(ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2548 : ออนไลน์) ประกอบกับทางรัฐบาลสนับสนุนให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือจึงมีการดำเนินการโครงการก่อสร้างต่างๆ เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการสวนสัตว์กลางคืน (ไนท์ซาฟารี) การจัดงานมหกรรมพืชสวนโลก การก่อสร้างโรงแรมระดับ 5 ดาว รวมถึงมีโครงการขยายถนนวงแหวนรอบนอก ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เช่น โครงการทางลอดจุดตัดทางหลวงหมายเลข 11 กับทางหลวงหมายเลข 107 (แยกช่วงสิงห์) โครงการทางลอดจุดตัดทางหลวงหมายเลข 11 กับทางหลวงหมายเลข 118 (แยกศาลเด็ก)โครงการก่อสร้างทางสายทางหลวงหมายเลข 1006 ตอน เชียงใหม่ - สันกำแพง (รวมทางหลวงหมายเลข 1147) โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 107 สาย แม่ริม - แม่แตง ตอน 1 (แขวงทางเชียงใหม่ 2, 2548 : ออนไลน์) เป็นต้น

จากข้อมูลโครงการลงทุนดังกล่าวในจังหวัดเชียงใหม่ จึงส่งผลให้ธุรกิจคอนกรีตผสมเสร็จขยายตัวตามไปด้วย ในปัจจุบันมีโรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จในเขตจังหวัดเชียงใหม่จำนวนทั้งสิ้น 26 โรง(กรมโรงงานอุตสาหกรรม, 2548 : ออนไลน์) ดังนั้นธุรกิจโรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จจึงมีการแข่งขันกันสูง มีความต้องการหินและทรายเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการแข่งขันในด้านคุณภาพมากยิ่งขึ้น และในการผลิตโรงงานได้ให้ความสำคัญในการเลือกซื้อวัตถุดิบเพื่อนำมาผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ซึ่งประกอบด้วยส่วนผสมหลัก 5 ชนิด ได้แก่ หิน ทราย ซีเมนต์ สารผสมเพิ่ม และน้ำ อันจะนำมาซึ่งสัดส่วนที่เหมาะสมเพื่อให้ได้คอนกรีตผสมเสร็จที่ดี จะเห็นได้ว่าหินและทรายเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ จะต้องมีความสูงสะอาด ไม่มีเศษไม้เจือปน ผ่านกระบวนการผลิตให้ได้ขนาด ความหยาบ และคุณภาพตรงตามความต้องการใช้งานของโรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้งานที่หลากหลายมากขึ้น ทำให้มีอัตราส่วนผสมของหินและทรายที่ใช้เป็นวัตถุดิบแตกต่างกันไปด้วย โดยหินและทราย ที่นำมาผลิตเป็นคอนกรีตผสมเสร็จได้มาจากโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับหิน กรวด

ทรายสำหรับใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งในปัจจุบันในเขตจังหวัดเชียงใหม่มี จำนวน 39 โรง (กรมโรงงานอุตสาหกรรม, 2548 : ออนไลน์)

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจ ปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อหินและทรายของโรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นสิ่งที่น่าสนใจและจะเป็นประโยชน์ในการสร้างกลยุทธ์การแข่งขันด้านการตลาดของธุรกิจหินและทราย ตลอดจนเป็นข้อมูลในการวางแผนการตลาดของธุรกิจหินและทรายให้สอดคล้องกับความต้องการของโรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อหินและทรายของ โรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ในเขตจังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อหินและทรายของ โรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ในเขตจังหวัดเชียงใหม่
2. ทำให้ทราบถึงปัญหาด้านการจัดซื้อหินและทรายของ โรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ในเขตจังหวัดเชียงใหม่
3. เพื่อเป็นแนวทางให้กับ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับหินและ ทรายสำหรับใช้ในการก่อสร้าง ในการปรับปรุง วางแผน และกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้มีความสอดคล้องกับความต้องการของ โรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ในเขตจังหวัดเชียงใหม่

นิยามศัพท์

โรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ หมายถึง โรงงานที่ทำหน้าที่ผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ซึ่งจะต้องประกอบด้วยเครื่องมือหรืออุปกรณ์ต่าง ดังต่อไปนี้

1. สร้างเครื่องจักร อาคารทำงานซึ่งพร้อมด้วยไฟฟ้า น้ำ และต้องมีบริเวณให้รถจัดส่ง รถผสมคอนกรีต และรถบรรทุกวัดดูดิบเข้าออกได้อย่างสะดวกและปลอดภัย
2. มีเครื่องจักรที่สามารถผลิตคอนกรีตออกมาในอัตราที่กำหนดได้แน่นอน
3. มีรถจัดส่งหรือรถผสมคอนกรีตจำนวนเพียงพอกับการใช้งาน
4. มีห้องเก็บชิ้นส่วนอะไหล่ที่จำเป็น บ่อล้าง ถ้ำกากากปูน ที่ล้างรถจัดส่งหรือรถผสมคอนกรีต

คอนกรีตผสมเสร็จ (Ready Mixed Concrete) หมายถึง วัสดุที่ได้จากการผสมของ ปูนซีเมนต์ หิน ทราย และน้ำยาเคมี ด้วยสัดส่วนที่พอเหมาะกับการใช้งานที่จะนำไปใช้ผสมกัน เบ็ดเสร็จ โดยอาศัยเครื่องผสมคอนกรีตจากโรงงาน แล้วบริการจัดส่งไปยังหน่วยงานก่อสร้างโดย รถขนส่งคอนกรีต ทำให้ลูกค้าสามารถนำคอนกรีตผสมเสร็จไปใช้งานได้ทันที (ประมวล กฎประสูตร, 2535: 177)

ขนาดกะ (Grading) หมายถึง ส่วนขนาดของหินและทราย จะมีผลต่อ ความสามารถเทได้ และปริมาณส่วนผสมของปูนซีเมนต์ในคอนกรีต การใช้หินและทรายที่ส่วน ของขนาดกะเหมาะสมจะช่วยประหยัดส่วนผสมของปูนซีเมนต์ลงได้

ค่าโมดูลัสความละเอียด (Fineness Modulus, F.M) หมายถึง ตัวเลขดัชนีที่เป็นปฏิภาค โดยประมาณกับขนาดเฉลี่ยของก้อนวัสดุในหินและทราย

ปัจจัยทางการตลาด หมายถึง ปัจจัยทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อหินและ ทรายของโรงงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จ ได้แก่ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการ จัดจำหน่าย ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด และ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขององค์กร ธุรกิจ เช่น ปัจจัยสิ่งแวดล้อม ปัจจัยภายในองค์กร ปัจจัยระหว่างบุคคล และ ปัจจัยเฉพาะบุคคล เป็นต้น