

การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่ House with Small Land Purchasing in Chiang Mai

วรรณิษฐา สิงห์บุตร¹ ชูเกียรติ ชัยบุญศรี² และ อนุภาค เสาร์เสาวภาคย์³
Vorrnidtha Singboot¹ Chukiat Chaiboonsri² and Anuphak Saosaovaphak³

บทคัดย่อ

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทนั้นได้แก่ บ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) ตึกแถว(อาคารพาณิชย์) และบ้านแฝด โดยการศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งเน้นวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบจำลอง Multinomial Logit ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลปฐมภูมิได้จากการเก็บแบบสอบถามจากผู้บริโภคจำนวน 400 ตัวอย่าง ในจังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่ เมื่อจำแนกตาม เพศ อายุ สถานภาพสมรส การศึกษา และอาชีพ มีการเลือกซื้อบ้านแฝดมากที่สุดส่วนการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลอง Multinomial Logit และทำการวิเคราะห์โดย Marginal Effect พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)เมื่อเทียบกับบ้านแฝด ได้แก่ ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ปัจจัยด้านราคาเหมาะสมกับคุณภาพที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านราคาเหมาะสมกับความต้องการ ปัจจัยด้านความปลอดภัยของสภาพแวดล้อม และปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อตึกแถว(อาคารพาณิชย์)เมื่อเทียบกับบ้านแฝด ได้แก่ ปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของโครงการหรือผู้ขาย ปัจจัยด้านความหลากหลายรูปแบบ ปัจจัยด้านสถาปัตยกรรมทันสมัย ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านราคาประเมิน(สำนักงานที่ดิน) ปัจจัยด้านราคาประเมิน(สถาบันการเงิน) ปัจจัยด้านความสวยงามของสภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อ ปัจจัยด้านความสะดวกช่องทางในการติดต่อแหล่งขาย ปัจจัยด้านการจัดโปรโมชั่น ลด แลก แจก แถม และปัจจัยด้านการให้บริการข้อมูลของผู้ขาย

ABSTRACT

This study aims to determine and evaluate factors for purchasing house in small land in Chiang Mai Province. Small land can mean townhouse, commercial buildings and twin house. The factors were analyzed using the Multinomial Logit model. The primary data were collected by mean of questionnaire from 400 customers living in Chiang Mai Province. The result based on factors including sex, age, marital status, education level and career showed that most customers preferred to purchase twin house. With the Marginal Effects from the Multinomial Logit model, it pointed out that the factors of house purchasing between townhouse when compared with twin house were utility space in the building, reasonable price, and friendly environment. The result from commercial buildings when compared with twin house showed more sensitive factors including seller's/ project's reliability, variety of house pattern, variety of modern architecture, utility space in the building, cost estimate

from provincial land office, cost estimate from financial institute, beauty of environment, advertisement, convenient of communication with sellers, discount promotion and information service of sellers.

ที่มาและความสำคัญ

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ซึ่งมีความจำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการดำรงชีพของมนุษย์ เพราะชีวิตของมนุษย์ การอยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญในการนำมาซึ่งความมั่นคงในการตั้งหลักแหล่ง สร้างถิ่นฐาน การสร้างชีวิต สร้างชุมชน และสังคมที่มั่นคง ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของประชากรจากการเกิด การย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบอาชีพ และการย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อการศึกษา เหล่านี้ล้วนแต่เป็น ความจำเป็นของแต่ละบุคคลที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีมิติที่แตกต่างและหลากหลาย (สำนักงานโครงการบ้านมั่นคง ,ม.ป.ป. ; พิมพ์ กัญฐิกา ศูนย์ตรง, 2555)

เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นย่อมสะท้อนให้เห็นถึงผลกระทบที่ตามมาในหลายด้าน โดยเฉพาะ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากร จากการศึกษา การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมือง ของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่ปีพ.ศ. 2547 จนถึง 2556 ได้มีการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองในภูมิภาคหลายเมือง พบว่า วิสัยทัศน์การพัฒนาของเมือง จะส่งผลต่อการกำหนดกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมือง ซึ่งเป็นแรงดึงดูดประชากรให้อพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเมือง ประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยในเมืองเพิ่มขึ้นโดยแบ่งได้เป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในระบบตลาดปกติ ทั้งตลาดซื้อขายบ้าน และตลาดบ้านเช่ากับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถจ่ายเพื่อที่จะมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพของตนได้ ยิ่งเมืองที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงจะดึงให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย อพยพเข้ามาหางานทำในเมืองเป็นจำนวนมาก กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้มีความจำเป็นต้องอยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน ซึ่งมักจะอยู่ในย่านใจกลางเมือง ที่ที่ดินมีราคาแพง (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2556)

เนื่องจากเมืองที่มีความเจริญมากมักจะมีราคาที่ดินค่อนข้างสูงจากการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในชุมชนเมืองตามการขยายตัวของเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก เป็นศูนย์กลางของความเจริญต่าง ๆ การคมนาคมสะดวก ประชาชนประกอบอาชีพหลากหลาย เป็นศูนย์กลางทางการศึกษาที่สำคัญ ความสัมพันธ์ของคนในสังคมเมืองเป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผน โดยมากมักจะติดต่อกันด้วยตำแหน่งหน้าที่การงาน ความสัมพันธ์ของชาวเมืองมีการจัดตั้งเป็นกลุ่มต่าง ๆ สังคมเมืองมีลักษณะเป็นครอบครัวขนาดเล็ก (ครอบครัวเดี่ยว) สมาชิกในครอบครัวมักจะประกอบอาชีพแตกต่างกัน เศรษฐกิจดี มีรายได้รายจ่ายสูง มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็ว ทั้งการ ศึกษา เทคโนโลยีและ ความเป็นอยู่ อย่างไรก็ตามปัจจัยหลายปัจจัยที่ทำให้ผู้คนส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในที่ที่มีความเจริญมากกว่า แต่ด้วยงบประมาณที่จำกัดประกอบกับปัจจัยส่วนบุคคลนั้น ทำให้มีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กเกิดขึ้น (กรมโยธาและผังเมือง, ม.ป.ป.)

ตลาดที่อยู่อาศัยไทยโดยรวมในปี 2557 ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแต่ไม่ร้อนแรงมากนักราคาที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นตามต้นทุนที่ดินและต้นทุนก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น จังหวัดเชียงใหม่ ถือได้ว่าเป็นเมืองหลวงของภาคเหนือ ด้วยจำนวนประชากรกว่า 1.7 ล้านคน (อันดับ 5 ของประเทศ และยังไม่นับรวมผู้ที่มาทำงานในจังหวัด) เป็นเมืองเศรษฐกิจอันดับ 2 ของประเทศ เชียงใหม่มีความเจริญของเมืองและความหลากหลายของ

ตลาดที่อยู่อาศัย ปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่มีที่อยู่อาศัยระหว่างการขายทั้งสิ้น 149 โครงการ ประมาณ 19,800 หน่วย สำหรับที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมากที่สุดคือคอนโดมิเนียม มีทั้งสิ้น 44 โครงการ จำนวน 6,100 หน่วย ส่วนมากจะเปิดขายในช่วงปี 2554 และต่อเนื่องถึงปี 2557 และมีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงตุลาคม 2555 - กุมภาพันธ์ 2566 จำนวนมากถึง 19 โครงการ ประมาณ 3,000 หน่วย มูลค่ารวม 10,000 ล้านบาท และสามารถขายได้แล้วประมาณร้อยละ 72 โดยมีอัตราการดูดซับดีมีค่าประมาณร้อยละ 19.6 ต่อเดือน โดยแนวโน้มความต้องการที่พัก ทั้งแบบเช่า และซื้อ จะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากภาพรวมทางเศรษฐกิจของเชียงใหม่ที่ขยายตัวในทุกด้าน(ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์,2557) อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวน 5,258 หน่วย รวมมูลค่า 16,372 ล้านบาท โดยอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารชุดมีการเปิดใหม่สูงที่สุดจำนวน 2,579 หน่วย รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ มีการเปิดใหม่จำนวน 2,285 หน่วย และ 219 หน่วยตามลำดับ (ประชาชาติธุรกิจ,2556.)

ด้วยเหตุนี้งานวิจัยชิ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอุปสงค์ของผู้บริโภคต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีทั้งอุปสงค์และอุปทานที่แตกต่างและหลากหลายมิติเป็นที่น่าสนใจว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กเพื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากแบบค้นคว้าอิสระไปประยุกต์ใช้ปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและปรับปรุงการวางแผนทางการตลาดของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการได้พัฒนาสินค้าของตนเองให้ได้คุณภาพตรงตามความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในราคาที่เหมาะสม

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาลักษณะทั่วไปของผู้บริโภคที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทในจังหวัดเชียงใหม่
- 2) เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรม ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทในจังหวัดเชียงใหม่

วิธีการศึกษา

การศึกษาคั้งนี้จะทำการศึกษาโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการศึกษาจากกลุ่มผู้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 400 ตัวอย่าง ผ่านการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) จากสถาบันการเงิน และโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงเดือน สิงหาคม – กันยายน พ.ศ.2558 แล้วนำมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา แสดงเป็นร้อยละและความถี่ วิเคราะห์หาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้แบบจำลองมัลติโนเมียลโลจิท (Multinomial Logit Model) ซึ่งได้พัฒนามาจากแนวคิดของค่า Utility เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทจังหวัดเชียงใหม่ คือเมื่อบุคคลต้องเผชิญกับทางเลือกจำนวน j ทางเลือก สมมติว่า Utility ทางเลือก k สามารถแสดงได้ด้วยสมการ (Cameron, 2005)

$$U_{ij} = \beta' Z_{ij} + \varepsilon_{ij} \quad (1)$$

โดยที่ Z_{ij} คือ Representative Utility ของทางเลือก j

ε_{ij} คือ Random Utility ของทางเลือก j

ถ้าบุคคลเลือกทางเลือก j โดยมีสมมติฐานว่า U_{ij} คือทางเลือกที่ให้ Utility สูงสุด มากกว่า Utility ของทางเลือกอื่น ๆ จากทางเลือกจำนวน k ทางเลือก และเมื่อนำเอาทฤษฎีความน่าจะเป็นเข้ามาช่วยในการอธิบายถึงโอกาสความน่าจะเป็นที่ผู้ตัดสินใจจะเลือกทางเลือก j จะได้ $Prob(U_{ij} > U_{ik})$ for all other $j \neq k$ ซึ่งจากรูปแบบดังกล่าว จะสามารถหาความน่าจะเป็นได้โดย

$$Prob(y_i = j) = \frac{\exp(\beta' x_{ij})}{\sum_{m=1}^{J_i} \exp(\beta' x_{im})} \quad (2)$$

โดยที่ y_i เป็นโอกาสในการเลือกทางเลือก j โดยไม่ขึ้นอยู่กับว่ามีกี่ทางเลือก

j คือ ทางเลือกในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทจังหวัดเชียงใหม่ แบ่งเป็น 3 ประเภทคือ

- 1) เมื่อ $j = 1$ เลือกซื้อบ้านแถว
- 2) เมื่อ $j = 2$ เลือกซื้อตึกแถว
- 3) เมื่อ $j = 3$ เลือกซื้อบ้านแฝด

เมื่อได้ค่าประมาณสัมประสิทธิ์ (β) แล้ว สามารถประมาณค่าความน่าจะเป็นของการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กโดยการนำปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทต่างๆมาเข้ารูปแบบสมการข้างล่าง และจากการทบทวนเอกสารต่าง ๆ สามารถนำมาเขียนแบบจำลองพฤติกรรมที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทจังหวัดเชียงใหม่ในรูปแบบสมการทั่วไป ได้ว่า

$$Y_{ij} = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8 + \beta_9 x_9 + \beta_{10} x_{10} + \beta_{11} x_{11} + \beta_{12} x_{12} + \beta_{13} x_{13} + \beta_{14} x_{14} + \beta_{15} x_{15} + \beta_{16} x_{16} + \beta_{17} x_{17} + \beta_{18} x_{18} + \beta_{19} x_{19} + \beta_{20} x_{20} + \beta_{21} x_{21} + \beta_{22} x_{22} + \beta_{23} x_{23} + \beta_{24} x_{24} + \beta_{25} x_{25} \quad (3)$$

ผลการศึกษา

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กแต่ละประเภทจากการประมาณค่าโดยใช้แบบจำลอง Multinomial Logit และทำการทดสอบ IIA โดยวิธี Hausman แล้วพบว่าบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ตึกแถว (อาคารพาณิชย์) และบ้านแฝด ยอมรับสมมติฐาน ซึ่งหมายความว่า ตัวแปร ทั้ง 3 มีความเป็นอิสระต่อกัน นั่นคือยอมรับสมมติฐานของเงื่อนไข IIA ดังนั้น แบบจำลองมัลติโนเมียลโลจิต (Multinomial Logit Model) ที่ทำการศึกษานี้สามารถใช้ได้ในการประมาณการแบบจำลอง ดังกล่าวได้ซึ่งพบว่า

1. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) เมื่อเทียบกับบ้านแฝด ได้แก่ ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ปัจจัยด้านราคาเหมาะสมกับคุณภาพที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านราคาเหมาะสมกับความต้องการ ปัจจัยด้านความปลอดภัยของสภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านการจัดโปรโมชั่น ปัจจัยด้านการให้บริการการข้อมูลของผู้ขาย

การวิเคราะห์ผลกระทบส่วนเพิ่ม (Marginal Effect) การเลือกซื้อบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) เมื่อเทียบกับบ้านแฝด

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) เมื่อเทียบกับบ้านแฝด	dy/dx	P> Z
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายใน	.1523172	0.000
ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ	-.1800559	0.000
ราคาเหมาะสมกับความกับความต้องการ	-.0741951	0.040
ความปลอดภัยของสภาพแวดล้อม	.1002165	0.020
การจัดโปรโมชั่น	.0224264	0.287
การให้บริการการข้อมูลของผู้ขาย	-.0249081	0.353

ที่มา: จากการคำนวณ

เมื่อพิจารณาค่าผลกระทบส่วนเพิ่มหน่วยสุดท้าย (Marginal Effect) จะพบว่า

1. ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย หากขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ .1523172
2. ปัจจัยด้านราคาเหมาะสมกับคุณภาพที่อยู่อาศัย หากราคาเหมาะสมกับคุณภาพที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น(Probability) ในการเลือกซื้อบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)เทียบกับบ้านแฝดลดลงร้อยละ 0.1523172
3. ปัจจัยด้านราคาเหมาะสมกับความต้องการที่อยู่อาศัย หากราคาเหมาะสมกับความต้องการที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)เทียบกับบ้านแฝดลดลงร้อยละ 0.0741951
4. ปัจจัยด้านความปลอดภัยของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย หากความปลอดภัยของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1002165

เมื่อพิจารณาค่าผลกระทบส่วนเพิ่มหน่วยสุดท้าย (Marginal Effect) จะพบว่า ปัจจัยที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการเลือกซื้อบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)เมื่อเทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยด้านความปลอดภัยของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่แต่ละประเภทพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เมื่อเทียบกับบ้านแฝด ได้แก่ ปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของโครงการหรือผู้ขาย ปัจจัยด้านคุณภาพสินค้า ปัจจัยด้านความหลากหลายรูปแบบ ปัจจัยด้านสถาปัตยกรรมทันสมัย ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านราคาประเมิน (สำนักงานที่ดิน) ปัจจัยด้านราคาประเมิน (สถาบันการเงิน) ปัจจัยด้านความสวยงามของสภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อ ปัจจัยด้านความสะดวกช่องทางในการติดต่อแหล่งขาย ปัจจัยด้านการจัดโปรโมชั่น ลด แลก แจก แถม และปัจจัยด้านการให้บริการการข้อมูลของผู้ขาย

การวิเคราะห์ผลกระทบส่วนเพิ่ม (Marginal Effect) ตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝด

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อตึกแถว(อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝด	dy/dx	P> Z
ความน่าเชื่อถือ	-0.0399738	0.072
คุณภาพสินค้า	.0433699	0.136
ความหลากหลายรูปแบบ	.0369321	0.036
สถาปัตยกรรมทันสมัย	.047844	0.030
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายใน	-0.096858	0.002

การวิเคราะห์ผลกระทบส่วนเพิ่ม (Marginal Effect) ตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝด (ต่อ)

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อตึกแถว(อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝด	dy/dx	P> Z
ราคาประเมิน(สำนักงานที่ดิน)	-0.0654186	0.000
ราคาประเมิน(สถาบันการเงิน)	.0564055	0.019
ความสวยงามของสภาพแวดล้อม	-0.0425934	0.040
การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อ	-0.0552872	0.005
ความสะดวกช่องทางในการติดต่อแหล่งขาย	.128287	0.000
การจัดโปรโมชั่น	.0849206	0.000
การให้บริการข้อมูลของผู้ขาย	-0.0847697	0.000

ที่มา: จากการคำนวณ

เมื่อพิจารณาค่าผลกระทบส่วนเพิ่มหน่วยสุดท้าย (Marginal Effect) จะพบว่า

- ปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของโครงการหรือผู้ขาย หากความน่าเชื่อถือของโครงการหรือผู้ขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดลดลงร้อยละ 0.0399738
- ปัจจัยด้านความหลากหลายรูปแบบ หากความหลากหลายรูปแบบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.0369321
- ปัจจัยด้านสถาปัตยกรรมทันสมัย หากสถาปัตยกรรมทันสมัย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.047844
- ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย หากขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดลดลงร้อยละ 0.096858
- ปัจจัยด้านราคาประเมิน (สำนักงานที่ดิน) หากราคาประเมิน (สำนักงานที่ดิน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดลดลงร้อยละ 0.0654186
- ปัจจัยด้านราคาประเมินจาก(สถาบันการเงิน) หากราคาประเมินจาก(สถาบันการเงิน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.0564055

7. ปัจจัยด้าน ความสวยงามของสภาพแวดล้อม หากความสวยงามของสภาพแวดล้อม เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝด ลดลงร้อยละ 0.0425934
8. ปัจจัยด้าน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อหากการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝด ลดลงร้อยละ 0.0552872
9. ปัจจัยด้านความสะดวกช่องทางในการ ติดต่อแหล่งขายหากความสะดวกช่องทางในการติดต่อแหล่งขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.128287
10. ปัจจัยด้านการจัดโปรโมชั่น หากมีการจัดโปรโมชั่น เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.0849206
11. ปัจจัยด้านการให้บริการการข้อมูลของผู้ขาย หากมีการให้บริการการข้อมูลของผู้ขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โอกาสความน่าจะเป็น (Probability) ในการเลือกซื้อตึกแถว (อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดลดลงร้อยละ 0.0847697

เมื่อพิจารณาค่าผลกระทบส่วนเพิ่มหน่วยสุดท้าย (Marginal Effect) จะพบว่า ปัจจัยที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการเลือกซื้อตึกแถว(อาคารพาณิชย์)เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของโครงการหรือผู้ขาย ปัจจัยด้านความหลากหลายรูปแบบ ราคาประเมินจาก(สถาบันการเงิน) ความสะดวกช่องทางติดต่อแหล่งขาย และการจัดโปรโมชั่น

สรุปและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่แต่ละประเภท ได้แก่ บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ตึกแถว (อาคารพาณิชย์) และ บ้านแฝด จากกรเก็บแบบสอบถามจากผู้บริโภคจำนวน 400 ตัวอย่าง โดยใช้แบบจำลองมัลติโนเมียลโลจิท (Multinomial Logit Model) และทำการวิเคราะห์โดย Marginal Effect พบว่าปัจจัยที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการเลือกซื้อบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)เมื่อเทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยด้านความปลอดภัยของสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการเลือกซื้อตึกแถว(อาคารพาณิชย์) เทียบกับบ้านแฝดเพิ่มขึ้น ได้แก่ ปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของโครงการหรือผู้ขาย ปัจจัยด้านความหลากหลายรูปแบบ ราคาประเมินจาก(สถาบันการเงิน) ความสะดวกช่องทางติดต่อแหล่งขาย และการจัดโปรโมชั่น “องค์ความรู้ใหม่ของงานวิจัยชิ้นนี้สรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลมากที่สุดต่อการเลือกซื้อบ้านแถวเมื่อเทียบกับบ้านแฝด และตึกแถวเมื่อเทียบกับบ้านแฝด คือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์”

เมื่อทราบผลการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์ เรื่อง การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ได้มีการให้ความสำคัญในหลายปัจจัยในระดับมากที่สุดได้แก่ ความน่าเชื่อถือของผู้ขาย คุณภาพของวัสดุสินค้า ความหลากหลายรูปแบบอาคาร รูปแบบสถาปัตยกรรม ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ขนาดเนื้อที่ดิน ระดับราคา ความเหมาะสมของราคากับ

คุณภาพ ความเหมาะสมราคากับความต้องการ ความปลอดภัยของสภาพแวดล้อม ความสวยงามของสภาพแวดล้อม และการให้บริการข้อมูลของผู้ขาย รองลงมาคือให้ความสำคัญในระดับ มากเล็กน้อย ได้แก่ ภาพลักษณ์ของผู้ขายหรือโครงการ ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน และความสะดวกในช่องทางการติดต่อแหล่งขาย รองลงมาคือให้ความสำคัญในระดับ ปานกลาง ได้แก่ ราคาประเมินจากสำนักงานที่ดิน รองลงมาคือให้ความสำคัญในระดับ ค่อนข้างน้อย ได้แก่ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อ และการจัดโปรโมชั่น ลด แลก แจก แถม ทั้งนี้สามารถนำผลการศึกษานี้มาประยุกต์ใช้เป็นข้อเสนอแนะแก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริโภคทั่วไป ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และภาครัฐ ซึ่งรายละเอียดมีดังนี้ คือ

1. ผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญต่อการส่งเสริมการขายโดยการ ลด แลก แจก แถม และรูปแบบรูปแบบสถาปัตยกรรมที่ทันสมัยหลากหลายนั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคควรเลือกพิจารณาถึงคุณภาพของที่อยู่อาศัยหรือวัสดุก่อสร้างตลอดจนถึงประโยชน์ใช้สอยของที่อยู่อาศัยดังกล่าว

2. ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ หากต้องการให้กลุ่มผู้ซื้อเกิดความสนใจในโครงการ ควรให้ความสำคัญในด้าน รักษาความน่าเชื่อถือของผู้ขาย คุณภาพของวัสดุสินค้า ความหลากหลายรูปแบบอาคาร รูปแบบสถาปัตยกรรม ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ขนาดเนื้อที่ดิน ระดับราคา ความเหมาะสมของราคากับคุณภาพ ความเหมาะสมราคากับความต้องการ ความปลอดภัยของสภาพแวดล้อม ควรมีระบบรักษาความปลอดภัย เช่น มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือการติดตั้งกล้องวงจรปิด ความสวยงามของสภาพแวดล้อมอาจมีการจัดตกแต่งสวนย่อมนบริเวณหน้าบ้านหรือบริเวณใกล้เคียง และการให้บริการข้อมูลของผู้ขาย ดังนั้นผู้ขายหรือโครงการควรมีการออกแบบจัดสรรอาคารที่อยู่อาศัยที่ดี เมื่อการก่อสร้างและวัสดุมีคุณภาพดี ราคาเหมาะสม สภาพแวดล้อมตกแต่งสวยงาม ก็สามารถเพิ่มราคาขายได้

ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ควรมีการออกแบบจัดสรรอาคารให้มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารให้ได้มากและให้เกิดประโยชน์ใช้สอยให้ได้มากที่สุด ตลอดจนให้ความสำคัญในด้านความปลอดภัย เช่น มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือการติดตั้งกล้องวงจรปิดในจุดเสี่ยง เพื่อให้ผู้ซื้อได้เกิดความน่าสนใจและตัดสินใจเลือกซื้อบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)ของผู้ขายได้ง่ายขึ้น

ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการตึกแถว (อาคารพาณิชย์) ควรให้ความสำคัญในด้านการออกแบบอาคารให้มีหลากหลายรูปแบบ การตกแต่งสถาปัตยกรรมที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้ที่มาเลือกซื้อ การจัดโปรโมชั่นพิเศษ ลด แลก แจก แถม เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ และการให้ดูแลให้บริการช่องทางการติดต่อแหล่งขายหรือผู้ขายที่หลากหลายช่องทางเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เลือกซื้อ

3. ภาครัฐ รัฐบาลควรเพิ่มการควบคุมในด้านคุณภาพและราคาของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสมกับคุณภาพ โดยให้หน่วยงานที่รับผิดชอบทำหน้าที่คอยสุ่มตรวจการก่อสร้างอาคารให้ตรงมาตรฐาน ตลอดจนการเพิ่มนโยบายสนับสนุนส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น และเหมาะสมกับกำลังความสามารถในการจ่ายหรือผ่อนชำระ เช่น มาตรการปรับลดค่าโอนหรือค่าจ่านองที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การสนับสนุนเงินให้สถาบันการเงินเพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย หรือการจัดสรรที่ดินของรัฐเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย เพราะที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่หากประชากรในสังคมมีที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ และมีคุณภาพ จะทำให้เป็นผลดีต่อสังคม ช่วยลดปัญหาครอบครัว และปัญหาในสังคมอื่นๆ ตลอดจนคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของคนในสังคม

เอกสารอ้างอิง

- พิมพ์กัญฐิกา ศูนย์ตรง. (2555). พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล ในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่ (การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต),มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.(2556) . การคาดประมาณประชากรของ **ประเทศไทย ปี 2543 – 2560**. สืบค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2558,จาก<http://www.nesdb.go.th>
- รศ.ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย. (ม.ป.ป.).**ความรู้ด้านการผังเมืองกับการพัฒนาท้องถิ่น**. วารสารกรมโยธาและผังเมือง
- ประชาชาติธุรกิจ.(2556). **ผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย จ.เชียงใหม่ ปี 2555 และ แนวโน้มปี 2556**. สืบค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2558, จากhttp://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1362477986
- วัชรโรบล วงศ์สุข.(2555). **อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่**. (การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารสงเคราะห์(2557) . **จำนวนลินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือ ปี -2537 .2557** สืบค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2558, จาก <http://www.reic.or.th/Default.aspx>
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารสงเคราะห์(2557) . **ที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อจากมหรธรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ระหว่างวันที่ 14 - 17 พฤศจิกายน 2556** สืบค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2558, จาก <http://www.reic.or.th/Default.aspx>
- คมสัน สุริยะ. 2552. **แบบจำลองโลจิส: ทฤษฎีและการประยุกต์ใช้ในการวิจัยทางเศรษฐศาสตร์**. **เชียงใหม่: ศูนย์การวิเคราะห์เชิงปริมาณ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่**.
[online] <http://www.tourismlogistics.com>