

พฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปาง
Behaviors and Factors Affecting the Purchase of Housing Estate
in Lampang Province

สุกัญญา ตันชูชีพ¹ และ กัญญ์สุตา นิมอนุสรณ์กุล²
Sukunya Tunchusheep¹ and Kunsuda Nimanussornkul²

บทคัดย่อ

การศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปาง มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษานโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย (2) ศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรร (3) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวน 400 ตัวอย่าง สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือสถิติบรรยาย ประกอบด้วย ความถี่ ร้อยละ หาความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยวิธีวัดระดับความสำคัญจากค่าเฉลี่ย (Rating Scale) การแจกแจงแบบตารางไขว้ และสถิติไคสแควร์

ผลการศึกษาพบว่ารัฐมีนโยบายช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทยนั้น พฤติกรรมและปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรจากการศึกษาพบว่ากลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 36-40 ปี สถานภาพโสด การศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 25,001-30,000 บาท สมาชิกครัวครอบอาศัยอยู่ร่วมกัน 1-2 คน ระดับราคาที่ใช้เลือกซื้อ 1-1.99 ล้านบาท เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 51-60 ตารางวา ผ่อนชำระเงินกับธนาคาร จำนวน 26-30 ปี เน้นสถานที่ตั้งอยู่ติดถนนสายหลักเดินทางสะดวก และปัจจัยการเลือกซื้อบ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์เป็นลำดับแรกโดยเน้นเรื่องวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รองลงมาเป็นปัจจัยด้านราคากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญเรื่องความคุ้มค่าของราคาเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านภาพลักษณ์ของเจ้าของโครงการที่ผ่านมา กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญ เรื่องประสบการณ์และภาพลักษณ์ของเจ้าของ

คำสำคัญ: บ้านจัดสรร พฤติกรรมการเลือกซื้อ

ABSTRACT

The study of behaviors and factors affecting the purchase of housing estate in Lampang Province aims to: (1) study government's policies on helping its people purchase houses; (2) study the behaviors of housing estate purchase; and (3) study the factors affecting the purchase of housing estate. This study was conducted by using questionnaire as an instrument for collecting 400 samples. Statistics used to analyze data were descriptive statistics which consist of frequencies, percentage of relationship of factors using rating scale, contingency table, and the Chi-square statistics.

The study results reveal that the government's policies on helping its people purchase houses are the following: Government Housing Bank Government Savings and Krungthai Bank. The results obtained from studying the behaviors and factors affecting the purchase of housing estate reveal that most of the buyers were female, aged 36 – 40, single, bachelor's-degree graduated, having approximately 25,001 – 30,000 baht of monthly income, and having 1 – 2 family members. The prices of the houses purchased were 1 – 1.99 million baht. The type of house was detached and one-storied house having 51 – 60 square wah (204 - 240 sq.m.) of area. The term of bank loan payment was 26 – 30 years. Houses near main streets with convenient transportation were highly considered.

Product factor was mostly considered, especially construction materials, following by price factor, especially the worthiness compared to the price and the location. The image of project owner with the previous projects.

The results obtained from determining the relationship reveal that levels of education and income are related to prices of purchased houses and that income is related to house area. Marital status and income are related to location of houses purchased as well.

Keywords: Housing estate, Purchasing Behavior

ที่มาและความสำคัญ

บ้านหรือที่อยู่อาศัย หมายถึง สถานที่ที่มนุษย์ใช้พักอาศัย ไม่ว่าจะอาศัยอยู่คนเดียวหรืออาศัยอยู่รวมกันกับคนในครอบครัว ซึ่งเป็นปัจจัย 4 อย่างหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตมนุษย์ในปัจจุบันที่มีความพัฒนาเป็นสังคมเมืองมากขึ้น เกิดการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยให้เกิดขึ้นมากมาย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยและก่อให้เกิดเป็นธุรกิจ บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Properties) เช่นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด ฯลฯ

ภาคเหนือ นับเป็นส่วนหนึ่งของประเทศที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจและมีภาวะการเติบโตภาค อสังหาริมทรัพย์ที่สูงโดยเฉพาะบ้านจัดสรรเพื่อสนองอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น การขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคาร พาณิชยกรรม นอกจากนั้นแรงผลักดันภายในภูมิภาคแล้วยังพบว่า ในปลายปี 2554 เกิดอุทกภัยครั้งยิ่งใหญ่ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้ผู้บริโภคจากส่วนกลางเข้ามาซื้อบ้านหลังที่ 2 เพิ่มขึ้น ความสนใจของนัก ธุรกิจจากส่วนกลางเริ่มขยายการลงทุนสู่ภูมิภาคเนื่องจากใช้วงเงินต่ำและมีอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง และในปี 2555 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือมีการเปิดตัวทั้งสิ้น 419 โครงการ โดยมูลค่าและยอดจำหน่ายเพิ่มสูงขึ้น มากกว่าปี 2554 ร้อยละ 17 และร้อยละ 19 ตามลำดับ (ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ, 2556) อย่างไรก็ตามพบว่า การเพิ่มอย่างต่อเนื่องของภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ นั้นปัจจุบันเริ่มมีการปรับตัว ลดลงเช่นเดียวกับภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศเนื่องจากกลุ่มผู้เข้ามาลงทุนของโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มทุน ท้องถิ่นและจากส่วนกลาง (สัดส่วนประมาณ 70 : 30) เมื่อแนวโน้มของทั้งประเทศปรับตัวลดลงจึงปรับลดลง ด้วย ส่งผลให้ผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวเพื่อความอยู่รอด สร้างโครงการให้มีขนาดเล็กลง ให้เพียงพอกับความต้องการของอุปสงค์ต่อบ้านจัดสรรไม่มากเกินไปจนความจำเป็นก่อให้เกิดอุปสงค์ส่วนเกิน การปรับตัวในครั้งนี้เมืองหลักอาจจะเห็นภาพไม่ชัดเจนของการลดขนาดเพราะการแข่งขันสูง ของแต่ละโครงการ การศึกษาวิจัยครั้งนี้จึงเลือกเป็นเมืองขนาดรอง ลงมาของภาคเหนือที่ยังมีแนวการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบ้านจัดสรร ได้แก่จังหวัดลำปาง โดยจังหวัดลำปางเป็นจังหวัดทางภาคเหนือที่มีความสำคัญรองลงมา จากเมืองหลักอย่างเชียงใหม่ แต่ก็มีมีความสำคัญไม่น้อยกว่าเมืองหลัก

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษานโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดลำปาง
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดลำปาง

วิธีการศึกษา

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง โดยประชากรที่ศึกษาครั้งนี้เนื่องจากผู้วิจัยไม่ทราบจำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษาจึงใช้

วิธีการหาประชากรกลุ่มตัวอย่าง ใช้สูตร W.G. Cochran (1953)

$$n = \frac{p(1-p)Z^2}{E^2}$$

N = จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

p = สัดส่วนของประชากรที่ผู้วิจัยต้องการจะสุ่มในครั้งนี้ 0.50

Z = ความมั่นใจที่ผู้วิจัยกำหนดไว้ Z มีค่าเท่ากับ 1.96 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 (ระดับ 0.50)

E= ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ = 0.05

$$n = \frac{(0.05)(1 - 0.50)([1.96])^2}{(0.05)^2}$$

แทนค่าในสูตร

$$= 384.16$$

สำหรับการศึกษาคั้งนี้จะใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 400 ราย

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่ จำนวนเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงินทั่วประเทศตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2555 ถึง พ.ศ. 2560 ข้อมูลจาก เว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย, จำนวนเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงินทั่วประเทศตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2555 ถึง พ.ศ. 2560 ข้อมูลจาก เว็บไซต์ สำนักงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ จำนวนโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดลำปางที่ถูกต้องตามกฎหมายตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 ถึงพ.ศ. 2556ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

วิธีการศึกษา

การศึกษาคั้งนี้ใช้ในการรวบรวมข้อมูลแบบสอบถาม(Questionnaire) เป็นข้อมูลที่สร้างขึ้นตามการศึกษาแบ่งออกตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยคั้งนี้ ได้แก่

ส่วนที่1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม (อายุ สถานภาพสมรส การศึกษา อาชีพรายได้ จำนวนสมาชิกในครอบครัว)

ส่วนที่ 2 นโยบายของภาครัฐในการส่งเสริมการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน เช่น ลดเงื่อนไขการกู้ยืม ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ขยายเวลาการกู้ยืมโดยทำการรวบรวมข้อมูลจากสถาบันการเงินของรัฐบาล

ส่วนที่ 3 พฤติกรรมในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรเช่นราคาของบ้านที่เลือกซื้อ, รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย (จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ, ห้องครัว ห้องนั่งเล่น) รูปแบบการชำระเงิน (ซื้อเงินสดผ่อนชำระกับทางธนาคาร) ระยะเวลาและจำนวนเงินในการผ่อนชำระ/เดือน สถานที่ตั้ง ค่าธรรมเนียมการโอน (ผู้ซื้อ/ผู้ขายใครเป็นคนชำระ)

ส่วนที่ 4 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรปัจจัยส่วนประสมการตลาด 7 P's ได้แก่ด้านผลิตภัณฑ์ (คุณภาพวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และความทันสมัย) ด้านราคา (ความคุ้มค่าของราคาเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย)ด้านการส่งเสริมการตลาด (การลดราคา ของแถม ค่าธรรมเนียมการโอน) ด้านทำเลที่ตั้ง(อยู่ติดกับบริเวณโรงเรียน ชุมชน ตลาด ศูนย์การค้า) ด้านบุคลากร(การให้บริการด้วยความยิ้มแย้มแจ่มใส มีความรู้ และความเข้าใจในตัวผลิตภัณฑ์และแนวคิดในการสร้างบ้านของโครงการนั้นๆ) ด้านภาพลักษณ์ของสินค้าและบริการ(ประสบการณ์และภาพลักษณ์ของเจ้าของโครงการที่ผ่านมา) ด้านกระบวนการต่างๆและขั้นตอนการดำเนินงานของโครงการ(สร้างบ้านเสร็จพร้อมโอน ให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ลักษณะของแบบสอบถามให้มีความสำคัญกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปาง เป็นแบบสอบถามแบบ Rating Scale 5 ระดับ

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาคั้งนี้จะนำข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์โดยแบ่งตามวัตถุประสงค์ ได้คั้งนี้

1. การศึกษานโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย เช่น ลดเงื่อนไขการกู้ยืม ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ขยายเวลาการกู้ยืม โดยทำการเขียนพรรณนา ถึงนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน

2. การศึกษาพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรโดยทำการวิเคราะห์ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปและส่วนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรม โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage)

3. การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดลำปาง โดยทำการวิเคราะห์ส่วนที่ 3 ของแบบสอบถามหาความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยวิธีวัดระดับความสำคัญจากค่าคะแนนเฉลี่ย (Rating Scale) ของตัวแปร 5 ระดับโดยใช้หลัก Likert Scale

ในการพิจารณาปัจจัยในการตัดสินใจของลูกค้ โดยแบ่งเกณฑ์การให้คะแนนแต่ละระดับความสำคัญมีดังนี้

ระดับความสำคัญ	คะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1

จากนั้นนำคะแนนที่ได้มาแปลผล ผลคะแนนที่ได้นำมาวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย และแปลความหมายของค่าเฉลี่ยตามระดับคะแนนดังนี้

ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
4.50-5.00	มากที่สุด
3.50-4.49	มาก
2.50-3.49	ปานกลาง
1.50-2.49	น้อย
1.00-1.49	น้อยที่สุด

3. ทำการเปรียบเทียบข้อมูลทั่วไปกับพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรโดยทำเป็น (Crosstabs) และสถิติ (chi-square) ในการทดสอบ

ผลการศึกษา

นโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย รัฐจะดำเนินนโยบายหลักผ่านสถาบันการเงินได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย ซึ่งแต่ละโครงการจะมีความแตกต่างกันออกไป อาทิเช่นโครงการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 4 โครงการได้แก่ 1. โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อ

สวัสดิการแห่งรัฐในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ โครงการดังกล่าวมุ่งเน้นในการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ที่มี ภูมิฐานะในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ คือ จังหวัดยะลา นราธิวาส และปัตตานี หรือมีความต้องการที่อยู่ อาศัยในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ เริ่มดำเนินโครงการการตั้งแต่ 15 มกราคม 2561 – 28 ธันวาคม 2561 2. โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการดังกล่าวมุ่งเน้นให้การช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐ และประชาชนที่ ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถกู้ซื้อหรือสร้างบ้านบนที่ดินราชพัสดุได้ กำหนดวันสิ้นสุดโครงการ ภายในวันที่ 18 เมษายน 2561 3. โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐ โครงการดังกล่าวเน้น ช่วยเหลือประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐและประชาชนผู้มีรายได้น้อย ให้สินเชื่อในการปลูกสร้าง บ้านใหม่ ซ่อมแซมต่อเติมบนที่ดินของตนเองหรือซื้อที่ดินใหม่ได้โครงการเริ่มตั้งแต่ 15 มกราคม 2561 ถึง 28 ธันวาคม 2561 4. โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐ (บุคลากรภาครัฐ) โครงการดังกล่าวมุ่งเน้น ให้ความช่วยเหลือข้าราชการ หรือ บุคลากรของรัฐโดยกำหนดระยะเวลาโครงการตั้งแต่ 15 มกราคม 2561 ถึง 28 ธันวาคม 2561 และโครงการของธนาคารออมสิน โครงการบ้านประชารัฐ มุ่งเน้น ให้ความช่วยเหลือผู้มี รายได้น้อยซึ่งได้แก่ ผู้มีรายได้ประจำ และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอน หรืออาชีพอิสระ สร้างบนที่ดินของตนเอง โครงการเอกชน โครงการที่สร้างบนที่ดินของรัฐ โดยเป็นบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่หรือ ทรัพย์สินรอกการขาย ของสถาบันการเงินต่างๆ ระยะเวลาโครงการ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ คือวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึง 22 มีนาคม 2561 และ ธนาคารกรุงไทย มีโครงการสินเชื่อบ้านประชารัฐ แต่มีวัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้เอกชนผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ คือวันที่ 22 มีนาคม 2559 ซึ่งปัจจุบันได้หมดอายุโครงการไปแล้ว ในส่วนสิ่ง ที่เหมือนกันของแต่ละโครงการคืออัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราเงินกู้ของบุคคลทั่วไปที่ไม่ได้เข้าร่วมโครงการตาม นโยบายของรัฐ

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าส่วนใหญ่ผู้ซื้อเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย อายุระหว่าง 36-40 ปี สถานภาพโสด ระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ ในช่วง 25,001-30,000 บาท สมาชิกในครัวรั้วที่อาศัยอยู่ร่วมกัน 1-2 คน ข้อมูลพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้าน จัดสรรในจังหวัดลำปาง ผลการศึกษาพบว่า ระดับราคาที่เลือกซื้อสูงสุดได้แก่ ระดับราคา 1-1.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เลือกรูปแบบบ้านเป็น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว เลือกขนาดพื้นที่ใช้สอย ระหว่าง 51-60 ตารางวา ใช้วิธีการ ชำระเงินในรูปแบบผ่อนชำระเงินกับธนาคาร จำนวนปีที่ผ่อนชำระ คือในช่วง 26-30 ปี เลือกสถานที่ตั้งอยู่ติด ถนนสายหลักเดินทางสะดวก

ตารางที่ 1 สรุปลำดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร	ค่าเฉลี่ย	อันดับที่
ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	4.48	1
ปัจจัยด้านราคา	4.45	2
ปัจจัยด้านภาพลักษณ์ของเจ้าของโครงการที่ผ่านมา	4.32	3
ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	4.18	4
ปัจจัยด้านบุคลากร	4.07	5
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	4.03	6
ปัจจัยด้านกระบวนการต่างๆและขั้นตอนการดำเนินงานโครงการ	3.96	7
นโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย	3.81	8

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 1 ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปางจากการหาความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยวิธีวัดระดับความสำคัญจากค่าคะแนนเฉลี่ย (Rating Scale) พบว่าในภาพรวมปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์มีความสำคัญมากที่สุด รองลงมา คือ ปัจจัยด้านราคา และ ภาพลักษณ์ของเจ้าของโครงการที่ผ่านมา หากพิจารณาปัจจัยในรายละเอียดแต่ละด้านแล้วพบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ความคุ้มค่าของราคาเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ การโฆษณา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ใกล้ถนนเดินทางสะดวก ปัจจัยด้านบุคลากร ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ มีความรู้และความเข้าใจในตัวผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านภาพลักษณ์ของเจ้าของโครงการที่ผ่านมา ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ประสบการณ์และภาพลักษณ์ของเจ้าของ ปัจจัยด้านกระบวนการต่างๆ และ ขั้นตอนการดำเนินโครงการ ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ สร้างบ้านเสร็จพร้อมดาวน์กรรมสิทธิ์ และปัจจัยด้านนโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชน ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ขยายระยะเวลาการกู้แต่จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างพบว่าส่วนใหญ่ไม่ได้เข้าร่วมโครงการของรัฐ

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลทั่วไปกับพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร โดยใช้การคำนวณแบบการ
สร้างตารางแจกแจงความถี่ Cross tabs และ Chi-Square พบตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันมีดังนี้

ตารางที่ 2 การแจกแจงแบบตารางไขว้ (Crosstabs) ความระหว่างระดับการศึกษากับราคาของบ้านที่เลือกซื้อ

ระดับการศึกษา	ราคาบ้าน				
	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	1-1.99 ล้านบาท	2-2.99 ล้านบาท	3-4.99 ล้านบาท	มากกว่าหรือ เท่ากับ 5 ล้าน บาท
ต่ำกว่าปริญญาตรี	3 (10.0)	17 (70.0)	3 (10.0)	3 (10.0)	0.0
ปริญญาตรี	31 (13.5)	110 (47.2)	68 (29.2)	16 (6.7)	8 (3.4)
ปริญญาโท	29 (21.1)	47 (34.2)	40 (28.9)	22 (15.8)	0.0
ปริญญาเอก	0.0	0.0	0.0	3 (50.0)	3 (50.0)

Chi-Square = 28.976 Sig. = 0.004

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางคือ จำนวน (คน) ที่ตอบแบบสอบถาม

ตัวเลขในวงเล็บคือ จำนวน(ร้อยละ) ที่ตอบแบบสอบถาม

จากตาราง 2 ระดับการศึกษากับราคาของบ้านที่เลือกซื้อ ผลสำรวจพบว่า ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี
ปริญญาโท เลือกบ้านราคา 1- 1.99 ล้านบาท และ ปริญญาเอก เลือกบ้านราคา 3-4.99 และ ราคามากกว่า
หรือเท่ากับ 2 ล้านบาท

ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับราคาของบ้านจัดสรรที่เลือกซื้อในจังหวัด
ลำปาง ด้วยค่าสถิติไคสแควร์ พบว่าค่าที่คำนวณได้เท่ากับ 28.976โดยมีระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.004 ซึ่งมีค่า
น้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดคือ 0.05 แสดงว่าที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับ
ราคาของบ้านที่เลือกซื้อ นั่นคือ ระดับการศึกษาที่สูงขึ้นจะเลือกบ้านที่มีราคาสูงขึ้นตาม

ตารางที่ 3 การแจกแจงแบบตารางไขว้ (Crosstabs) ความระหว่างระดับรายได้กับราคาของบ้านที่เลือกซื้อ

ระดับรายได้	ราคาบ้าน				
	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	1-1.99 ล้านบาท	2-2.99 ล้านบาท	3-4.99 ล้านบาท	มากกว่าหรือเท่ากับ 5
น้อยกว่า 15,000 -25,000	37 (20.9)	106 (59.7)	32 (17.9)	3 (1.5)	0.0
25,001-40,000	14 (10.3)	50 (35.9)	54 (38.5)	18 (12.8)	4 (2.6)
40,001-50,000 ขึ้นไป	7 (8.8)	19 (23.5)	29 (35.3)	19 (23.5)	7 (8.8)

Chi-Square = 32.699 Sig. = 0.000

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางคือ จำนวน (คน) ที่ตอบแบบสอบถาม

ตัวเลขในวงเล็บคือ จำนวน(ร้อยละ) ที่ตอบแบบสอบถาม

จากตาราง 3 ระดับรายได้กับราคาของบ้านที่เลือกซื้อ ผลสำรวจพบว่า รายได้น้อยกว่า 15,000 – 25,000 บาท เลือกบ้านราคา 1-1.99 ล้านบาท และ รายได้ 25,001 – 40,000 และ 40,000 – 50,000 บาทขึ้นไป เลือกบ้านราคา 2 – 2.99 ล้านบาท

ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับราคาของบ้านจัดสรรที่เลือกซื้อในจังหวัดลำปาง ด้วยค่าสถิติไคสแควร์ พบว่าค่าที่คำนวณได้เท่ากับ 32.69 โดยมีระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.000 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดคือ 0.05 แสดงว่าที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ระดับรายได้มีความสัมพันธ์กับราคาของบ้านที่เลือกซื้อ นั่นคือ ระดับรายได้ที่สูงขึ้นจะเลือกบ้านที่มีราคาสูงขึ้นตาม

ตารางที่ 4 การแจกแจงแบบตารางไขว้ (Crosstabs) ความระหว่างระดับรายได้กับขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เลือกซื้อ

ระดับรายได้	ขนาดพื้นที่ใช้สอย		
	น้อยกว่า30-40ตารางวา	41-60 ตารางวา	61-81ตารางวา ขึ้นไป
น้อยกว่า 15,000-25,000	40 (22.40)	73 (40.3)	65 (35.8)
25,001-40,000	7 (5.10)	68 (48.70)	65 (46.20)
40,001-50,000 ขึ้นไป	5 (5.90)	24 (29.40)	53 (64.70)

Chi-Square = 14.271 Sig. = 0.027

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางคือ จำนวน (คน) ที่ตอบแบบสอบถาม

ตัวเลขในวงเล็บคือ จำนวน(ร้อยละ) ที่ตอบแบบสอบถาม

จากตาราง 4 ระดับรายได้กับขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่เลือกซื้อ ผลสำรวจพบว่า รายได้น้อยกว่า 15,000 – 25,000 บาท และ รายได้ 25,001 – 40,000 เลือกซื้อบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 41-60 ตารางวา ส่วนรายได้ 40,001-50,000 บาทขึ้นไปเลือกซื้อบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 61-81 ตารางวาขึ้นไป

ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านจัดสรรที่เลือกซื้อในจังหวัดลำปาง ด้วยค่าสถิติไคสแควร์ พบว่าค่าที่คำนวณได้เท่ากับ 14.271 โดยมีระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.027 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนดคือ 0.05 แสดงว่าที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ระดับรายได้มีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่เลือกซื้อ นั่นคือ ระดับรายได้ที่สูงขึ้นจะเลือกบ้านที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น

สรุปและข้อเสนอแนะ

1. นโยบายของรัฐในการช่วยเหลือประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างพบว่า ส่วนใหญ่คุณสมบัติไม่เข้าเงื่อนไข โดยเฉพาะวงเงินการให้กู้ที่ต่ำไม่เพียงพอกับราคาบ้านที่ต้องการซื้อ และรัฐควรจะมีนโยบายช่วยเหลือให้มากกว่านี้ไม่มุ่งเน้นแต่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น จะได้ขยายโอกาสให้กลุ่มคนที่อยากมีบ้านกลุ่มฐานะปานกลางมีโอกาสได้รับสิทธิประโยชน์นั้นด้วย

2. ผลจากการศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรรพบว่าส่วนใหญ่นิยมบ้านระดับราคา 1 -1.99 ล้านบาท เป็นแบบบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และนิยมสถานที่ตั้งอยู่ติดถนนสายหลักเดินทางสะดวกเป็นกลุ่มผู้ซื้อจะรายได้น้อยกว่า 15,000-25,000 บาท ส่วนกลุ่มที่มีรายได้ 25,001-40,000 บาท 40,001-50,000 บาทขึ้นไปเลือกซื้อบ้านในราคาที่สูงขึ้นโดยเลือกซื้อบ้านราคา 2- 2.99 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าแม้ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อบ้านราคาไม่เกิน 1.99 ล้านบาทแต่ก็ยังมียุทธศาสตร์ที่มีความสามารถซื้อบ้านที่มีราคาสูงขึ้นได้ ดังนั้นเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรควรจะเน้นสร้างบ้านให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าให้ครอบคลุมทุกกลุ่มไม่ได้มุ่งเป้าหมายไปที่คนส่วนใหญ่เป็นหลัก เพราะลำดับที่รองลงมาแม้จะมีปริมาณคนที้น้อยกว่าแต่มีความพร้อมในฐานะทางการเงินที่สามารถซื้อบ้านได้ดีกว่าจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปางที่สามารถขยายตลาดระดับโครงการบ้านจัดสรรให้สูงขึ้น

เอกสารอ้างอิง

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2560). ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สืบค้นเมื่อ 7 พฤษภาคม 2561, จาก

http://www.dbd.go.th/download/document_file/Statistic/2560/T26/T26_201709.pdf

กาญจนา นันทิมา. (2557). กลยุทธ์ของโครงการบ้านจัดสรรที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ลูกค้าในเขต

อำเภอสันทรายจังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ธนาคารแห่งประเทศไทย.(2556). ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ ภาคเหนือ สืบค้นเมื่อ 7 พฤษภาคม 2560

จาก [https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Northern/BLPReport/](https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Northern/BLPReport/Pages/default.aspx)

[Pages/default.aspx](https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Northern/BLPReport/Pages/default.aspx)

- ธนาคารแห่งประเทศไทย.(2559). ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ ภาคเหนือ สืบค้นเมื่อ 18 พฤษภาคม 2561
จาก [https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Northern/BLPReport/
Pages/default.aspx](https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Northern/BLPReport/Pages/default.aspx)
- ผกาแก้ว จิตรักษ์.(2549). ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี.
การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- รุ่งลาวัลย์ คำปิ่น. (2550). ศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัด
เชียงใหม่.การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- รุสนันท์ คิดหา. (2558). ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเขตอำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. (2556). หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค. กรุงเทพฯ:สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วรนิษฐา สิงห์บุตร.(2558). การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็ก จังหวัดเชียงใหม่. การค้นคว้าแบบ
อิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- วัชรโรบล วงศ์สุข. (2555). การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมือง
เชียงใหม่. การค้นคว้าแบบอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง. (2556). จัดสรรที่ดิน อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง.สืบค้นเมื่อ 7 พฤษภาคม
2560, จาก <http://www2.dol.go.th>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ.(2560). จำนวนผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง จำนวนสิ่งก่อสร้างและพื้นที่
ก่อสร้างอาคารเรือน ภาคเหนือ พ.ศ. 2552 – 2559 สืบค้นเมื่อ 1 พฤษภาคม 2561
จาก [http://www.nso.go.th/sites/2014/Pages/สำรวจ/ด้านเศรษฐกิจ/สาขาอุตสาหกรรม/
ประมวลพื้นที่การก่อสร้าง.aspx](http://www.nso.go.th/sites/2014/Pages/สำรวจ/ด้านเศรษฐกิจ/สาขาอุตสาหกรรม/
ประมวลพื้นที่การก่อสร้าง.aspx)
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะอื่นๆ.(2541) การบริหารการตลาดยุคใหม่. กรุงเทพฯ: บริษัท ซีระฟิล์ม
และโซเท็กซ์ จำกัด.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์; และคณะอื่นๆ.(2552) การบริหารการตลาดยุคใหม่. กรุงเทพฯ: ธรรมสาร