

บทที่ 6

การวิเคราะห์ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย, สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ และด้านเศรษฐกิจและสังคม

6.1 การวิเคราะห์และอภิปรายผลปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.1 แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษา	แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญด้านที่ตั้งกับการเดินทาง, การคมนาคมสะดวก ใกล้ที่ทำงาน และการถึงโครงการสะดวก	ถนอม อังควัฒนะ (2534) พบว่าปัจจัยสำคัญที่ผู้มีรายได้สูงจะย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารชุดพิจารณาปัจจัยแรกคือทำเลที่ตั้ง การพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและสูง Siegel (1977: 156) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการคือ 1. ความสะดวกในการเข้าถึง 2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม 3. ลักษณะที่ดินในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง
2. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านทำเล ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญด้านทำเลกับการลงทุน มองแผนระยะยาวสำหรับความเจริญในอนาคต โดยคำนึงถึงความเข้าออกโครงการสะดวก	ยงยุทธ (2527) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อที่อยู่อาศัย มีปัจจัยสำคัญหลายประการ เช่น ทำเล เส้นทางคมนาคม และราคาขาย จากการศึกษาการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ที่ตั้งอยู่ที่ไม่มีน้ำท่วมถึง และใกล้แหล่งงานมากกว่าราคา Goodall (1972) ความสะดวกในการเข้าถึงการติดถนนสำคัญ มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย
3. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านโครงการที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการ ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับวิวหรือทัศนียภาพของโครงการดี, การจัดวางผัง และมีสถาบันทางการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน	Building Strong Brands, David A.Aaker <u>ความเข้าใจต่อคุณภาพ</u> คือ ความเข้าใจต่อคุณสมบัติของสินค้าอันเกิดจากการรับรู้ข้อมูลข่าวสารหรือความรู้สึกที่มีต่อแบรนด์ซึ่งมีอิทธิพลโดยตรงต่อความภักดีในแบรนด์

ผลการศึกษา	แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
4.การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านการเงิน ประชากรให้ความสำคัญด้านการเงิน กับราคาขายเหมาะสมและมีความสามารถในการจ่ายชำระโดยจะเริ่มจากการมีความมั่นคงทางการเงิน	บัณฑิต จุลาสัยและคณะ 2544 การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล การพิจารณาในการเลือกหรือไม่เลือกโครงการจัดสรรโดยขึ้นอยู่กับที่ตั้งราคาที่เหมาะสมผล
5. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญ โดยไม่มีปัญหาน้ำท่วม,มีระบบความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน,ไม่มีมลภาวะจากเสียง,กลิ่นและอากาศ	William h.Claire,(1972) การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยควรจะปลอดภัยจากธรรมชาติ Herbert (1972) หลักการเลือกบริเวณที่พักอาศัยขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอกอันได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่
6. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านการตลาด ประชากรให้ความสำคัญกับการบริการหลังการขายในเรื่องการบำรุงรักษา มีการค้าประกันตัวบ้านและมีแคมเปญ	รัฐวิทย์ ทองภักดี SME thailand การบริการหลังการขาย ได้ถูกนำมาเป็นจุดขายให้เหนือกว่าคู่แข่ง สร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
7. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบบ้าน ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญ โดยให้น้ำหนักมือการก่อสร้าง,ตัวบ้านตั้งถูกหลักทิศทางแดดและลม,ขนาดและพื้นที่ใช้สอยตามจำนวนที่ต้องการ	Robert and teesdale(1974) อิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นจะมีค่านิยมที่ต้องการขนาดที่พักอาศัยที่ใหญ่กว่า Richard Muth การเลือกบ้านหลังใหญ่หรือเล็กขึ้นอยู่กับค่านิยม วิถีชีวิต ความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม
8. การวิเคราะห์ข้อพิจารณาในด้านเพื่อนบ้านและชุมชนประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญ โดยเพื่อนบ้านไม่ก่อรำคาญใจในอนาคต ,ชุมชนโดยรอบน่าอยู่ ,เพื่อนบ้านมีลักษณะเป็นคนในสังคมเดียวกัน	Galant (1971) พบว่าชุมชนที่อยู่อาศัยแต่ละแห่ง ไม่สามารถให้อากาศตามที่แต่ละคนคาดหวังได้ คนในชุมชนนั้นก็แสวงหาทางออกย้ายไปอยู่ที่แห่งใหม่ จัตรชัย(2527) ความคาดหวังเกี่ยวกับชุมชนทำให้เกิดปัจจัยดึงดูดให้ผู้ซื้อไปอยู่อาศัยในย่านเดียวกัน

การวิเคราะห์ผลปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จากการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยทั้ง 8 ปัจจัยจะสอดคล้องกับแนวคิดและงานวิจัยที่ผ่านมาเกือบทั้งหมดยกเว้นในส่วน

ของปัจจัยในด้านโครงการที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการซึ่งถือว่าเป็นเรื่องใหม่ เพราะจากการศึกษาพบว่าพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรม ให้ความสำคัญด้านโครงการที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการมากกว่าด้านการเงิน

6.2 การวิเคราะห์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

ตารางที่ 6.2 แสดงการวิเคราะห์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

ผลการศึกษา	แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. ด้านการพักผ่อนหย่อนใจ ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญด้านการพักผ่อนหย่อนใจโดยมีความต้องการ ให้โครงการปลูกต้นไม้รอบโครงการ,สวนสาธารณะและสวนหย่อม	Button (1976: 46-47) ได้เสนอแนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ดีว่าขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดี และขึ้นอยู่กับความรู้สึกสนิมสนมกับเพื่อนบ้าน
2. ด้านการสาธารณูปโภคและบริการ โครงการ ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญด้านการรักษาความปลอดภัย โดยมีความต้องการ ยาม,ไฟถนนและจุดตรวจ	Goodal (1977: 151-161) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกันจะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง Cleire (1976: 59-62) ที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชน
3. ด้านการออกกำลังกาย ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญมีความต้องการ สระว่ายน้ำ,สนามแบดมินตันและสนามเทนนิส	แนวคิดเกี่ยวกับคนรุ่นใหม่ ที่ต้องการการออกกำลังกาย การใช้สังคมร่วมกันนอกเวลาทำงาน สถานที่เป็นจุดกิจกรรมทางสังคม
4. ด้านพาณิชย์กรรม ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญมีความต้องการ ธนาคารย่อย ,ATM,ร้านอาหารและร้านค้าสะดวกซื้อ	(รศ.มานพ พงศทัต 2537) แนวคิด 8C ที่หล่อหลอมจากในชีวิตมหาวิทยาลัย ปัจจัยที่สำคัญคือ ความสะดวกสบายทางด้านการดำรงชีวิต (Life Style)
5. ด้านการศึกษาและศาสนา ประชากรกลุ่มนี้ให้ความสำคัญโดยมีความต้องการ ห้องสมุดโครงการ,โรงเรียนอนุบาลและสถานเลี้ยงเด็กอ่อน เด็กอ่อน	(ดร. นิเวศน์ เหมวชิรวรากร 2550) ชีวิตแบบคนชั้นกลางมองว่า การศึกษา คือ การสร้างคนให้มีความรู้ มีทักษะพื้นฐานที่จำเป็นมีความพร้อมที่จะประกอบการงานอาชีพได้

การวิเคราะห์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ จากการศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ ทั้ง 5 ปัจจัยจะสอดคล้องกับแนวคิดและงานวิจัยที่ผ่านมาทั้งหมด จากการศึกษาพบว่า

พนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรม ให้ความสำคัญด้านการพักผ่อนหย่อนใจ โครงการปลูกต้นไม้รอบโครงการ, สวนสาธารณะและสวนหย่อมมากที่สุด

6.3 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ตารางที่ 6.3 แสดงการวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผลการศึกษา	แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. ช่วงอายุมีความสัมพันธ์กับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามที่ซื้อที่อยู่อาศัยจะอยู่ในช่วงอายุ 26-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 73.50	จักรชัย พงษ์ประยูร (2527) ความหวังอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็ก เป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ครอบครัวชั้นกลางขึ้นไปอาศัยในย่านเดียวกัน
2. การศึกษา รายได้มีความสัมพันธ์กับสถานที่ทำงาน และที่อยู่อาศัย ค่าเฉลี่ยเงินเดือนปัจจุบันที่ทำงานที่จังหวัดสมุทรสาคร 29,145.45 บาท(รายได้ของครอบครัวรวมต่อเดือนเฉลี่ย 53,833 บาทต่อเดือน)	Speara, Goldstein และ Frey (1977) ผู้ย้ายประเมินผลประโยชน์ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน เปรียบเทียบระหว่างท้องที่ใหม่และท้องที่เดิมในผลประโยชน์ด้านต่างๆในท้องที่ใหม่ บุคคลนั้นมักตัดสินใจเลือกทำเลที่อยู่ใหม่
3.อาชีพและรายได้มีความสัมพันธ์กับเวลาเดินทาง	John F Kain (1975) ผู้มีรายได้สูงการเดินทางไปทำงานระยะทางที่ไกลกว่า ส่วนผู้มีรายได้ต่ำ
4. การย้ายงานมีผลกับการย้ายที่อยู่อาศัย ประชากรนอกจังหวัดสมุทรสาครคิดเป็นร้อยละ 63.75 และเป็นคนในภูมิลำเนา 36.25	Wingo (1969) ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน โดยให้ความสำคัญเรื่องการเดินทางไปทำงานมากที่สุด
5.การย้ายที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้ ประชากรจากต่างจังหวัดที่เข้าไปทำงานในสมุทรสาครจึงเริ่มต้นด้วยการเช่าอยู่ก่อนแล้วค่อยซื้อบ้านเมื่อทำงานเกิน 5 ปี	(รศ.มานพ พงศทัต) การเลื่อนชั้นของคุณภาพที่อยู่อาศัยของคนระดับต่าง ๆ เมื่อมีรายได้ดีขึ้นย่อมมีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น

การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจและสังคม ช่วงอายุ การศึกษา รายได้มีความสัมพันธ์กับสถานที่ทำงาน และที่อยู่อาศัยรวมไปถึงความสัมพันธ์กับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย จะสอดคล้องกับแนวคิดและงานวิจัยที่ผ่านมาทั้งหมด สำหรับความสัมพันธ์กับเวลาและระยะเวลาในการเดินทางสอดคล้องกับแนวคิดและงานวิจัยที่ผ่านมา