

ความต้องการและการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท The Kirin จังหวัดปราจีนบุรี

Demand and operation of real estate business Company name

The Kirin Prachinburi Province

ทรงเดช เทียบพันธุ์

บทคัดย่อ

ความต้องการและการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ชื่อบริษัท The Kirin จังหวัดปราจีนบุรี วัตถุประสงค์ของการวิจัยเป็นการศึกษา 1) เพื่อศึกษาความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่จังหวัดปราจีนบุรี 2) เพื่อศึกษาประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในจังหวัดปราจีนบุรี 3) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นแนวคิดของการพัฒนาโครงการและสามารถนำไปต่อยอดได้ ผลการวิจัย 1) กลุ่มประชากรจังหวัดปราจีนบุรีที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ยังไม่มีการซื้อบ้านของตนเอง จากการสำรวจพบว่าเพศชายให้ความสนใจในการตอบแบบสอบถามมากกว่าเพศหญิง โดยส่วนใหญ่สถานภาพสมรสแล้ว และมีอายุตั้งแต่ 21-50 ปี ซึ่งเป็นวัยทำงาน และมีรายได้ปานกลางมีความสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่ไม่สูงมาก 2) จากการสำรวจพบว่าราคาที่เหมาะสมแก่การลงทุนทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรีควรมีราคาประมาณ ราคาที่ 1,000,001-2,000,000 บาท โดยให้ความสนใจในบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและทาวน์โฮม แบบสไตล์โมเดิร์น (Modern Style) 3) จากการสำรวจพบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างจังหวัดปราจีนบุรีไม่ได้ให้ความสำคัญกับแบรนด์โครงการอสังหาริมทรัพย์เจ้าตลาดที่มีชื่อเสียงมากนัก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่

คำสำคัญ : อสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรร

Abstract

Demand and operation of real estate business Company name The Kirin Prachinburi Province

The objective 1) To study the needs of those who want to live in Prachinburi Province 2) To study the suitable housing types for development in Prachinburi Province 3) To study the feasibility of business operations as a concept of project development and can be further developed

The Results 1) The population who live in Prachinburi Province most of them do not have their own homes and needs housing. The survey found that males were more interested in taking the survey than females. Most of them are already marital and aged between 21-50 years old, which is working age and with a middle income being able to buy a house at a not very high price. 2) From the survey, it was found that the price that is suitable for investment in residential real estate business in Prachinburi Province should be around the price of 1,000,001-2,000,000 baht, which is most interested in single-storey detached houses and townhomes with Modern Style. 3) From the survey, it was found that the population in Prachinburi did not pay much attention to the well-known brand of real estate projects. Therefore, there are business possibilities for new entrepreneurs

Keyword : Real estate, housing, housing development

บทนำ

การมีที่อยู่อาศัยหรือบ้านที่เหมาะสม ถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต แต่ปัญหาหลักของการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองคือ ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดินและการก่อสร้างค่อนข้างมีราคาสูง ดังนั้นการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องพิจารณาให้รอบครอบ เนื่องจากมีปัจจัยที่เข้ามาเกี่ยวข้องมากมาย ซึ่งการเข้าใจถึงปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคจึงเป็นเรื่องสำคัญ เช่น ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านทาวน์โฮมที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และรองลงมาคือปัจจัยราคา (สุนีย์ และคณะ, 2552)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาค โดยในส่วนของภูมิภาคได้อาศัยโอกาสในการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและการก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) เป็นจุดขายในหลายจังหวัด โดยเฉพาะในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และหัวเมืองจังหวัดชายทะเล เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี ระยอง และขยายตัวไปจนถึงฉะเชิงเทราและปราจีนบุรี ซึ่งการเติบโตทางเศรษฐกิจในส่วนภูมิภาคนี้ทำให้อสังหาริมทรัพย์แนวราบมีความต้องการสำหรับผู้บริโภคมากขึ้นตามลำดับ โดยนอกจากจะรองรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของคนในประเทศแล้ว ยังมีกลุ่มเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพื่อเป็นการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัยด้วย (รุ่งอาทิตย์, 2559)

ปราจีนบุรีเป็นจังหวัดในภาคตะวันออกของประเทศไทยที่อยู่ในแนวแกนระเบียงเศรษฐกิจด้านใต้ (Southern Economic Corridor) เชื่อมต่อไปยังประเทศกัมพูชาและเวียดนาม มีบทบาทสำคัญในการรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณ ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก (Eastern Sea Board : ESB) มีศักยภาพในการเป็นเมืองศูนย์กลางอุตสาหกรรมสะอาด การคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ (วิกิพีเดีย, 13 ต.ค. 2564; จังหวัดปราจีนบุรี <http://www.prachinburi.go.th/location.htm>, 8 พ.ย. 2564) ทำให้มีผู้คนเดินทางเข้าไปทำงานและอาศัยอยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีเป็นจำนวนเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามพื้นที่จังหวัดปราจีนบุรีตั้งอยู่ในต่างจังหวัด ทำให้ราคาที่ดินไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับในกรุงเทพฯและเขตปริมณฑล จึงสามารถลดต้นทุนในการสร้างหมู่บ้านจัดสรรได้ ทำให้สามารถขายบ้านได้ในราคาถูกลง และสามารถตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านแต่มีรายได้น้อยถึงปานกลางได้เป็นอย่างดี

ดังนั้นจึงควรมีการศึกษาถึงความต้องการของผู้ที่อยากมีที่อยู่อาศัยและศักยภาพที่ดินในเขตพื้นที่จังหวัดปราจีนบุรี เพื่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ให้มีราคาต้นทุนถูกลงและสามารถขายได้ในราคาที่ไม่แพงในเขตพื้นที่อุตสาหกรรมใหม่ โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่อยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นการสร้างธุรกิจและสามารถต่อยอดเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองใหม่ได้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาความต้องการของผู้ที่อยากมีที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่จังหวัดปราจีนบุรี
2. เพื่อศึกษาประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในจังหวัดปราจีนบุรี
3. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ในเขตจังหวัดปราจีนบุรี

ขอบเขตการวิจัย

ศึกษาความต้องการของผู้ที่อยากมีบ้านเป็นของตัวเองในเขตพื้นที่จังหวัดปราจีนบุรี โดยมุ่งไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยศึกษาดังต่อไปนี้

1. ในงานวิจัยนี้มุ่งศึกษาความต้องการในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยโดยใช้ข้อมูลจากการกรอกแบบสอบถามทางออนไลน์ระหว่างวันที่ 9-12 พฤศจิกายน 2564 เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเท่านั้น
2. ศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับทำเลที่ตั้ง และราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มผู้อยู่อาศัยเป้าหมายโดยใช้ข้อมูลเชิงสำรวจในการวิเคราะห์เท่านั้น

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย โดยทำการสำรวจจากตัวอย่างของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรี โดยมีตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ ตัวแปรต้น ประกอบด้วย ประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา รายต่อเดือน และที่อยู่อาศัยปัจจุบัน รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ราคา ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกสบายส่วนกลาง ความปลอดภัย การออกแบบและความสวยงาม ความน่าเชื่อถือของบริษัทเจ้าของโครงการ และโปรโมชั่นและข้อเสนอ ส่วนตัวแปรตามคือ ข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ราคาที่ต้องการซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ แบบสไตล์ของที่อยู่อาศัยที่ชอบ ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ชอบ โครงการที่สนใจ และโปรโมชั่นและข้อเสนอที่ชอบ

ประชากรที่ศึกษาครั้งนี้ คือ กลุ่มประชากรผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในจังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 105 คน ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรี โดยการตอบแบบสอบถามออนไลน์ ระหว่างวันที่ 9 พฤศจิกายน

การศึกษาคั้งนี้ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือในการวิจัยเป็นแบบสอบถาม (Questionnaire) ที่มีคำถามชนิดปลายปิด (Closed Ended response Questions) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย โดยการนำไปทดสอบค่าความเชื่อมั่นหรือความเที่ยง (reliability) กับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 105 ชุด ดังนี้

ผู้วิจัยทำการวัดค่าความเชื่อมั่น หรือ ความสอดคล้องภายในด้วยค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) ด้วยการนำแบบสอบถามที่ไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 105 คน โดยค่า α จะต้องมีค่าตั้งแต่ 0.70 ขึ้นไป จึงจะถือว่าคำถามที่ใช้ในแบบสอบถามมีความเชื่อมั่น

สูตรค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient)

$$\alpha = \frac{n}{n-1} \left(1 - \frac{\sum S^2i}{S^2x} \right)$$

เมื่อ

α = ค่าความเชื่อมั่น

n = จำนวนข้อ

S^2i = ความแปรปรวนของคะแนนแต่ละข้อ

S^2x = ความแปรปรวนของคะแนนรวม

ผลการตรวจสอบค่าความเชื่อมั่นหรือความเที่ยง (Reliability) ของคำถามในแบบสอบถาม

ผลการตรวจคำถามแต่ละข้อ พบว่า มีค่าความเชื่อมั่นไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยมีค่าความเชื่อมั่นที่คำนวณได้น้อยกว่า 0.70 จึงควรมีแก้ไขปรับปรุงแบบสอบถาม โดยอาจจะตัดคำถามออกหรือ เพิ่มคำถาม ซึ่งผลการตรวจสอบความเชื่อมั่นของประเด็นคำถามสามารถแสดงได้ดัง ตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ความเชื่อมั่นของประเด็นคำถามที่ใช้ในแบบสอบถาม

แนวคิด/ทฤษฎี	ตัวแปรสังเกตได้	จำนวนคำถาม	Cronbach's Alpha Coefficient
ข้อมูลส่วนตัว	เพศ	2	0.651
	อายุ	6	0.611
	สถานภาพ	3	0.652
	ระดับการศึกษา	4	0.616
	รายต่อเดือน	6	0.589
	ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	3	0.605
ปัจจัยที่มีผลต่อการ ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	ราคา	5	0.648
	ทำเลที่ตั้ง	5	0.604
	สิ่งอำนวยความสะดวกสบาย	5	0.617
	ความปลอดภัย	5	0.623
	การออกแบบและความสวยงาม	5	0.597
	ความน่าเชื่อถือของบริษัท	5	0.603
	โปรโมชั่นและข้อเสนอ	5	0.619
ข้อมูลในการซื้อที่อยู่ อาศัย	ราคาที่ต้องการซื้อ	5	0.594
	ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	6	0.576
	แบบสไตล์ของที่อยู่อาศัยที่ชอบ	5	0.686
	ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ชอบ	5	0.632
	โครงการที่สนใจ	5	0.698
	โปรโมชั่นและข้อเสนอที่ชอบ	4	0.668
รวม	19	89	0.64

ผลการวิจัย

ข้อมูลจากแบบสอบถาม (Questionnaire) ที่ให้กลุ่มตัวอย่างประชากรที่อาศัยอยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 105 ตัวอย่าง สามารถรวบรวมผลได้ดังนี้

1. ข้อมูลส่วนตัว

1.1 เพศ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่ามีประชากรที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิง จำนวน 39 คน คิดเป็น 37.1 เปอร์เซ็นต์ ส่วนเพศชายมีจำนวนมากกว่า โดยมีทั้งหมด 66 คน คิดเป็น 62.9 เปอร์เซ็นต์

1.2 อายุ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่ามีประชากรที่ตอบแบบสอบถามมีอายุตั้งแต่ 21-30 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 50 ปี โดยที่อายุ 21-30 ปี และ อายุ 31-40 ปี มีจำนวนเท่ากัน คือ 30 คน คิดเป็น 28.6 เปอร์เซ็นต์ ส่วนอายุ 41-50 ปี มีจำนวนสูงสุด คือ 45 คน คิดเป็น 42.9 เปอร์เซ็นต์

1.3 สถานภาพ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่ามีประชากรที่ตอบแบบสอบถามมีสถานภาพสมรสสูงสุด คือ 70 คน คิดเป็น 66.7 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ สถานภาพโสด จำนวน 31 คน คิดเป็น 29.5 เปอร์เซ็นต์ น้อยที่สุดคือ สถานภาพหย่าร้าง จำนวน 4 คน คิดเป็น 3.8 เปอร์เซ็นต์

1.4 ระดับการศึกษา จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่ามีประชากรที่ตอบแบบสอบถามมีการศึกษาในระดับปริญญาตรีจำนวนสูงสุด คือ 61 คน คิดเป็น 58.1 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ การศึกษาค่ำกว่าระดับปริญญาตรี จำนวน 34 คน คิดเป็น 32.4 เปอร์เซ็นต์ ส่วนผู้ที่มีระดับการศึกษาในระดับปริญญาโทและปริญญาเอกมีจำนวนน้อยที่สุดเท่ากัน คือ จำนวน 5 คน คิดเป็น 4.8 เปอร์เซ็นต์

1.5 รายได้ต่อเดือน จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่ามีประชากรที่ตอบแบบสอบถามมีรายได้ต่อเดือนเป็นจำนวนมากที่สุด คือ 20,001-30,000 บาท จำนวน 45 คน คิดเป็น 42.9 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ 10,001-20,000 บาท จำนวน 22 คน คิดเป็น 21.0 เปอร์เซ็นต์ และผู้ที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท จำนวน 16 คน คิดเป็น 15.2 เปอร์เซ็นต์ สำหรับผู้ที่รายได้ 30,001-40,000 บาท และ 40,001-50,000 บาท มีจำนวนใกล้เคียงกัน คือ 10 (9.5%) และ 11 (10.5%) คน ตามลำดับ ส่วนผู้ที่มีรายได้จำนวนน้อยที่สุดคือ 1 (1%) คน โดยมีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท

4.1.6 ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่ามีประชากรที่ตอบแบบสอบถามมีที่อยู่อาศัยปัจจุบันจำนวนมากที่สุด คือ เป็นเจ้าของเอง จำนวน 45 คน คิดเป็น 42.9 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ เช่า จำนวน 41 คน คิดเป็น 39.0 เปอร์เซ็นต์ และจำนวนน้อยที่สุดคือ อาศัยผู้อื่น จำนวน 19 คน คิดเป็น 18.1 เปอร์เซ็นต์

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

จะเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ด้านความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.61 จากเกณฑ์การแปลความหมายคะแนนเฉลี่ยของคำถาม (หน้าที่ 21-22) อยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือทำเลที่ตั้ง อยู่ในเกณฑ์คะแนนระดับมาก ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด คือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง แต่อย่างไรก็ตามก็ยังคงอยู่ในเกณฑ์คะแนนระดับมากด้วยเช่นกัน จะเห็นได้ว่าทุกปัจจัยมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากทุกข้อ ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	ระดับที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ (ร้อยละ)					\bar{X}	S.D.	คะแนน
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
1. ราคา	41	43	20	0	1	4.17	0.80	มาก
2. ทำเลที่ตั้ง	51	36	16	1	1	4.29	0.83	มาก
3. สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง	27	27	38	10	3	3.62	1.06	มาก
4. ความปลอดภัย	71	27	7	0	0	4.61	0.61	มากที่สุด
5. การออกแบบและความสวยงาม	27	37	40	1	0	3.86	0.81	มาก
6. ความน่าเชื่อถือของบริษัทเจ้าของโครงการ	39	30	32	4	0	3.99	0.91	มาก
7. โปรโมชันและข้อเสนอ	32	41	30	2	0	3.98	0.82	มาก
	เฉลี่ย					4.07	0.83	

3. ข้อมูลในการซื้อที่อยู่อาศัย

1. ราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการซื้อมากที่สุด คือ 1,000,001-2,000,000 บาท เป็นจำนวน 56 คน คิดเป็น 53.3 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือที่ราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 28 คน คิดเป็น 26.7 เปอร์เซ็นต์ ส่วนราคาที่มีคนสนใจซื้อน้อยที่สุดคือ 3,000,001-4,000,000 บาท

2. ประเภทของที่อยู่อาศัยที่สนใจ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าประเภทของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความสนใจมากที่สุดในจังหวัดปราจีนบุรี คือ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น จำนวน 38 คน คิดเป็น 36.2 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ ทาวน์โฮม จำนวน 30 คน คิดเป็น 28.6 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่มีผู้สนใจจำนวน 28 คน คิดเป็น 26.7 เปอร์เซ็นต์ ส่วนที่ไม่มีคนสนใจเลยคือ บ้านแฝด

3. แบบสไตล์ของที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าแบบสไตล์ของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความสนใจมากที่สุดในจังหวัดปราจีนบุรี คือ สไตล์โมเดิร์น (Modern Style) จำนวน 54 คน คิดเป็น 51.4 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ สไตล์อะไรก็ได้ จำนวน 25 คน คิดเป็น 23.8 เปอร์เซ็นต์

4. ทำเลที่ตั้ง จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความสนใจมากที่สุดในจังหวัดปราจีนบุรี คือ ชานเมืองหลักเลี้ยวรถติด จำนวน 48 คน คิดเป็น 45.7 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ แหล่งชุมชนใกล้ตลาดและศูนย์การค้า จำนวน 43 คน คิดเป็น 41 เปอร์เซ็นต์ ส่วนที่ให้ความสนิใจน้อยที่สุดคือ ใกล้สถานที่ทำงานเขตอุตสาหกรรม ซึ่งความสนใจเท่ากับไม่ระบุทำเลที่ตั้ง โดยมีจำนวน 2 คน เท่ากัน คิดเป็น 1.9 เปอร์เซ็นต์

5. โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนิใจ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าประชากรในจังหวัดปราจีนบุรีไม่ได้ให้ความสำคัญกับโครงการอสังหาริมทรัพย์เจ้าตลาดที่มีความน่าเชื่อถือเป็นจำนวนถึง 58 คน คิดเป็น 55.2 เปอร์เซ็นต์ สำหรับแบรนด์โครงการที่น่าสนิใจคือ พฤษภา จำนวน 21 คน คิดเป็น 20 เปอร์เซ็นต์ และแบรนด์โครงการที่มีผู้สนิใจน้อยที่สุดคือ ลุมพินี จำนวน 1 คน คิดเป็น 1 เปอร์เซ็นต์

6. โปรโมชันและข้อเสนอของโครงการ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าโปรโมชันและของโครงการที่ดึงดูดความสนิใจของประชากรในจังหวัดปราจีนบุรี คือ ฟรีค่าตกแต่งภายใน และเฟอร์นิเจอร์มูลค่า 200,000 บาท จำนวน 58 คน คิดเป็น 55.2 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ ฟรีเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน จำนวน 26 คน คิดเป็น 24.8 เปอร์เซ็นต์ และที่ให้ความสนิใจน้อยที่สุดแต่ใกล้เคียงกันคือ ฟรีสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 ปี และส่วนลด 5 เปอร์เซ็นต์ของราคาบ้าน ตามลำดับ

สรุปผลการวิจัย

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามของกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีจำนวน 105 คน สามารถสรุปผลได้ดังนี้คือ

1. กลุ่มประชากรจังหวัดปราจีนบุรีที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง จากการสำรวจพบว่าเพศชายให้ความสนใจในการตอบแบบสอบถามมากกว่าเพศหญิง โดยส่วนใหญ่สถานภาพสมรสแล้ว และมีอายุตั้งแต่ 21-50 ปี ซึ่งเป็นวัยทำงาน และมีรายได้ปานกลางมีความสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่ไม่สูงมาก

2. จากการสำรวจพบว่าราคาที่เหมาะแก่การลงทุนทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรีควรมีราคาประมาณ ราคาที่ 1,000,001-2,000,000 บาท โดยให้ความสนใจในบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและทาวน์โฮม แบบสไตล์โมเดิร์น (Modern Style)

3. จากการสำรวจพบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างจังหวัดปราจีนบุรีไม่ได้ให้ความสำคัญกับ

แบรนด์โครงการอสังหาริมทรัพย์เจ้าตลาดที่มีชื่อเสียงมากนัก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่

อภิปรายผลวิจัย

จากผลการศึกษาความต้องการและการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยใน จังหวัดปราจีนบุรี สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรีมากที่สุด คือ ด้านความปลอดภัย ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่าผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญในด้านความปลอดภัยของครอบครัวและทรัพย์สินเป็นอันดับแรก อย่างไรก็ตามปัจจัยทุกข้อมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเกณฑ์คะแนนระดับมากขึ้นไปทั้งหมด จึงถือว่ามีความสำคัญต่อการตัดสินใจทุกข้อ

2. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาจเนื่องมาจากความสะดวกสบายในเดินทาง หรือใกล้แหล่งชุมชน เพื่อให้สะดวกต่อการดำเนินชีวิตประจำวัน ทั้งนี้พบว่าทำเลที่ตั้งที่ได้รับความสะดวกมากที่สุดคือ ชานเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงติด ทั้งนี้คาดว่าราคาที่ดินในเขตชานเมืองยังมีราคาไม่สูงเท่าแหล่งชุมชน จึงเป็นที่น่าสนใจสำหรับการลงทุนที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรี

3. ปัจจัยด้านราคา จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน ที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรี พบว่าราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการซื้อมากที่สุด คือ 1,000,001-2,000,000 บาท เนื่องจากราคาที่สูงมากมัก สอดคล้องกับข้อมูลส่วนตัวด้านรายได้ ซึ่งมีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยส่วนใหญ่อยู่ 20,000-30,000 บาท

4. ปัจจัยด้านประเภทของที่อยู่อาศัยที่สนใจ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าประเภทของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความสนใจมากที่สุดในจังหวัดปราจีนบุรี คือ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น จำนวน 38 คน คิดเป็น 36.2 เปอร์เซ็นต์ รองลงมาคือ ทาวน์โฮม จำนวน 30 คน คิดเป็น 28.6 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่มีผู้สนใจจำนวน 28 คน คิดเป็น 26.7 เปอร์เซ็นต์ ส่วนที่ไม่มีคนสนใจเลยคือ บ้านแฝด อาจเนื่องมาจากบ้านแฝดมีราคาแพงกว่าบ้านเดี่ยว 1 ชั้นและทาวน์โฮม ซึ่งบ้านแฝดมีราคาใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แต่ยังมีพื้นที่น้อยกว่าและตัวบ้านเชื่อมต่อกับเพื่อนบ้าน จึงทำให้บ้านแฝดไม่ได้รับความสนใจ

5. ปัจจัยด้านการออกแบบและความสวยงาม จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าแบบสไตล์ของที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความสนใจมากที่สุดในจังหวัดปราจีนบุรี คือ สไตล์โมเดิร์น (Modern Style) เนื่องจากเป็นสไตล์ที่ทันสมัย การออกแบบพื้นที่ใช้สอยอย่างเต็มประสิทธิภาพของพื้นที่บ้าน จึงเป็นที่นิยมในปัจจุบัน

6. ปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของบริษัทเจ้าของโครงการ จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่าประชากรในจังหวัดปราจีนบุรี ไม่ได้ให้ความสำคัญกับโครงการอสังหาริมทรัพย์เจ้าตลาดที่มีความน่าเชื่อถือเป็นจำนวนถึง 58 คน คิดเป็น 55.2 เปอร์เซ็นต์ สำหรับแบรนด์โครงการที่น่าสนใจคือ พฤษภา จำนวน 21 คน คิดเป็น 20 เปอร์เซ็นต์ และแบรนด์โครงการที่มีผู้สนใจน้อยที่สุดคือ ลุมพินี จำนวน 1 คน คิดเป็น 1 เปอร์เซ็นต์ อาจเนื่องมาจากผู้ที่อยากซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดปราจีนบุรี ต้องการซื้อบ้านในราคาถูกจึงไม่นับแบรนด์ จึงเป็นโอกาสของผู้ที่สนใจจะลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยรายใหม่

7. ปัจจัยที่มีผลต่อการดึงดูดลูกค้าที่สนใจจะซื้อบ้านในจังหวัดปราจีนบุรี จากกลุ่มตัวอย่างประชากรทั้งหมด 105 คน พบว่า ให้ความสำคัญกับข้อเสนอของโครงการทุกรายการ โดยเฉพาะ ฟรีค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ ราคา 200,000 บาท อาจเป็นเพราะต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในตกแต่งบ้านและเครื่องใช้ไฟฟ้าที่จำเป็นภายในบ้าน รวมไปถึงการลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายในการซื้อบ้าน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มประชากร

ข้อเสนอแนะ

1. ผลการวิจัยที่ได้อาจจะไม่ถูกต้องเท่าที่ควร เนื่องจากผลการทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยยังมีข้อบกพร่อง ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยมีค่าความเชื่อมั่นที่คำนวณได้น้อยกว่า 0.70 อาจเนื่องมาจากกลุ่มตัวอย่างประชากรมีจำนวนน้อยเกินไป หรือคำถามที่ใช้ในแบบสอบถามยังไม่เหมาะสม จึงควรมีแก้ไขปรับปรุงแบบสอบถามเพื่อใช้ในการวิจัยให้ในครั้งต่อไป

2. งานวิจัยนี้มีระยะเวลาในการวิจัยเพียง 3 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่น้อยเกินไป เนื่องด้วยสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไปควรเพิ่มระยะเวลาในการวิจัย จะทำให้เข้าถึงกลุ่มประชากรที่หลากหลายและมากกว่า ส่งผลให้ได้ผลการวิจัยที่ดีและเที่ยงตรงมากกว่านี้

3. ในงานวิจัยครั้งนี้ยังขาดการศึกษาเรื่องแผนการจัดการเชิงกลยุทธ์ของธุรกิจ เป็นระยะเวลา 5 ปี ดังนั้นเพื่อให้สามารถคำนวณต้นทุนและจุดคุ้มทุนในการดำเนินธุรกิจได้ งานวิจัยครั้งต่อไปจึงควรมีการศึกษารวมไปถึงศึกษาถึงจุดแข็งและจุดอ่อนของคู่แข่งทางการตลาดร่วมด้วย

เอกสารอ้างอิง

รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. 2559. การวางแผนองค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี. คุญภูมินพนธ์หลักสูตรปริญญาคุญภูมินบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์. วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา. 204 หน้า

สุนีย์ เจษฎารางกุล และ คณะ. 2552. ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในโครงการบริษัทวังทองกรูป จำกัด (มหาชน). วารสารบัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ในพระบรมราชูปถัมภ์ ปีที่ 3 ฉบับที่ 3 ตุลาคม 2552 – มกราคม 2553. หน้าที่ 105-117.

วิกิพีเดีย. ปราจีนบุรี.

<https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%88%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%A7%E0%B8%B1%E0%B8%94%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%88%E0%B8%B5%E0%B8%99%E0%B8%9A%E0%B8%B8%E0%B8%A3%E0%B8%B5>, 13 ต.ค.