

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของประชาชน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทุกคนใฝ่ฝันหา ในขณะที่ความซับซ้อนและความเร่งรีบในสังคมทำให้คนเราไม่มีเวลาที่จะสร้างบ้านให้กับตนเองซักหลังหนึ่ง อีกทั้งการสร้างบ้านเองยังมีปัญหายุ่งยากมากมาย เช่นงบประมาณอาจจะบานปลาย อีกทั้งยังไม่มีความรู้ด้านการก่อสร้างเป็นต้น ซึ่งในปัจจุบันประชาชนที่คิดจะมีบ้านจะใช้วิธีการซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จแล้ว ซึ่งคุ้นเคยกันในชื่อบ้านจัดสรร แต่บ้านเป็นสินค้าที่มีราคาค่อนข้างสูง และช่วงชีวิตคนคนหนึ่งอาจจะมีความสามารถซื้อได้เพียงหลังเดียว ซึ่งในการเลือกซื้อบ้านซักหลังหนึ่ง ประชาชนที่คิดจะซื้อบ้านต้องใช้ความพิถีพิถัน และพิจารณาปัจจัยต่างๆ เกี่ยวกับบ้านที่จะซื้อ ก่อนการตัดสินใจซื้อ

จากข้อมูลที่ได้จัดเก็บโดยกรมการปกครองพบว่าในปี 2552 มีจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลมีจำนวนที่อยู่อาศัยมากถึง 4.3 ล้านหน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งประเทศ จากการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหนึ่ง que แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นรูปแบบ สภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้ง ทำให้ผู้ประกอบการโครงการหันมาสนใจก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น และในรอบ 20 ปีที่ผ่านมา(ปี 2533-2552) มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพและปริมณฑลถึง 1,866,975 หน่วย(เฉลี่ยปีละ 93,349 หน่วย) ซึ่งนับเป็นปริมาณที่สูงและศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้จัดทำการศึกษาเพื่อวิเคราะห์และศึกษาทิศทางของตลาดและความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2533-2555 ภายใต้หัวข้อ “พฤติกรรมการณ์การซื้อที่อยู่อาศัย” ในระหว่างวันที่ 15-21 กุมภาพันธ์ โดยสำรวจกลุ่มตัวอย่างในเขตกรุงเทพมหานครและรวมทั้งมหกรรมบ้านและคอนโด พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดที่จะซื้อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนร้อยละ 69.5 ในขณะที่ผู้ที่ยังไม่คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 30.5 เท่านั้น

เนื่องจากภาวะน้ำท่วมในปีพ.ศ. 2554 บรรดาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทหลักๆ ในกรุงเทพฯ บ้านจัดสรร นับเป็นกลุ่มหนึ่งที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจากสถานการณ์น้ำท่วมที่เกิดขึ้นในขณะนี้

เนื่องจากย่านที่อยู่อาศัยสำคัญๆหลายแห่งของกรุงเทพฯเกิดภาวะน้ำท่วม และนอกจากภาวะน้ำท่วมที่เกิดขึ้นแล้ว ปัญหาด้านจราจรที่นับวันจะเพิ่มมากยิ่งขึ้น ทำให้ระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น ก็ยิ่งจะส่งผลกระทบต่อประชาชนที่เดินทางโดยรถส่วนตัว เพราะจะต้องมีค่าใช้จ่ายน้ำมันเพิ่มขึ้นไปอีก ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญยิ่งของประชาชนในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ด้วยเหตุทั้งสองที่กล่าวมาข้างต้นนี้ จึงทำให้ประชาชนเริ่มตระหนักเมื่อจะทำการเลือกทำเลของบ้านจัดสรรมากขึ้น

จากสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรในมุมมองของ ผู้ซื้อ และ ผู้ขายเพื่อที่จะได้รวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและจากการวิเคราะห์นำไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจของผู้ที่คิดจะทำธุรกิจบ้านจัดสรร หรือผู้ที่คิดจะซื้อบ้านจัดสรรใช้ในการตัดสินใจต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาหาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร
2. เพื่อจัดลำดับปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร
3. เพื่อหาข้อเสนอแนะในการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

การศึกษานี้จะรวบรวมข้อมูล เฉพาะปัจจัยที่มีผลกับการเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรในมุมมองของผู้ซื้อใน 6 โซนหลักของกรุงเทพมหานคร โดยจะทำการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้ที่สนใจมีแผนจะซื้อบ้านจัดสรรหรือผู้ที่มีบ้านจัดสรรเป็นของตนเองอยู่แล้วจำนวน โซนละ 70 ตัวอย่างรวมทั้งสิ้น 420 ตัวอย่างในกรุงเทพมหานคร

1.4 ขั้นตอนการวิจัย

1. ศึกษาปัจจัยต่างๆที่มีผลด้านทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์
2. ทำการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม
3. วิเคราะห์ข้อมูล
4. สรุปข้อเสนอแนะ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในด้านทำเลที่ตั้ง
2. ทำให้ทราบถึงข้อแตกต่างด้านปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรของคนในแต่ละพื้นที่ทั้ง 6 โชนของกรุงเทพมหานคร
3. ทำให้ทราบถึงแนวทางในการพัฒนารูปแบบของโครงการบ้านจัดสรรในด้านทำเลที่ตั้งอย่างเหมาะสม
4. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเป็นของตัวเอง