

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นในการดำรงชีวิต มนุษย์จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัย เพื่อปกป้องร่างกายจากฝนลมหรือสัตว์ร้ายต่างๆ ที่จะมาทำอันตรายต่อมนุษย์เอง และเป็นที่เราได้ทำกิจกรรมจำเป็นในชีวิต ได้แก่ กิน นอน ขับถ่าย ชำระร่างกาย เล่น ใช้ฝึกทักษะ เป็นต้น ดังนั้นมนุษย์จึงต้องอาศัยในพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตมนุษย์ ในยุคแรกๆ นิยมอาศัยอยู่ในน้ำหรือตามโตรกผาต่างๆ เพื่อกันลมและฝนรวมถึงสายฟ้าผ่าฟ้าแลบฟ้าร้องอีกด้วย เนื่องจากมนุษย์ในอดีตยังไม่เข้าใจหลักเหตุผลทางวิทยาศาสตร์หรือเกษตรกรรมจึงไม่รู้จักรการสร้างบ้าน (มนุษย์ยุคหลังจากนั้นนิยมสร้างบ้านเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่สะอาดและสะดวกสบายกว่าและมักสร้างริมแม่น้ำเพื่อสะดวกในการเพาะปลูก) หรือการปลูกพืชเพียงแค่อำสัตว์และเก็บพืชผักสะสมอาหารเพื่อเอาชีวิตรอดเท่านั้นแต่ในช่วงยุคหลังๆ มนุษย์เริ่มเข้าใจในหลักวิทยาศาสตร์เล็กน้อยแล้วลมฟ้าอากาศและเริ่มเข้าใจเรื่องระบบนิเวศ การเกษตรและการปศุสัตว์ จึงเริ่มหันมาปลูกบ้านเป็นที่อยู่อาศัยเล็กๆ เรือร้อนลำสัตว์หรือเก็บของป่าแล้วมาเพาะปลูกพืชต่างๆ แทนรวมไปถึงเริ่มรู้จักประโยชน์ของแม่น้ำและสร้างบ้านใกล้แหล่งน้ำเพื่อเพาะปลูกและใช้อาบกิน มนุษย์ยุคปัจจุบันไม่ได้สร้างบ้านติดแม่น้ำเพื่อการเกษตรอีกต่อไป แต่ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในครอบครัวเป็นแหล่งที่ประกอบอาชีพหรือพักผ่อนหย่อนใจต่างๆ เพื่อจุดประสงค์เดียวกับในอดีตนั้นหายากขึ้น และแทบไม่ปรากฏในบริเวณตัวเมืองหรือเขตประชากรหนาแน่นเลย

เศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งส่วนใหญ่แล้วความเจริญทางเศรษฐกิจมักกระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหรือเมืองหลวงเท่านั้น ทำให้ประชากรจากทุกสารทิศย้ายถิ่นฐานจากเขตชนบทเข้ามาอยู่ในเขตเมืองมากขึ้น เขตเมืองจึงแออัดไปด้วยผู้คนซึ่งทวีจำนวนมากขึ้น โดยการเพิ่มขึ้นของประชากร ที่เป็นการเพิ่มของประชากรนอกพื้นที่ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยแบบปกติคือ ที่อยู่อาศัยในแนวราบในตัวเมืองมีน้อยและราคาสูงมากทำให้ประชาชนส่วนใหญ่หันไปเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ คือ ที่อยู่อาศัยในแนวสูง และการเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่นี้วันจะยิ่งเพิ่มสูงขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทยในปัจจุบันนั้นผู้บริโภคยังคงให้ความสนใจ สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการขยายตัวของประชากรในเขตเมืองหลวงมากขึ้น ในการทำงาน การศึกษา ประกอบธุรกิจ และการดำเนินชีวิต (ชนิตา เอี่ยมสะอาด, 2558)

คอนโดมิเนียมถือเป็นโครงการที่คนนิยมซื้อเป็นที่พักอยู่อาศัยกันเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะคนในเมืองหลวง เนื่องจากมีราคาไม่แพงมากนัก และคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มักจะ

สร้างขึ้นในที่ชุมชนการเดินทางสะดวกสบาย มีโครงการของคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากมาย หลากหลายระดับ มีตั้งแต่ราคาถูกสุดจนถึงแพงสุด บางที่มีราคาแพงกว่าบ้านเดี่ยว เพราะรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่มีให้เลือกมากมาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมเหมือนกับบ้าน และบางที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า แต่คอนโดมิเนียมบางโครงการเน้นในเรื่องของภูมิทัศน์เพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อในทุกกลุ่ม

การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในปัจจุบันจึงมีโครงการเกิดขึ้นมาใหม่มากมายไม่ว่าเศรษฐกิจจะดีหรือไม่ เพราะในแต่ละวันมีประชากรเกิดขึ้นมากมาย เมื่อมีโครงการเกิดขึ้นจึงเกิดปัญหาว่าจะเลือกซื้ออย่างไรจึงจะคุ้มค่าที่สุด ปัญหาใหญ่คือการคมนาคมจะต้องใกล้แหล่งชุมชน ใกล้ถนนใหญ่หรือใกล้ที่ทำงาน เพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัด ราคาถ้าอยู่ในทำเลที่ดีราคาก็จะสูงตามไปด้วยรูปแบบของสถาปัตยกรรมและพื้นที่ใช้สอย ไม่ว่าจะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกหรือสถาปัตยกรรมที่หรูหราหรือทันสมัย ล้วนมีผลต่อผู้ซื้อทั้งสิ้น การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมยังคงอยู่ในอัตราเติบโตที่ค่อนข้างสูงโดยเฉพาะในกลุ่มคนชนชั้นกลางที่ต้องการมีคอนโดมิเนียมไว้พักอาศัย บางโครงการดูเหมือนจะเป็นโครงการที่ตอบสนองคนกลุ่มนี้ได้ดีที่สุด

จังหวัดนครราชสีมา ด้วยลักษณะเด่นของการผสมผสานของความเป็นเมืองเก่าเชิงวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ของเมือง บวกกับความสามารถในการเป็นศูนย์กลางเมืองใหม่ที่ทันสมัย แวดล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าทั้งเก่าและใหม่จำนวนมาก ตลอดจนเป็นศูนย์รวมกลุ่มผู้ประกอบการด้านการให้บริการของเมืองอย่างครบครัน จึงสามารถกล่าวได้ว่าในเชิงเศรษฐศาสตร์การลงทุน และการตลาด พื้นที่ในโซนนี้เป็นทำเลศักยภาพที่สามารถตอบโจทย์การพักอาศัย ด้วยสาธารณูปโภคที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตอย่างสะดวกสบาย สามารถเข้าถึงการบริการอันทันสมัยและมีความหลากหลายของเมืองได้โดยง่าย เหมาะกับการลงทุนพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก จึงทำให้ในปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านเดี่ยวจัดสรรต่าง ๆ ผุดขึ้นมาในพื้นที่เมืองนครราชสีมาอย่างแน่นหนา และด้วยสภาพสังคม เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และค่านิยมที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้คนในยุคปัจจุบันเริ่มที่จะอยู่ตัวคนเดียวและมีแนวโน้มที่จะมีคู่ครองช้าตามมา ครอบครัวส่วนใหญ่จึงได้แปรสภาพกลายเป็น ครอบครัวเดี่ยว (Nuclear family) ที่มีเพียงแค่ พ่อ แม่ ลูก หรือคู่สามี-ภรรยาไปโดยปริยาย การอาศัยอยู่บ้านหลังใหญ่จึงไม่ใช่คำตอบที่เหมาะสมเท่าใดนัก เพราะด้วยค่าใช้จ่าย การดูแลรักษา และพื้นที่ใช้งานที่มีมากเกินไปจนเกินไป จึงทำให้ผู้คนในยุคหลังๆ เริ่มมองหาคอนโดมิเนียมมากกว่าบ้าน เพราะมีการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดและกฎระเบียบที่เคร่งครัดกว่าการอยู่บ้าน ไม่ว่าจะเป็นการติดกล้องวงจรปิดรอบโครงการ การตรวจตาผู้คนเข้า-ออกภายในอาคาร และจำกัดการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางเฉพาะลูกบ้าน ด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้คนรุ่นใหม่ไว้วางใจที่จะอยู่อาศัยภายในคอนโดมากกว่าบ้านที่ต้องมีผู้คนพลุกพล่านอยู่ตลอดเวลา ซึ่งเป็นตัวเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมเพิ่มมากขึ้น ปฏิเสธไม่ได้ว่า “คอนโดมิเนียม” แทบจะกลายเป็นที่อยู่อาศัยหลักของ

ผู้คนยุคนี้ไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น ทำเลที่ตั้ง ความปลอดภัย หรือแม้แต่การเพิ่มขึ้นของครอบครัวเดี่ยว ล้วนทำให้คอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเป็นอย่างสูงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

โครงการ The Change Relax Condo เป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในบริเวณตัวเมือง นครราชสีมา มีทำเลที่ตั้งใกล้กับสถานที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเช่น ทรูส นครราชสีมา และ มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล ทำให้เป็นที่รู้จักของคนในจังหวัดนครราชสีมา ทั้งยังมีผู้ที่พักอาศัยอยู่จำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นนักศึกษา คนวัยทำงาน หรือแม้กระทั่งชาวต่างชาติ ที่เลือกพักอาศัยที่คอนโดแห่งนี้ เพราะมีการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด และกฎระเบียบที่เคร่งครัด ไม่ว่าจะเป็น การติดกล้องวงจรปิดรอบโครงการ ประตูคีย์การ์ด การตรวจตาผู้คนเข้า-ออกภายในอาคาร และมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ โถงต้อนรับ ฟิตเนส สระว่ายน้ำระบบเกลือ จากุชชี พื้นที่สวนขนาดใหญ่ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo ทั้งองค์ประกอบทางด้านภายใน และองค์ประกอบจากภายนอกของคอนโดมิเนียมรวมถึงปัจจัยทางด้านอื่นๆ ที่เข้ามามีผลกระทบต่อ การตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการได้นำผลจากการทำวิจัยครั้งนี้ไปใช้ในการวางแผน และพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค เพื่อตอบสนองต่อความต้องการผู้บริโภคที่มีความเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน

## 1.2 คำถามในการวิจัย

1. พฤติกรรมความต้องการใดบ้าง ที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม
2. ปัจจัยใดบ้าง ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

## 1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการความต้องการในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo

#### 1.4 ความสำคัญของการทำวิจัย

1. เพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมความต้องการในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo
2. เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo

#### 1.5 ขอบเขตของการวิจัย

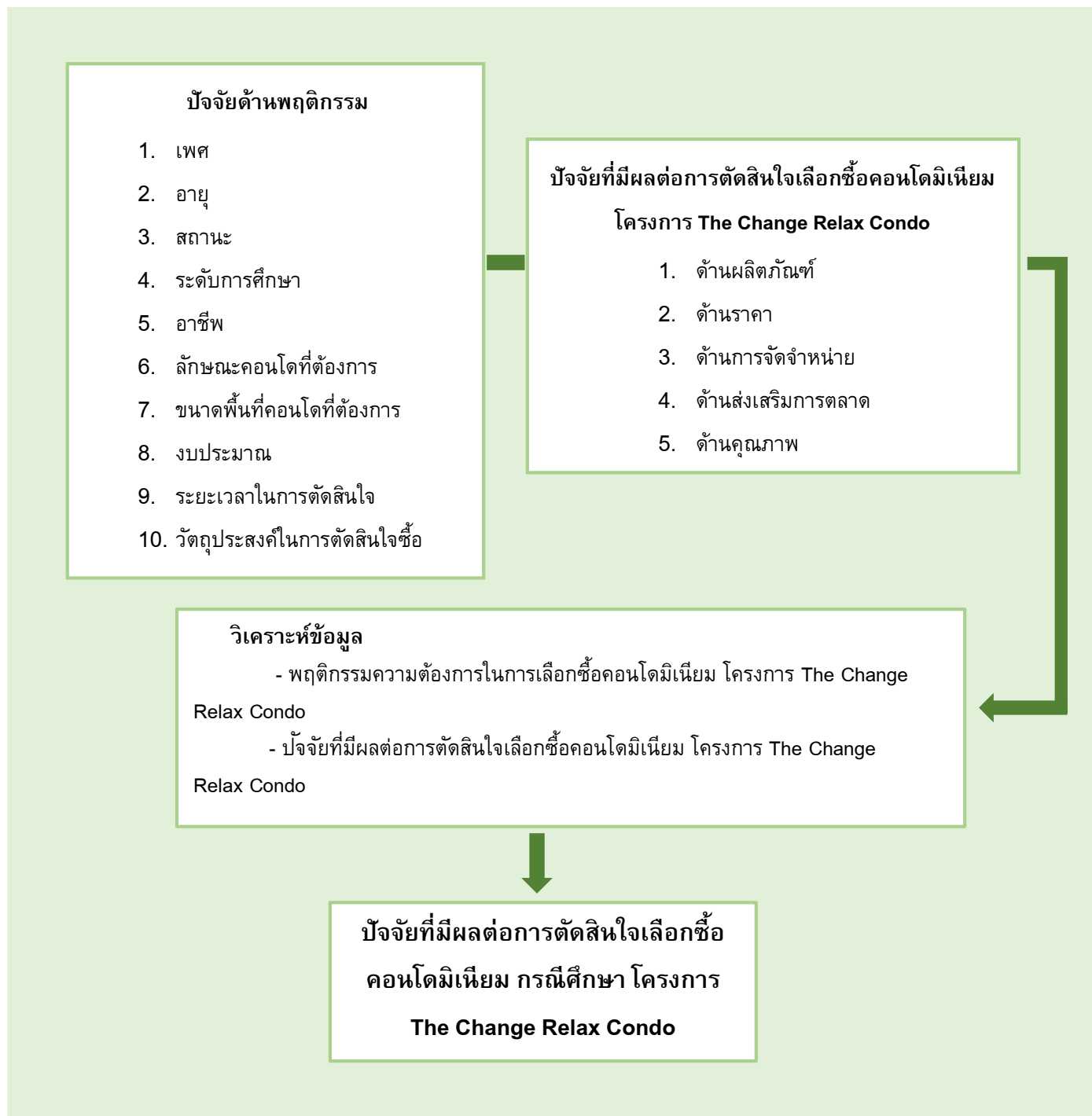
1. ขอบเขตด้านเนื้อหา : ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม
2. ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ บุคคลผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo
3. กลุ่มตัวอย่างประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ บุคคลผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียม โครงการ The Change Relax Condo จำนวน 118 คน
4. วิธีการสุ่มตัวอย่าง (Sampling Method) ใช้วิธีการแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)
5. ระยะเวลาที่ดำเนินการวิจัย : ช่วงระยะเวลาในการศึกษาวิจัยและเก็บรวบรวมข้อมูล ตั้งแต่ช่วงเดือนธันวาคม พ. ศ. 2562 ถึง เดือนมีนาคม พ. ศ. 2563

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมสามารถนำไปใช้ในการปรับปรุงพัฒนาการ เพื่อให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม สามารถนำข้อมูลจากการวิจัยไปใช้ในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น

1.5.2 เพื่อให้ทราบถึงพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในปัจจุบัน เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่สอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากยิ่งขึ้นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถนำข้อมูลจากผลการวิจัยไปวางแผนกลยุทธ์การขายของบริษัท เพื่อตอบสนองพฤติกรรมทางเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของลูกค้า

## 1.7 กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิด

## 1.8 นิยามศัพท์เฉพาะ

**คอนโดมิเนียม (Condo)** หมายถึง อาคารชุด หรือ อาคารที่แยกกรรมสิทธิ์การถือครองเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามพ.ร.บ.อาคารชุด มาตรา 13 บัญญัติว่าเจ้าของห้องชุด แต่ละห้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

**ส่วนประสมทางการตลาด** หมายถึง องค์ประกอบและรายละเอียดด้านผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการตลาด การส่งเสริมการตลาดของคอนโด The Change Relax Condo

**ผลิตภัณฑ์ (Product)** หมายถึง รายละเอียดการออกแบบวัสดุโครงสร้างและระบบของ คอนโด The Change Relax Condo ที่นำเสนอต่อลูกค้า

**ราคา (Price)** หมายถึง รายละเอียดด้านความเหมาะสมความหลากหลายของจำนวนเงินที่บุคคลต้องจ่ายในการซื้อหรือเช่าคอนโด The Change Relax Condo

**ช่องทางในการจำหน่าย (Place)** หมายถึง สถานที่ที่ผู้บริโภคสามารถเลือกที่พักอาศัยคอนโด The Change Relax Condo นี้ได้

**การส่งเสริมการตลาด (Promotion)** หมายถึง กระบวนการตลาดที่สามารถกระตุ้นให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยคอนโด The Change Relax Condo เช่น ส่วนลดสิทธิพิเศษ การแถมอุปกรณ์เพิ่มเติมภายในห้อง

**ผู้ซื้อคอนโดมิเนียม** หมายถึง บุคคลผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียม หรือ ผู้ที่พิจารณาจะซื้อคอนโดมิเนียม โดยมีศักยภาพพอเพียง เพื่อซื้ออยู่เอง เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน และซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง

**การตัดสินใจของผู้บริโภค** หมายถึง ขั้นตอนการเลือกที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมจากหลาย ๆ ทางเลือกที่ได้พิจารณาหรือประเมินอย่างดีแล้วว่าเป็นทางเลือกที่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และตรงความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงกระบวนการตัดสินใจที่เกิดขึ้นทั้งก่อนและหลังการเลือกที่พักอาศัยคอนโดมิเนียม