

## บทความการวิจัย

# ปัจจัยจูงใจการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

## MOTIVATION FACTORS INVESTING IN SECOND-HAND REAL-ESTATE OF INVESTORS IN LAM LUK KA DISTRICT PATHUM THANI PROVINCE

ภาสวีย์ ลพอุทัย

หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาลักษณะของผู้ลงทุน ปัจจัยจูงใจการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 2) เพื่อเปรียบเทียบการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีเป็นอย่างไร กับลักษณะของผู้ลงทุน 3) เพื่อศึกษาปัจจัยจูงใจประกอบด้วย ความต้องการที่อยู่อาศัย ความต้องการเก็งกำไร แรงจูงใจ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ศักยภาพของอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีมีอิทธิพลต่อการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ลงทุน จำนวน 385 คน เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นแบบสอบถาม สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน, t-test ความแปรปรวนทางเดียว และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

ผลการวิจัยพบว่าผู้ลงทุนส่วนใหญ่ เป็นเพศหญิง อายุ 30-35 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพ สมรส อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,000 – 40,000 บาท ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยจูงใจ ในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุดทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการที่อยู่อาศัย ความต้องการเก็งกำไร แรงจูงใจ และศักยภาพการลงทุนของอำเภอลำลูกกา ตามลำดับ และการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุดทุกด้าน 2) ผู้ลงทุนที่มีอายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกันมีการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีแตกต่างกัน ส่วนผู้ลงทุนที่มีเพศแตกต่างกันมีการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัด

ปทุมธานีไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 3) ปัจจัยจูงใจด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ( $X_1$ ) สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ( $X_4$ ) และศักยภาพของอำเภอลำลูกกา ( $X_5$ ) ส่งผลต่อการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และตัวแปรทั้ง 3 ตัวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ได้ร้อยละ 69.20 และเขียนสมการพยากรณ์ในรูปคะแนนดิบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 1.044 + 0.129X_1 + 0.242 X_4 + 0.409 X_5$$

## ABSTRACT

This research aimed to 1) to examine the characteristics of investors motivating factors for investment in second-hand real estate of investors in Lam Luk Ka District Pathum Thani Province 2) to compare investment choice to the characteristics of investors in second-hand real estate of investors in Lam Luk Ka District Pathum Thani Province 3) to examine the motivating factors consisting of Housing demand, speculative demand, motivations and real-estate environment Potential of Lam Luk Ka District Pathum Thani Province influenced investment choices in second-hand real estate of investors in Lam Luk Ka District. Pathum Thani Province, the sample group represent 385 investors. The instrument employed for data collection was a questionnaire. The statistics used in the data analysis represent frequency, percentage, mean, standard deviation, one-way ANOVA, t-test and multiple regression at the statistical significance level 0.05.

The results of the research revealed that most investors were female, aged 30-35 years, bachelor's degree, married marital status, occupation of private company employees and average monthly income of 30,000 – 40,000 baht. The results analysis showed that 1) the overall motivation factor represented the average at the highest level in all aspects. In descending order was the real-estate environment, housing needs, speculative demand, Motivations and Investment potential of Lam Luk Ka District respectively, and the investment selection in second-hand real estate of investors in Lam

Luk Ka District. Pathum Thani Province The average was at the highest level in all aspects. 2) The difference of Investor age, education, marital status, occupations and average monthly income, there were different in choice of investing in second-hand real estate of investors in Lam Luk Ka District. Pathum Thani Province. The different genders, there was no different to choose investing in second-hand real estate of investors in Lam Luk Ka District. Pathum Thani Province. 3) Motivating factors of housing demand ( $X_1$ ), real estate environment ( $X_4$ ) and the investment potential of Lam Luk Ka District ( $X_5$ ) there were statistically significant affecting the investment choice in second-hand real estate Investors in Lam Luk Ka District Pathum Thani Province at the 0.05 level, and all 3 variables could explain the change in investment selection variables in second-hand real-estate of investors in Lam Luk Ka District. Pathum Thani Province was, 69.20% and the forecast equation can write in the form of multiple regression model as follows:

$$\hat{Y} = 1.044 + 0.129X_1 + 0.242 X_4 + 0.409 X_5$$

## ภูมิหลัง

การลงทุนเป็นการแสวงหาประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ โดยผู้ลงทุนหวังจะได้รับ ผลตอบแทนในรูปแบบของเงินสดหรือผลตอบแทนส่วนเพิ่มมากกว่าการออมเงิน และคาดหวังว่าผลตอบแทน นั้นสามารถชดเชยระยะเวลาอัตราเงินเฟ้อ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างคุ้มค่า ในการตัดสินใจลงทุนใด ๆ ต้องพิจารณาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนแท้จริงที่คาดหวังควบคู่ไป กับระดับของความเสี่ยงที่ยอมรับได้เสมอ โดยต้องเลือกการลงทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงที่สุด ภายใต้ ความเสี่ยงระดับหนึ่ง หรือการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำที่สุดภายใต้อัตราผลตอบแทนระดับหนึ่ง การลงทุนทางธุรกิจ แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ การลงทุนทางตรง ผู้ลงทุนนำเงินลงทุนไป ประกอบกิจการเองโดยซื้อหลักทรัพย์ หรือจ้างแรงงานเพื่อสร้างผลผลิตในรูปแบบต่าง ๆ เช่น บริษัท ญีปุ่นเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทยโดยตั้งเป็นโรงงาน และการลงทุนทางอ้อม ผู้ลงทุนนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ เช่น การลงทุนส่วนหนี้ หรือลงทุนส่วนทุน โดยมีสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ตามกฎหมาย (นพดล อุดมวิศวกุล และคณะ, 2555)

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงมีข้อจำกัดหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นเงินลงทุนที่สูง ภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา รวมถึงสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ ทางเลือกที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุนคือ การลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) หรือผ่านกองรีท (REIT: Real Estate Investment Trusts) ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) จัดตั้งขึ้น โดย ระดมทุนจากประชาชนทั่วไปผ่านการขายหน่วยลงทุน แล้วนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน สนามบิน ฯลฯ และบริหารจัดการให้ เช่าเพื่อเก็บเกี่ยวผลตอบแทนจากค่าเช่าแล้วนำมาเฉลี่ยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (เอกจิต เพียรพิทักษ์, 2558)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 7 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) จึงมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยรวมทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้นพร้อมไปกับการเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่น ได้แก่ ธุรกิจก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจสถาบันการเงิน ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า เพอร์นิเจอร์และการตกแต่ง เป็นต้น ข้อมูลจากธนาคารกรุงศรี ประจำปี 2560 พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประกอบด้วยที่อยู่อาศัยปลูกสร้างเอง (Self-Built Housing) และที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ (Housing Project) ซึ่งกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลถึง 60-70% ของจำนวนยูนิตทั้งประเทศ และมีมูลค่าตลาดรวมเฉลี่ยปีละกว่า 3 แสนล้านบาท ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับตลาดภูมิภาคมากขึ้น มีการขยายการลงทุนพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดเพิ่มโดยส่วนใหญ่เป็นบ้านแนวราบ เนื่องจากไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่ ส่วนโครงการคอนโดมิเนียม ยังคงมีการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก แต่มีการปรับตัวขึ้นอย่างมากของราคาที่ดินในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาทำให้เริ่มมีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ในต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น ปี 2561-2562 ความต้องการที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ปัจจัยหนุนสำคัญจากความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม ของภาครัฐช่วยกระตุ้นให้เกิดความเชื่อมั่น ทำให้มีการลงทุนภาคเอกชนตามมา และการบริโภคภาคเอกชนที่ทยอยฟื้นตัวจะช่วยหนุนกำลังซื้อ นอกจากนี้การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) จะช่วยดึงดูดผู้ซื้อชาวต่างชาติ (พัชรากลิ่นชวนชื่น, 2560)

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอยู่หลาย ๆ รูปแบบ ตามกำลังทรัพย์ ความถนัด และประสบการณ์ของผู้ลงทุน การลงทุนอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลตอบแทนมาก แต่รับความเสี่ยงสูงเช่นกัน ทั้งนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นการลงทุนทางตรง และการลงทุนทางอ้อม ก่อนการลงทุน ผู้ลงทุน ต้องทราบประเภทของการลงทุน ผลตอบแทน และความเสี่ยง ของการลงทุนนั้น และสำคัญที่สุดต้องมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจที่เพียงพอ เพราะบางครั้ง High risk อาจจะไม่ได้อาจจะไม่ High return เสมอไป เพราะผู้ลงทุนอาจมีการตัดสินใจผิดพลาดได้ พอผิดพลาดก็จะเกิดการเสียโอกาสและนำมาสู่ความเสี่ยงต่อไป รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นเพื่อระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบอาคารสำนักงาน โรงแรม คอนโดมิเนียม โรงงาน คลังสินค้า สนามบิน ห้างสรรพสินค้า โครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ มาบริหารจัดการให้เกิดรายได้ ทั้งในรูปแบบของ ค่าเช่า ค่าบริการ หรือกำไรจากการซื้อขายทรัพย์สินที่ลงทุนไปลงทุน จากนั้นจึงนำรายได้ดังกล่าวมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน เสมือนกับการที่ผู้ลงทุนไปซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องเข้าไปบริหารหรือหาผู้เช่าด้วยตนเอง

จากความสำคัญศักยภาพของอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และแนวโน้มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาเรื่อง การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุน เพื่อได้ข้อมูลสำคัญสำหรับผู้ประกอบการมาใช้ปรับปรุงกลยุทธ์การขายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และผู้ต้องการลงทุนมีข้อมูลใช้ในการเลือกลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## ขอบเขตของการวิจัย

### 1. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากร การศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ ผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน

กลุ่มตัวอย่าง การกำหนดขนาดตัวอย่าง โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้น ขนาดตัวอย่างคำนวณได้จากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ W.G. Cochran โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (กัลยา วาณิชย์บัญชา, 2560) ได้กลุ่มตัวอย่าง 385 คน และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง จากประชาชนที่เข้ามาเลือกชมอสังหาริมทรัพย์มือสองและโครงการที่พักอาศัยต่าง ๆ ในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

## 2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาครั้งนี้ มุ่งเน้นศึกษาการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ภายใต้แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยเกี่ยวกับแนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการ แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ และส่วนประสมทางการตลาด 4P's

## 3. ขอบเขตด้านตัวแปร

ผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยไว้ดังนี้

ตัวแปรอิสระ ได้แก่ ลักษณะของผู้ลงทุน ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพและรายได้เฉลี่ยต่อเดือน และปัจจัยจูงใจ ประกอบด้วย ความต้องการที่อยู่อาศัย ความต้องการเก็งกำไร แรงจูงใจสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ศักยภาพของอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ตัวแปรตาม ได้แก่ การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ดัชนีชี้วัด ได้แก่ ผลผลิต ณ ราคา สถานที่ การส่งเสริมการตลาด

## การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

### 1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดให้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ลักษณะของแบบสอบถาม มี 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล ประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน แบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check list) จำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับ ปัจจัยจูงใจ ประกอบด้วย ความต้องการที่อยู่อาศัย ความต้องการเก็งกำไร แรงจูงใจ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ศักยภาพของอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่าระดับ (Likert's Five Rating Scale) จำนวน 15 ข้อ

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ประกอบด้วย ผลผลิต ณ ราคา ทำเลที่ตั้ง และการส่งเสริมการตลาด จำนวน แบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ (Likert's Five Rating Scale) จำนวน 12 ข้อ

เกณฑ์การให้คะแนนในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 มีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

คะแนน

5 คะแนน	หมายถึง	เห็นด้วยมากที่สุด
4 คะแนน	หมายถึง	เห็นด้วยมาก
3 คะแนน	หมายถึง	เห็นด้วยปานกลาง
2 คะแนน	หมายถึง	เห็นด้วยน้อย
1 คะแนน	หมายถึง	เห็นด้วยน้อยที่สุด

การแปลความหมายโดยเทียบค่าเฉลี่ยตามเกณฑ์ของเบสท์ (Best, 1981)

คะแนนเฉลี่ย 4.21-5.00	หมายถึง	เห็นด้วยมากที่สุด
คะแนนเฉลี่ย 3.42-4.20	หมายถึง	เห็นด้วยมาก
คะแนนเฉลี่ย 2.61-3.40	หมายถึง	เห็นด้วยปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย 1.81-2.60	หมายถึง	เห็นด้วยน้อย
คะแนนเฉลี่ย 1.00-1.80	หมายถึง	เห็นด้วยน้อยที่สุด

## 2. ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือดังนี้

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ ส่วนประสมทางการตลาด 4 P's แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการ และแนวคิดเกี่ยวกับการลงทุนเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทำการสร้างเป็นแบบสอบถามให้ครอบคลุมเนื้อหาที่จะศึกษา

2. ทำการสร้างแบบสอบถามที่เกี่ยวกับปัจจัยจูงใจ การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ศักยภาพของอำเภอลำลูกกา สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการเก็งกำไร และความต้องการที่อยู่อาศัย

3. นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้น เสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อทำการตรวจสอบ ข้อบกพร่อง และนำข้อเสนอแนะมาทำการปรับปรุงแบบสอบถามให้มีความสมบูรณ์และเที่ยงตรงมากยิ่งขึ้น แล้วนำแบบสอบถามไปให้ผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่านตรวจสอบความสอดคล้องของแบบสอบถามกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย

4. การหาค่าความเที่ยงตรงของเครื่องมือ นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่านทดสอบหาความสอดคล้องของแบบสอบถามกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย โดยใช้วิธีการคำนวณหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC : Index of Item Objective Congruence) โดยมีหลักเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

+1 หมายถึง ผู้ทรงคุณวุฒิแน่ใจว่าคำถามนั้นสอดคล้องกับเนื้อหา สามารถนำไปวัดได้อย่างแน่นอน

0 หมายถึง ผู้ทรงคุณวุฒิไม่แน่ใจว่าคำถามนั้นสอดคล้องกับเนื้อหา ไม่แน่ใจว่าจะนำไปวัดได้

-1 หมายถึง ผู้ทรงคุณวุฒิแน่ใจว่าคำถามนั้นไม่สอดคล้องกับเนื้อหา ไม่สามารถนำไปวัดได้อย่างแน่นอน

5. การหาค่าดัชนีความสอดคล้องของแบบสอบถาม (IOC) โดยใช้สูตร

$$IOC = \frac{\sum R}{N}$$

เมื่อ IOC หมายถึง ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item Objective Congruence)

R หมายถึง ผลรวมของคะแนนความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิทั้งหมด

N หมายถึง จำนวนผู้ทรงคุณวุฒิ

ถ้าค่าดัชนี IOC ที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับ 1 ซึ่งมากกว่า 0.50 ถือว่าข้อคำถามนั้นใช้ได้ สามารถนำไปใช้ได้ ถ้าข้อคำถามใดมีค่าน้อยกว่า 0.50 ข้อคำถามนั้นก็ถูกตัดออกไป หรือนำไปปรับปรุงแก้ไขใหม่ให้ดีขึ้น

6. ปรับปรุงแบบสอบถามตามข้อเสนอแนะของผู้ทรงคุณวุฒิ นำเสนออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อทำการตรวจสอบอีกครั้งแล้วนำมาแก้ไขให้สมบูรณ์ก่อนนำไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลต่อไป

7. หาความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability) นำแบบสอบถามที่ผ่านการปรับปรุงแก้ไขตามที่ผู้ทรงคุณวุฒิเสนอแนะแล้วไปทดลองใช้ กับกลุ่มเป้าหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา จำนวน 30 คน เพื่อหาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability) ของแบบสอบถาม และทำการวิเคราะห์หาความเชื่อมั่น (Reliability) ของแบบสอบถาม โดยการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ด้วยวิธี Cronbach's Alpha coefficient ของ Cronbach (1974) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ .930 ถ้าความเชื่อมั่นมีค่าตั้งแต่ 0.71 – 1.00 แสดงว่าแบบสอบถามมีความเชื่อมั่นสูง) (Garett, 1965, p. 29) สามารถนำไปใช้เก็บรวบรวมข้อมูลได้



## สรุปผล

การศึกษาเรื่อง การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี สรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ลงทุน จำนวน 385 คนพบว่า ส่วนใหญ่ เป็นเพศหญิง ร้อยละ 68.05 อายุ 30-35 ปี ร้อยละ 41.30 การศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 81.82 สถานภาพ สมรส ร้อยละ 84.42 อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 44.94 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,000 – 40,000 บาท ร้อยละ 49.61

2. ผลการวิเคราะห์ค่าระดับของตัวแปรพบว่า ปัจจัยจูงใจ ในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.31) เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่ามีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.33) รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัย (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.32) ความต้องการเก็งกำไร (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.31) แรงจูงใจ และ ศักยภาพของอำเภอลำลูกกา (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.30) ตามลำดับ และผลการวิเคราะห์การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พบว่า การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.31) เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่ามีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุดทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านราคา (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.32) รองลงมาคือ ด้านผลิตภัณฑ์ (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.29) ด้านทำเลที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.28) และด้านส่งเสริมการตลาด (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.25) ตามลำดับ

3. ผลการเปรียบเทียบการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีกับลักษณะของผู้ลงทุนพบว่า ผู้ลงทุนที่มีอายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกันมีการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีแตกต่างกัน ส่วนผู้ลงทุนที่มีเพศแตกต่างกันมีการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. ผลการวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยจูงใจที่ส่งผลต่อการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีพบว่า ปัจจัยจูงใจด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ( $X_1$ ) สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ( $X_4$ ) และศักยภาพของอำเภอลำลูกกา ( $X_5$ ) ส่งผลต่อการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี อย่างมีนัยสำคัญทาง

สถิติที่ระดับ 0.05 และตัวแปรทั้ง 3 ตัวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการเลือกการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ได้ร้อยละ 69.20 และเขียน สมการพยากรณ์ในรูปคะแนนดิบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 1.044 + 0.129X_1 + 0.242 X_4 + 0.409 X_5$$

### อภิปรายผล

การศึกษาเรื่อง การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีประเด็นสำคัญที่นำมาอภิปรายผลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัยได้ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ค่าระดับของตัวแปรพบว่า ปัจจัยจูงใจ ในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่ามีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ทุกด้าน เรียงจากมากที่สุด ไปหาน้อย คือ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ รองลงมาคือ ความต้องการที่อยู่อาศัย ความต้องการเก็งกำไร แรงจูงใจ และศักยภาพของอำเภอลำลูกกา ตามลำดับ และผลการวิเคราะห์การเลือกการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พบว่า การเลือกการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับ มากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่าทุกด้านมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด โดยเรียงจากมาก ไปหาน้อย คือ ด้านราคา รองลงมาคือ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ผลการวิเคราะห์ค่าระดับของตัวแปรพบว่า ปัจจัยจูงใจ ใน ภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่ามีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ทุกด้าน เรียงจากมากที่สุด ไปหาน้อย คือ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ รองลงมาคือ ความต้องการที่อยู่ อาศัย ความต้องการเก็งกำไร แรงจูงใจ และศักยภาพของอำเภอลำลูกกา ตามลำดับ และผลการวิเคราะห์ การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พบว่า การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ใน ภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่าทุกด้านมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับ มากที่สุด โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านราคา รองลงมาคือ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้าน ส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการศึกษาของเอกจิต เพียรพิทักษ์ (2558) เรื่อง การศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนรูปแบบต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอุตสาหกรรมที่พบว่า พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนประกอบไปด้วย ผลตอบแทนการลงทุน ความเสี่ยง ต้นทุน สภาพ คล่อง

ความยืดหยุ่น และระยะเวลาการถือครอง โดยปัจจัยเหล่านี้สามารถช่วยให้ผู้ลงทุนตัดสินใจ เลือกลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับผลการศึกษาของเกษรี ศรีโปฏก (2562) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในจังหวัดเชียงใหม่ที่พบว่า ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุด และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ด้านผลิตภัณฑ์มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์มากที่สุด รองลงมาคือ ด้านกระบวนการ และด้านราคา และกระบวนการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุด พบว่า การประเมินทางเลือก มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด รองลงมาคือ ตระหนักถึงปัญหา/ความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อ และ ความสัมพันธ์ของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรวมมีความสัมพันธ์ระดับปานกลางในทางบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 สอดคล้องกับผลการศึกษาของธนายุทธ เพชรวโรทัย (2561) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ที่พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้อ บ้านจัดสรรของผู้บริโภคในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุด

ผลการเปรียบเทียบการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีกับลักษณะของผู้ลงทุนพบว่า ผู้ลงทุนที่มีอายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกันมีการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีแตกต่างกัน ส่วนผู้ลงทุนที่มีเพศแตกต่างกันมีการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชวลัน ธรินายางกูร (2061) เรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการที่พบว่า ประชากรในจังหวัดสมุทรปราการที่มีเพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับ การศึกษา อาชีพ และรายได้ต่างกัน มีการตัดสินใจ ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย แตกต่างกันไป สอดคล้องกับผลการศึกษาของพงษ์จิรัฐ จินนิจิเกียรติ (2558) เรื่อง การตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์น้ำดื่มของผู้บริโภคในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมุกดาหาร ที่พบว่า เพศที่แตกต่างกันมีผลต่อการตัดสินใจซื้อน้ำ ไม่แตกต่างกัน ส่วนด้านอายุ ระดับการศึกษาสูงสุด อาชีพ รายได้ที่แตกต่างกันมีผลต่อการตัดสินใจซื้อน้ำ แตกต่างกันที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยจุดใจที่ส่งผลต่อการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีพบว่า ปัจจัยจุดใจด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ( $X_1$ ) สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ( $X_4$ ) และศักยภาพของอำเภอลำลูกกา ( $X_5$ ) ส่งผลต่อการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และตัวแปรทั้ง 3 ตัวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ได้ร้อยละ 69.20 สอดคล้องกับผลการศึกษาของวิศิษฐ์พงศ์ พัตตานนท์ (2559) ได้วิจัยเรื่องกระบวนการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชวรีบริเวณพื้นที่พร้อมพงษ์และทองหล่อ กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา โครงการเหล่าทองหล่อ โครงการปิ่นนิค สุขุมวิท 32 และโครงการคราม สุขุมวิท 26 พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อที่พักอาศัยและซื้อเพื่อการลงทุนจะเปรียบเทียบกับโครงการอื่นทั้งในและนอกพื้นที่กรณีศึกษาเหมือนกัน สอดคล้องกับผลการศึกษาของปรกรณ์ พันธุ์จิตวุฒิชัย (2558) เรื่อง กระบวนการและปัจจัยการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก กรณีศึกษาเขต ลาดพร้าวกรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก พบว่าปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดทุกด้าน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ และ สอดคล้องกับการศึกษาของ ภัทรเดช มาเจริญ (2555) เรื่อง ปัจจัยอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดขอนแก่น ที่พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านของผู้บริโภค คือ ผลิตภัณฑ์มากที่สุด

### ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง การเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของผู้ลงทุนในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาดังนี้

ผลจากการศึกษาพบว่า ผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ดังนั้นผู้ประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จึงควรนำเสนออสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับบ้านมือสองมากขึ้น และควรมีการปรับปรุงให้มีสภาพพร้อมอยู่ เพื่อสะดวกต่อผู้ที่ต้องการซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ และมีคุณค่าเพิ่มเหมาะสมที่ผู้ซื้อสามารถนำไปเป็นหลักประกันที่มีราคาเพิ่มขึ้นเมื่อใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรมีพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีความสะดวกและปลอดภัยในการอยู่อาศัย มีสาธารณูปโภคครบครัน และมีความปลอดภัยทั้งโครงสร้างและสภาพแวดล้อม

ผลการศึกษาพบว่า อสังหาริมทรัพย์มือสองขาดการประชาสัมพันธ์ที่ดี ผู้ประกอบการควรมีการส่งเสริมการตลาดโดยให้ความสำคัญกับการขาย ควรมีการปรับปรุงการประชาสัมพันธ์และมีการกำหนดราคาที่ไม่สูงเกินไปและสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค มีส่วนลดเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้สนใจตัดสินใจซื้อ