

บทความการวิจัย

ปัจจัยในการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

FACTORS INVESTING IN AGRICULTURAL HOUSING FOR INVESTORS IN MUANG DISTRICT SURAT THANI PROVINCE

จำนนท์ จางวางสาย

หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาลักษณะของนักลงทุน ปัจจัยจูงใจ และ การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 2) เพื่อเปรียบเทียบการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานีกับลักษณะของนักลงทุน 3) เพื่อศึกษาปัจจัยจูงใจที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานีกลุ่มตัวอย่างเป็นนักลงทุน จำนวน 385 คน ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test ความแปรปรวนทางเดียว และการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ นักลงทุนส่วนใหญ่ เป็นชาย อายุมากกว่า 55 ปีขึ้นไป การศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพ สมรส มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนและมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,000 – 40,000 บาท

ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยจูงใจผลการวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจ พบว่า ปัจจัยจูงใจในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่า มีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย รองลงมาคือ ด้านส่วนประสมทางการตลาด 7 P's ตามลำดับ เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจด้านส่วนประสมทางการตลาด 7 P's แต่ละด้าน เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย คือ ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมทางการตลาด ด้านราคา และด้านบุคลากร ด้านกระบวนการ ด้านลักษณะทางกายภาพ ตามลำดับ และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย ค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยคือด้านปัจจัยหลัก และปัจจัยสนับสนุน 2) การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก 3) นักลงทุนที่มีอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

แตกต่างกัน มีการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี แตกต่าง กัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 4) ปัจจัยจูงใจ ได้แก่ ส่วนผสมทางการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ (X_1) ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย (X_3) ด้านการส่งเสริมการตลาด (X_4) ด้านกระบวนการ (X_6) และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัยด้านปัจจัยหลัก (X_8) มีอิทธิพลต่อการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้ร้อยละ 13.90 และเขียนสมการพยากรณ์ในรูปคะแนนดิบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 1.309 + 0.474 X_1 + 0.183 X_3 + 0.217 X_4 - 0.232 X_6 - 0.291 X_8$$

คำสำคัญ: การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตร จังหวัดสุราษฎร์ธานี ส่วนผสมทางการตลาด

ABSTRACT

The objectives of this research were 1) to study investor characteristics, motivation factors, and investment in agricultural residences of investors in Muang district. Surat Thani Province. 2) To compare the investment of investors in agricultural residences in Muang District. Surat Thani Province and the investor characteristics of Surat Thani Province. The sample group consisted of 385 investors. The questionnaire was used as a tool to collect data. Statistics used in data analysis were frequency, percentage, mean, standard deviation, t-test, one-way ANOVA, and multiple regression analysis Most of the investors are male, over 55, have a bachelor's degree, are married, work as employees of private companies, and have an average monthly income of 30,000 - 40,000 baht.

According to the findings of the analysis, 1) the overall motivation factors have the highest average level. When considering the mean of each aspect, it was found that the mean was the highest in all aspects in descending order: the factor of success in housing investment, followed by the marketing mix's 7 P's aspects: location/distribution channel, marketing promotion, price, personnel, process, and physical evidence, respectively. The success factors in residential investment average the most in all aspects, sorted by mean, for the main factor and supporting factors. 2) Investment in agricultural residences of

investors in Muang District, Surat Thani Province overall average at a high level. 3) For investors with different ages, educational levels, occupations, and average monthly incomes, there were different investments in agriculture residences in Surat Thani Province at a statistical significance of 0.05 level. 4) The motivation factors were product marketing mix (X_1), location/distribution channel (X_3), marketing promotion (X_4), process (X_6), and the key housing investment success factors (X_8) influenced the investment of agricultural housing by investors in Muang District, Surat Thani Province, with statistical significance at the 0.05 level, which could explain the variance in agricultural housing investment parameters of investors in Muang District. Surat Thani Province got 13.90 percent and can write the forecasting equation in the form of raw scores as follows:

$$\hat{Y} = 1.309 + 0.474 X_1 + 0.183X_3 + 0.217X_4 - 0.232X_6 - 0.291 X_8$$

ภูมิหลัง

ประเทศไทยได้ชื่อว่าเป็นเมืองเกษตรกรรม มีผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรที่สำคัญ ที่เป็นนรายได้หลักของประเทศ ผลิตภัณฑ์เหล่านี้สร้างมูลค่าได้น้อยมากเมื่อเทียบกับ GDP ของประเทศไทย โดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวม ประชาชาติ ทั้งที่ภาคเกษตรกรรมนั้นมีสัดส่วนแรงงานสูงเป็นอันดับ 1 ของประเทศ มากกว่าร้อยละ 35 ของการจ้างงานรวมทั้งประเทศ (ธนานนท์ ธรรมวรรณ, 2560)

การพัฒนาที่ดินตามต่างจังหวัดของประเทศไทยเพื่อมาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทสถานที่พำนักระยะยาว (Long stay) เพื่อตอบสนองอุปสงค์ของนักท่องเที่ยวที่ต้องการมา พำนักระยะยาวในประเทศไทย โดยมีสถานที่ท่องเที่ยวเชิงเกษตร (Agri-Tourism) เป็นสิ่งดึงดูด นักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายเนื่องมาจากการมองเห็นภาพรวมของประเทศที่ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีความสามารถในการเพาะปลูกพืชผลทางการเกษตรได้เป็นอันดับต้นๆ ของทวีปเอเชีย แต่ละจังหวัด มีจุดเด่นที่น่าสนใจแตกต่างกัน มีแหล่งท่องเที่ยวที่น่าดึงดูด มีเอกลักษณ์ในแต่ละที่ มีศักยภาพในการ เพาะปลูกที่แตกต่างกันซึ่งสามารถปลูกพืชพันธุ์ทางการเกษตรได้หลากหลายทั้งมีผลิตภัณฑ์ที่น่าสนใจ ให้เลือกซื้อซึ่งผลิตได้จากอำเภอหรือสถานที่นั้น ๆ จากการศึกษาเกี่ยวกับตลาดการท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในการท่องเที่ยวเป็นการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ธรรมชาติ และความต้องการทำกิจกรรมต่าง ๆ ระหว่างการท่องเที่ยวมากขึ้น ซึ่งในปัจจุบันยังมีสถานที่ที่ ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ได้ไม่มากนัก จึงเป็นช่องว่างของตลาด จึงมีความสนใจ ศึกษาและพัฒนาที่ดินตามต่างจังหวัดเพื่อให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว

ที่สำคัญที่สามารถสร้างรายได้ให้กับ จังหวัดนั้น ๆ รวมทั้งพัฒนาที่ดินตามต่างจังหวัดให้มีมูลค่ามากยิ่งขึ้น (วิวัฒน์ศักดิ์เจริญชัย, 2559)

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และคนทั่วไปทราบดีว่าทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดประการหนึ่งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยทางกายภาพที่ค่อนข้างเป็นรูปธรรมจับต้องได้ การเลือกทำเลที่ตั้งได้ดี ส่งผลให้โครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นที่รู้จักของผู้บริโภค เกิดการใช้งาน และเกิดกระแสเงินสดไหลเวียนเข้าสู่โครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนที่ย้ายไปที่อื่น ๆ รวมทั้งราคาหรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ จะแปรผันไปตามที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ รวมทั้งได้รับกระทบจากสภาพแวดล้อมที่รายล้อม อสังหาริมทรัพย์มีลักษณะตั้งอยู่กับที่ ผู้ลงทุนหรือผู้ซื้อจะต้องเข้าหาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตัวเอง ทำเลที่ตั้ง จึงมีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนและการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มาก Khumpaisal (2011) จากการที่อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการเช่า หรือการขาย และใช้เวลาพัฒนาโครงการระยะยาว นอกจากนี้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นปัจจัยทางการตลาด 4Ps อาจไม่เพียงพอในการพิจารณาเนื่องจากการลงทุนด้วยราคาสูง รวมทั้งการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นตลาดแข่งขันสมบูรณ์ มีผู้ซื้อผู้ขายหลายราย ผู้ประกอบการแข่งขันขายผลิตภัณฑ์ของตนให้ได้เร็วที่สุดและมากที่สุด ดังนั้น จึงควรพิจารณาปัจจัยทางการตลาดด้านการบริการเช่น กระบวนการบริการ สิ่งแวดล้อมกายภาพ และ ผู้ให้บริการ ถ้าผู้ประกอบการโครงการ ได้จัดหาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีความเต็มใจให้บริการ มีความรู้ในผลิตภัณฑ์ จะมีส่วนให้ลูกค้ามีความมั่นใจสบายใจในการซื้อหาผลิตภัณฑ์นั้น

(<https://www.terrakk.com/articles/199674>)

ภาคใต้นั้นเป็นอีกหนึ่งภาคที่ได้รับความนิยมในการไปท่องเที่ยว พักผ่อนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเนื่องจากมีสภาพภูมิประเทศที่ติด ทะเลทั้งฝั่งอันดามันและฝั่งอ่าวไทย โดยตลอดปีพ.ศ. 2558 ภาคตะวันตก นั้นมีผู้มาเยี่ยมเยียน (Visitor) ถึง 45,923,464 คน โดยแบ่งเป็นคนไทยถึง 22,824,651 คน และเป็นชาวต่างชาติถึง 23,098,813 คน โดยเป็น นักท่องเที่ยว (Tourist) ทั้งหมด 35,974,228 คน และเป็นนักท่องเที่ยว (Excursionist) ถึง 9,949,236 คน โดยวันที่มาท่องเที่ยวต่อคน โดยเป็นคนไทยคือประมาณ 3 วัน และชาวต่างชาติคือประมาณ 5 วัน และมีค่าใช้จ่าย ในการท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ย/คน/วัน คือ 4,320.59 บาท แม้ภาคใต้จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยในการเป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งยังมีจำนวนนักท่องเที่ยวตลอด ทั้งปีจากหลายประเทศรวมทั้งนักท่องเที่ยวจากประเทศไทยเองแต่เนื่องจาก เป็นภาคที่เพาะปลูกพืชผลได้น้อยโดยพืชผลที่มีการเพาะปลูกมากคือ มะพร้าว ทุเรียน ลองกอง เงาะ มังคุด ปาล์มนี้ ามัน ยางพารา เป็นต้น เนื่องจากสภาพของภูมิประเทศรวมทั้งดินสำหรับเพาะปลูกนั้นไม่ เอื้ออำนวยกับการเพาะปลูกพืชหลาย ๆ ชนิด ทำให้การ

เพาะปลูกพืชผลนั้น เป็นไปได้อย่างจำกัด การทำโครงการสถานที่ท่องเที่ยวเชิงเกษตร ดังนั้นในภาคใต้ จึงยังไม่เป็นที่น่าสนใจนักในการทำโครงการประเภทนี้เนื่องจากนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวภาคใต้นั้นให้ความสำคัญกับการท่องเที่ยวในรูปแบบการไปพักผ่อนเล่นน้ำทะเล ไปพักผ่อนบนเกาะต่าง ๆ มากกว่าการไปเพื่อท่องเที่ยวอยู่ในสวนหรือแปลงเกษตร (วิวัฒน์ ศักดิ์เจริญชัย, 2559) อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี (ชาวจังหวัดสุราษฎร์ธานีเรียกว่า บ้านดอน) เป็นอำเภอศูนย์กลางระบบราชการ การคมนาคมขนส่ง การศึกษา และเศรษฐกิจของจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีพื้นที่ทางการเกษตรที่มีชื่อเสียง มีพื้นที่ปลูกยางพารามากที่สุดจำนวน 2,879,223ไร่ ปาล์มน้ำมัน 1,306,973ไร่ รองลงมาคือมะพร้าว ไม้ผล (ทุเรียน เงาะ มังคุด ลองกอง) ข้าว กาแฟ และสับปะรด ตามลำดับ และเนื้อที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรอื่น ๆ โดยมีครัวเรือนที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรด้านพืช 148,367 ครัวเรือน ด้านประมง 12,120 ฟาร์ม และด้านปศุสัตว์ 51,530 ครัวเรือน และมีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญหลายแห่ง

(<https://www.opsmoac.go.th/suratthani-dwl-files-411591791865>)

ที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยวที่นิยมท่องเที่ยวเชิงเกษตรมีปัจจัยการทำโครงการสถานที่ท่องเที่ยวเชิงเกษตรที่มีศักยภาพนั้น นักลงทุนจะทำโครงการให้ประสบความสำเร็จมีปัจจัยที่สำคัญคือ ปัจจัยเรื่องสภาพภูมิอากาศ ปัจจัยเรื่องสภาพภูมิประเทศ ปัจจัยเรื่องสภาพดินและทรัพยากรที่เหมาะสมแก่การเพาะปลูก รวมทั้ง การเพาะปลูกพืชผลได้หลากหลายพันธุ์ และมีคุณค่ารวมถึงมีเอกลักษณ์ที่เฉพาะตัว มีความน่าสนใจต่อการเดินทางไปท่องเที่ยว ช่วงเวลาในการเพาะปลูกรวมถึงผลผลิตที่ได้ จุดประสงค์ในการเดินทางท่องเที่ยว ภาพลักษณ์ของแต่ละภาคเกี่ยวกับการเกษตร และการคมนาคมเข้าถึง เช่นการมีสนามบินที่ช่วยในด้านการคมนาคมของนักท่องเที่ยว และที่พักอาศัยจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการท่องเที่ยว (Mihalic, 2000)

จากความสำคัญของปัจจัยการลงทุนในด้านที่พักอาศัยที่นักลงทุนจำเป็นต้องพิจารณาหลายด้านก่อนการตัดสินใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อทราบถึงปัจจัยที่ทำให้นักลงทุนตัดสินใจในการลงทุนพักอาศัยเชิงเกษตร ซึ่งเป็นพื้นที่ ๆ ยังมีการพัฒนาด้านที่พักอาศัยเชิงเกษตรน้อย และได้ข้อมูลสำคัญสำหรับนักลงทุนนำไปใช้ในการตัดสินใจลงทุน

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากร การศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ นักลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน

กลุ่มตัวอย่าง เป็นนักลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตร โดยใช้การคำนวณจำนวนประชากรที่ไม่แน่นอนของ W.G. Cochran (1953) โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่น (Confidence Interval) ที่ระดับ 95%, ค่าความคลาดเคลื่อนอยู่ที่ $\pm 5\%$ (กัลยา วาณิชย์บัญชา, 2560) ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 385 คน ใช้การสุ่มตัวอย่างเจาะจงจากนักลงทุนที่พักเชิงเกษตรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวน 385 คน

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการศึกษาครั้งนี้ทำการศึกษาภายใต้แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุน แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ และแนวคิดเกี่ยวกับประชากรศาสตร์ แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด 7P's แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดการลงทุนเพื่อที่พักอาศัย บริษัท จังหวัดสุราษฎร์ธานี และแนวคิดในการตัดสินใจ

3. ขอบเขตด้านตัวแปร

ผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยไว้ดังนี้

ตัวแปรอิสระ ได้แก่

1. ลักษณะนักลงทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

2. ปัจจัยจูงใจ ประกอบด้วย ส่วนประสมทางการตลาด 7P's ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ ราคา สถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการตลาด และ ปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย ประกอบด้วย ปัจจัยหลัก ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง, ผลิตภัณฑ์, ภาพลักษณ์, กลุ่มลูกค้า และปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ สภาพแวดล้อม, พันธมิตรทางธุรกิจ, คุณลักษณะของโครงการ, วิธีการดำเนินชีวิต, การสื่อสารแบบบูรณาการและสิ่งอำนวยความสะดวก

ตัวแปรตาม ได้แก่ การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดให้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ลักษณะของแบบสอบถาม มี 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะของนักลงทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน แบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check list) จำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับ ปัจจัยจูงใจ ประกอบด้วย ส่วนประสมทางการตลาด 7 P's จำนวน 21 ข้อ ปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย รวม 10 ข้อ แบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ (Likert's Five Rating Scale) รวมทั้งสิ้น 31 ข้อ

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี แบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ (Likert's Five Rating Scale) จำนวน 3 ข้อ

เกณฑ์การให้คะแนนในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 มีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

คะแนน

5 คะแนน	หมายถึง	มากที่สุด
4 คะแนน	หมายถึง	มาก
3 คะแนน	หมายถึง	ปานกลาง
2 คะแนน	หมายถึง	น้อย
1 คะแนน	หมายถึง	น้อยที่สุด

การแปลความหมายโดยเทียบค่าเฉลี่ยตามเกณฑ์ของเบสท์ (Best, 1981)

คะแนนเฉลี่ย	4.21-5.00	หมายถึง	มากที่สุด
คะแนนเฉลี่ย	3.42-4.20	หมายถึง	มาก
คะแนนเฉลี่ย	2.61-3.40	หมายถึง	ปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	1.81-2.60	หมายถึง	น้อย
คะแนนเฉลี่ย	1.00-1.80	หมายถึง	น้อยที่สุด

2. ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือดังนี้

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการรับรู้เกี่ยวกับการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตร แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ และแนวคิดเกี่ยวกับประชากรศาสตร์ แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด 7P's ปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทำการสร้างเป็นแบบสอบถามให้ครอบคลุมเนื้อหาที่จะศึกษา

2. ทำการสร้างแบบสอบถามที่เกี่ยวกับ ลักษณะของนักลงทุน ปัจจัยจูงใจและการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

3. นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้น เสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อทำการตรวจสอบ ข้อบกพร่อง และนำข้อเสนอแนะมาทำการปรับปรุงแบบสอบถามให้มีความสมบูรณ์และเที่ยงตรงมากยิ่งขึ้น แล้วนำแบบสอบถามไปให้ผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่านตรวจสอบความสอดคล้องของแบบสอบถามกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย

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

+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 โดยการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ด้วยวิธี Cronbach's Alpha coefficient ของ Cronbach (1974) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.954 ถ้าความเชื่อมั่นมีค่าตั้งแต่ 0.71 – 1.00 แสดงว่าแบบสอบถามมีความเชื่อมั่นสูง) (Garrett, 1965) สามารถนำไปใช้เก็บรวบรวมข้อมูลได้

สรุปผล

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนส่วนใหญ่ เป็นชาย ร้อยละ 58.70 อายุมากกว่า 55 ปีขึ้นไป ร้อยละ 39.48 การศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 68.83 สถานภาพ สมรส ร้อยละ 49.74 มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 42.86 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 300,000 – 40,00 บาท ร้อยละ 40.00

2. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจ พบว่า ปัจจัยจูงใจในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด ($\bar{x} = 4.57$) เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่า มีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พึงอาศัย ($\bar{x} = 4.72$) รองลงมาคือ ด้านส่วนประสมทางการตลาด 7 P's ($\bar{x} = 4.49$) ตามลำดับ เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจด้านส่วนประสมทางการตลาด 7 P's แต่ละด้าน เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย คือ ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย ($\bar{x} = 4.57$) ด้านการส่งเสริมทางการตลาด ($\bar{x} = 4.52$) ด้านราคา และด้านบุคลากร ($\bar{x} = 4.49$) ด้านกระบวนการ ($\bar{x} = 4.42$) ด้านลักษณะทางกายภาพ ($\bar{x} = 4.32$) ตามลำดับ และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พึงอาศัย ค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยคือโดยด้านปัจจัยหลัก ($\bar{x} = 4.76$) และปัจจัยสนับสนุน ($\bar{x} = 4.70$) ตามลำดับ

3.ผลการวิเคราะห์การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในภาพรวม พบว่า การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.17$) และมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกข้อ โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุดคือ ต้องการลงทุนที่พักอาศัยในพื้นที่การเกษตรเพราะสภาพแวดล้อมสอดคล้องกับความต้องการ และ ต้องการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรไว้ให้นักท่องเที่ยวเช่าเป็นที่พัก ($\bar{x} = 4.18$) รองลงมา คือต้องการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรไว้เป็นที่พักของครอบครัว ($\bar{x} = 4.16$) ตามลำดับ

4.ผลการเปรียบเทียบการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานีกับลักษณะของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนที่มีอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน แตกต่างกัน มีการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

5.ผลการวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจที่ส่งผลต่อการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี พบว่า ปัจจัยจูงใจ จำนวน 5 ตัว ได้แก่ ส่วนประสมทางการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ (X_1) ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย (X_3) ด้านการส่งเสริมการตลาด (X_4) ด้านกระบวนการ (X_6) และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัยด้านปัจจัยหลัก (X_8) มีอิทธิพลต่อการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งตัวแปรทั้ง 5 ตัวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้ร้อยละ 13.90 และเขียนสมการพยากรณ์ในรูปแบบแนบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 1.309 + 0.474 X_1 + 0.183X_3 + 0.217X_4 - 0.232X_6 - 0.291 X_8$$

อภิปรายผล

จากการศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ มีประเด็นสำคัญนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจผลการวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจ พบว่า ปัจจัยจูงใจในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้าน พบว่า มีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย รองลงมาคือ ด้านส่วนประสมทางการตลาด 7 P's ตามลำดับ เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจด้านส่วนประสมทางการตลาด 7 P's แต่ละด้าน เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย คือ ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมทางการตลาด ด้านราคา และด้าน

บุคลากร ด้านกระบวนการ ด้านลักษณะทางกายภาพ ตามลำดับ และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย ค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยคือ ด้านปัจจัยหลัก และปัจจัยสนับสนุนตามลำดับ ปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย ประกอบด้วย ปัจจัยหลัก ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง, ผลิตภัณธ์, ภาพลักษณ์, กลุ่มลูกค้า และปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ สภาพแวดล้อม, พันธมิตรทางธุรกิจ, คุณลักษณะของโครงการ, วิธีการดำเนินชีวิต, การสื่อสารแบบบูรณาการและสิ่งอำนวยความสะดวก สอดคล้องกับผลการศึกษาศึกษาของศิริพงษ์ นาริวงษ์ (2560) เรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร ที่พบว่า แหล่งข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน คือ แหล่งบุคคล และนักลงทุนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการโดยรวมอยู่ในระดับมากที่สุด ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก รองลงมาได้แก่ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโครงการ คุณลักษณะของโครงการ ผลิตภัณธ์หรือโครงการ ภาพลักษณ์ของบริษัท วิธีการดำเนินชีวิต พันธมิตรทางธุรกิจ การวิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการศึกษาศึกษาของขวัญใจ ช่างหล้า (2559) เรื่อง ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวของผู้บริโภคที่มีผู้สูงอายุในครอบครัวของกรณีศึกษาที่มีความต้องการซื้อหรือซื้อบ้านเดี่ยวระดับราคา มากกว่า 5 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องเดินทางสะดวก มีตลาด หรือร้านสะดวกซื้อ ปัจจัยด้านกายภาพของบ้าน ต้องการบ้านที่มีห้องนอนล่าง พื้นชั้นล่างไม่มี การเล่นระดับ สวนรอบบ้านต้องให้ความร่มรื่นดูแลง่าย 3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ ต้องการโครงการที่ให้บริการอากาศดี ร่มรื่น

ผลการวิเคราะห์การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในภาพรวม พบว่า การลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก และมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกข้อ โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุดคือต้องการลงทุนที่พักอาศัยในพื้นที่การเกษตรเพราะสภาพแวดล้อมสอดคล้องกับความต้องการและ ต้องการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรไว้ให้นักท่องเที่ยวเช่าเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว รองลงมา คือต้องการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรไว้เป็นที่พักของครอบครัว ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการศึกษาศึกษาของณัฐปภัฏ ปิ่นทอง (2558) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ที่พบว่า ผู้บริโภคมีระดับการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครด้วยเหตุผลต่าง ๆ อยู่ในระดับมาก สอดคล้องกับโสภณ พรโชคชัย (2563) เรื่องการทำรายได้ที่เกิดจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ว่าการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นช่องทางการลงทุนขั้นพื้นฐาน โดยมีอสังหาอยู่แล้ว เช่น คอนโด บ้านที่ดิน โกดังซึ่งสามารถเอามาปล่อยให้คนอื่นเช่าได้ การเช่าส่วนใหญ่เป็นแบบรายเดือนและมีการทำสัญญาเช่าที่ชัดเจน การปล่อยเช่าถ้า “ทำเล” ดี จะสร้างกำไรได้สูงมาก อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยก็ต้องอยู่ใกล้

รถไฟฟ้า ไกล่ป้ายรถเมล์ ไกล่ทางด่วน ทำให้เดินทางสะดวก รวมถึงมีอาหารการกินหาง่าย เป็นต้น สอดคล้องกับผลการศึกษาของวิวัฒน์ ศักตวิจิตร (2559) ได้ศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ สถานที่พำนักระยะยาว (Long Stay) โดยมี Agri-Tourism เป็นสิ่งดึงดูด โดยมีสถานที่ท่องเที่ยวเชิงเกษตร (Agri-Tourism) เป็นสิ่งดึงดูดโดยเป็นการทำโครงการใน รูปแบบ Use Looking for Site ที่พบว่า การลงทุนทำโครงการทำที่พำนักสำหรับการท่องเที่ยวมีปัจจัยจากสภาพแวดล้อม ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการตลาด ด้านการก่อสร้าง และทางด้านการเงิน มีระบบการคมนาคมขนส่งที่ สะดวก การขยายตัวของนักท่องเที่ยวรูปแบบพำนักระยะยาว มีความต้องการมาพักอาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนมากทุกปีและยิ่งจากนโยบายของภาครัฐที่มีการประกาศ เพิ่มระยะเวลาพำนักจาก 1 ปีเป็น 10 ปี การพำนักอาศัยทั้งการมีธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ทั้งค่าครองชีพที่ มีความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย

ผลการเปรียบเทียบการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัด สุราษฎร์ธานีกับลักษณะของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนที่มีอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน แตกต่างกัน มีการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัด สุราษฎร์ธานี แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับผลการศึกษาของเจริญจิตต์ ผจงวิริยาทร (2559) เรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือก ซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่พบว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือนส่งผลต่อการตัดสินใจเลือก ซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร สอดคล้องกับผลการศึกษาของสอดคล้องกับผลการศึกษานพคุณ เลียงประสิทธิ์ (2559) เรื่อง ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตอำเภอละงู จังหวัดสตูลที่พบว่า ด้านประชากรศาสตร์ที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อคือ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ มีความสัมพันธ์กับกระบวนการตัดสินใจซื้อบ้านในเขตอำเภอละงู จังหวัดสตูล สอดคล้องกับผลการศึกษาของหนึ่งฤทัย เนาว์คำ (2556) ได้ทำการศึกษาเรื่อง อิทธิพลของการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการและปัจจัยทางการตลาดต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลของการวิจัยพบว่า การศึกษา อาชีพ รายได้ สถานภาพ ที่แตกต่างกัน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสินค้าที่แตกต่างกันมีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกันแต่เพศไม่แตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยจุดใจที่ส่งผลต่อการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี พบว่า ปัจจัยจุดใจ จำนวน 5 ตัว ได้แก่ ส่วนประสมทางการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ (X_1) ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย (X_3) ด้านการส่งเสริมการตลาด (X_4) ด้านกระบวนการ (X_6) และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัยด้านปัจจัยหลัก (X_8) มีอิทธิพลต่อการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สอดคล้องกับผลการศึกษาของลัดดา ครุจิต (2559) เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้าง หมู่บ้าน พี อาร์ แลนด์ ตำบลบ้านเปิด อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่นที่พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลการลงทุน ได้แก่ ลักษณะบ้านแบบ ราคาบ้านที่เหมาะสม มีการออกแบบสถานที่ตั้งโครงการ ขนาด และการวางผัง โครงการ ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ขวัญใจ ช่างหล้า (2559) เรื่อง ปัจจัย ในการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวของผู้บริโภคที่มีผู้สูงอายุในครอบครัวของกรณีศึกษาที่มีความต้องการซื้อหรือซื้อ บ้านเดี่ยวระดับราคา มากกว่า 5 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่พบว่า ปัจจัยที่ส่งผล ต่อการตัดสินใจซื้อบ้านได้แก่ด้านทำเลที่ตั้งโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องเดินทางสะดวก มี ตลาด หรือร้านสะดวกซื้อ ปัจจัยด้านกายภาพของบ้าน ต้องการบ้านที่มีห้องนอนล่าง พื้นชั้นล่างไม่มี การ เล่นระดับ สวนรอบบ้านต้องให้ความร่มรื่นดูแลง่าย ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโครงการ ต้องการโครงการ ที่ให้บรรยากาศดี ร่มรื่น ส่วนตัวอาคารสโมสรไม่สำคัญเท่าสวนส่วนกลาง สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชุติมน ศิริศรชัย (2557) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขต กรุงเทพมหานคร ที่ พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ด้าน ผลิตรภัณฑ์ ด้านการจัดจำหน่ายและด้านการส่งเสริมการตลาด สอดคล้องกับผลการศึกษาของศิริลักษณ์ เพชรภา (2557) เรื่องการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวบริเวณ ชานเมืองของผู้บริโภคในเขต กรุงเทพมหานคร ที่พบว่า ส่วนประสมทางการตลาด ได้แก่ผลิตรภัณฑ์ สถานที่หรือช่องทางจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการตลาด ภาพลักษณ์ของตราสินค้ามีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อ

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานีมีข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาดังนี้

จากการวิจัยพบว่า นักลงทุนให้ความสนใจกับด้านผลิตรภัณฑ์ ด้านสถานที่/ช่องทางการจัด จำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านกระบวนการ และปัจจัยความสำเร็จในการลงทุนที่พักอาศัย ด้านปัจจัยหลักในระดับมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ทาง การตลาด ด้านผลิตรภัณฑ์ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สุด เนื่องจากเป็นผลิตรภัณฑ์ที่มีราคาแพง และนักลงทุน หรือผู้บริโภคไม่สามารถซื้อขายได้บ่อย ดังนั้นผู้ประกอบการควรเน้นเกี่ยวกับผลิตรภัณฑ์ด้านความมั่นคง ของโครงสร้าง ออกแบบที่พักอาศัยเชิงเกษตรที่มีความสวยงาม ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการ และสภาพแวดล้อมของการดำเนินชีวิตเชิงเกษตร ด้านสถานที่/ช่องทางการจัดจำหน่าย ควรสร้างที่พัก อาศัยเชิงเกษตรในภาพแวดล้อมด้านการเกษตรเช่นสวนผลไม้ ดอกไม้ และใกล้แหล่งท่องเที่ยว ด้านการ ส่งเสริมการตลาด ซึ่งมีความสำคัญในด้านการให้ข้อมูลข่าวสารกับนักลงทุน ดังนั้น ผู้ประกอบการควรมี

การนำเสนอโครงการในสื่อที่มีความหลากหลาย เพื่อจูงใจให้นักลงทุนสนใจเข้ามาลงทุนมากยิ่งขึ้น ด้านกระบวนการ ผู้ประกอบการควรมีระบบการทำเอกสารที่ใช้ติดต่อหน่วยงานภาครัฐด้านต่าง ๆ เพื่อความรวดเร็วในการให้บริการ และปัจจัยด้านความสำเร็จในการลงทุนที่พิกอาศัยด้านปัจจัยหลัก ที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องให้ความสำคัญ ด้านทำเลที่ตั้ง ผลผลิตภัณฑ์ ภาพลักษณ์ขององค์กร และกลุ่มลูกค้าเพื่อเป็นข้อมูลสำคัญที่นักลงทุนใช้ในการตัดสินใจลงทุนเพื่อให้ได้ค่าตอบแทนการลงทุนที่ดี