

บทความการวิจัย

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

FACTORS AFFECTING INVESTMENT DEMAND IN REAL ESTATE OF INVESTORS IN BANG LAMUNG DISTRICT, CHONBURI PROVINCE

จิตติมา บาร์เรทท์

หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาลักษณะของผู้ลงทุน ปัจจัยสนับสนุน และความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 2) เพื่อเปรียบเทียบความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีกับลักษณะของผู้ลงทุน 3) เพื่อศึกษาอิทธิพลของปัจจัยสนับสนุน ประกอบด้วย ศักยภาพของจังหวัด สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ศักยภาพของโครงการ และแรงจูงใจภายในที่ส่งผลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ศึกษาได้แก่ผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวน 385 คน เครื่องมือที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูลเป็นแบบสอบถาม สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่า-t-test หรือวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ

ผลการวิจัยพบว่า 1) ผู้ลงทุนส่วนใหญ่ เป็นเพศหญิง มีอายุอยู่ระหว่าง 36-45 ปี การศึกษาในระดับปริญญาตรี อาชีพข้าราชการรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 40,001 บาท มีสถานภาพ สมรส มีถิ่นที่อยู่ในจังหวัดชลบุรี และนับถือศาสนาพุทธ 2) ความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับเห็นด้วยมากที่สุด ทั้งมิติการส่งเสริมการตลาด มิติผลิตภัณฑ์ มิติทำเลที่ตั้ง และมิติราคา 3) ปัจจัยสนับสนุนมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับเห็นด้วยมากที่สุดทั้งด้านด้านแรงจูงใจภายใน ด้านสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ด้านศักยภาพของจังหวัด และด้านศักยภาพของโครงการ 4) เพศ อายุ การศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน สถานภาพ สมรส ถิ่นที่อยู่และศาสนาแตกต่างกันมีความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.055) ปัจจัยสนับสนุนมีอิทธิพลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีตามลำดับคือ แรงจูงใจภายใน (X_4) และด้านศักยภาพของจังหวัด (X_1) และ

ตัวแปรทั้ง 2 สามารถอธิบายการผันแปรของความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีได้ร้อยละ 11.60

คำสำคัญ: ผู้ลงทุน, อสังหาริมทรัพย์, ชลบุรี

ABSTRACT

The objectives of this research were 1) to study investor characteristics and factors supporting investment demand in real estate by investors in Bang Lamung District, Chonburi Province 2) To compare the investment demand for real estate among investors in Bang Lamung District, Chonburi Province and investor characteristics 3) To investigate the impact of supporting factors such as the province's potential, important surroundings, project potential and have intrinsic motivations influencing investor demand for Bang Lamung District real estate, Chonburi Province. The sample used in the study were investors in Bang Lamung District, Chonburi Province has 385 people. The tool used to collect data was a questionnaire. Statistics used for analysis were frequency, percentage, mean, standard deviation, t-test or one-way analysis of variance, and multiple regression analysis.

The results showed that: 1) most investors were female, aged between 36 and 45 years old, and educated to a bachelor's degree. Occupation: government officer; average monthly income of more than 40,001 baht; married marital status; resident of Chonburi Province; and respect for Buddhism 2) Demand for investing in real estate by investors in Bang Lamung District Chonburi Province. The mean was at the most agreeable level. both dimensions of marketing promotion: product dimension, location dimension, and price dimension. 3) The supporting factors were found to be at the highest-level intrinsic motivation aspect, important surroundings aspect, the province's potential, and project's potential 4) The difference in gender, age, education, average monthly income, marital status, place of residence, and religion were significantly different in the demand for investment in real estate by investors in Bang Lamung District, Chonburi Province at the

0.05 level. 5) Supporting factors that influence the demand for real estate investment by investors in Bang Lamung District, Chonburi Province, are intrinsic motivation (X_4) and province's potential (X_1), respectively, and both variables can explain the variation in investment demand for real estate investors in Bang Lamung District, Chonburi Province: 11.60 percent.

Keywords: Investor, Real Estate, Chonburi

ภูมิหลัง

ที่อยู่อาศัย ถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการดำรงชีพ ของมนุษย์ เพราะชีวิตของมนุษย์ส่วนใหญ่ เวลาสองในสามของแต่ละวันมักจะ ใช้ชีวิตอยู่ที่บ้านพักอาศัยทั้งการพักผ่อน นอนหลับ การทำกิจกรรมต่าง ๆ ภายใน ครอบครัว และสันทนาการต่าง ๆ ทำให้การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของแต่ละครอบครัว จึงต้องสามารถตอบสนองความต้องการของบุคคลและสมาชิกในครอบครัว สถานภาพทางสังคม รสนิยมและระดับชั้นรายได้ของแต่ละครอบครัว ที่อยู่อาศัยมีความสำคัญคือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นของคนเรา เป็นที่เราได้ทำกิจกรรมจำเป็นในชีวิตของมนุษย์ ได้แก่ กิน นอน ขับถ่าย ชำระร่างกาย เล่น ใช้ฝึกทักษะ การทำงานบ้าน เป็นต้น เป็นที่อยู่ที่ทำให้ความปลอดภัย เป็นศูนย์รวมของสมาชิกในครอบครัว และเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน (บ้านน่ารู้ดอทคอม, 2565)

ปัจจุบัน มีจำนวนนิติบุคคลที่ดำเนินกิจการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ 50,468 ราย มีมูลค่าประมาณ 3.5 ล้านล้านบาท พบว่า ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด ถึง 40% รองลงมาคือ ภาคตะวันออก 21% และภาคใต้ 16% ตามลำดับ สำหรับผลประกอบการของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีผลประกอบการที่ดีเช่นกัน โดยธุรกิจสามารถทำกำไรได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่ดีของการลงทุนประกอบธุรกิจประเภทนี้ในช่วงที่ผ่านมา ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภูมิภาค ในด้านอุปสงค์มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เป็นการลดลงของจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูมิภาคที่พึ่งพาธุรกิจการท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวต่างชาติ และจังหวัดที่พึ่งพาการผลิตอุตสาหกรรมสินค้าส่งออก ได้รับผลกระทบจากการชะลอการจ้างงาน และกำลังซื้อหดตัว ส่วนจังหวัดภูมิภาคที่พึ่งพาการเกษตรและอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบริโภคภายในประเทศ กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบไม่มากนัก ในด้าน

อุปทานที่อยู่อาศัย การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 2 ปี 2563 มีการหดตัวทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เช่นเดียวกันกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่มีจำนวนลดลง สำหรับในช่วงครึ่งแรกปี 2563 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคด้านอุปสงค์ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลง แต่มูลค่าการโอนมีการขยายตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แสดงให้เห็นว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูงเพิ่มขึ้น ส่วนในด้านอุปทาน การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เป็นผลมาจากการเร่งออกใบอนุญาตจัดสรรในไตรมาส 1 ปี 2563 แต่การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินในจังหวัดภูมิภาคยังมีแผนการลงทุนเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่การขออนุญาตปลูกสร้างบ้านของประชาชนชะลอตัวลง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2563)

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2564 โดยภาพรวมมีแนวโน้มดีขึ้น หากได้รับมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐโดยเฉพาะกลุ่มบ้านระดับราคาเกิน 3 ล้านบาทขึ้นไป จะช่วยให้ตลาดฟื้นตัวได้เร็วขึ้น ด้านกำลังซื้อจากต่างประเทศมั่นใจ จากการระบาดของโควิด-19 ซ้ำเติมให้ตลาดที่อยู่อาศัยที่อ่อนแออยู่แล้วจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและผลของมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือ LTV ที่เริ่มในปี 2562 หดตัวลงต่อเนื่องในปี 2563 โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ยอดขายที่อยู่อาศัยหดตัวถึง 45% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงมาก รวมถึงการปรับลดลงของยอดขายจากตลาดต่างชาติ ขณะที่ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ๆ ออกไป โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม และหันมาเน้นโครงการแนวราบเพื่อเจาะกลุ่มเรียลติมานด์หรือผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากขึ้น (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2565)

ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นอันดับต้นๆ เพราะนอกจากจะให้ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินแล้วที่อยู่อาศัยยังเป็นสิ่งช่วยแสดงสถานะทางสังคม อีกด้วย ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาราคาที่ดินรวมถึงราคาต่อตารางเมตรของแต่ละยูนิตยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประกอบกับความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าเมืองที่มี มากกว่าเพราะโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตเมือง แต่ในปัจจุบันราคาที่ดินในบางพื้นที่มีราคาสูงกว่าอดีตมากเนื่องจากรัฐบาลมีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคม ประกอบกับวิถีชีวิตเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ทางสังคม รูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเปลี่ยนแปลงไปให้สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยจึงมีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อความปลอดภัยด้านต่าง ๆ มากยิ่งขึ้น (The Bangkok Insight, 2022)

จากการศึกษาอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พบว่า เป็นพื้นที่เศรษฐกิจ และเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญทางภาคตะวันออกของประเทศไทย ดังนั้น จึงมีความต้องการด้านที่พักอาศัยเป็นจำนวนมากทั้งจากผู้ที่เดินทางมาทำงานในนิคมอุตสาหกรรม บ้านพักตากอากาศ หรือที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก และมีแนวโน้มสูงขึ้นอีกมาก จากความสำคัญของที่อยู่อาศัยดังกล่าว ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาเรื่อง ความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เพื่อศึกษาถึงความต้องการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุน และได้ข้อมูลสำคัญเพื่อใช้เป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงความต้องการของผู้บริโภค และนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ข้อมูลสนับสนุนการตัดสินใจในการลงทุน

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากร ประชากรในการศึกษาคั้งนี้ ได้แก่ ผู้ลงทุนในเขตบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน

กลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยกำหนดขนาดตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาในคั้งนี้ ได้แก่ ผู้ลงทุนในเขตบางละมุง จังหวัดชลบุรี ขนาดตัวอย่างคำนวณได้จากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ W.G. Cochran (1953) โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (กัลยา วาณิชยบัญชา, 2560) ได้กลุ่มตัวอย่าง 385 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างทางออนไลน์

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาคั้งนี้มุ่งเน้นถึงความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุน ภายใต้แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการลงทุน แนวคิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด 4P's แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ ศักยภาพของจังหวัดชลบุรี ศักยภาพโครงการอสังหาริมทรัพย์

3. ขอบเขตด้านตัวแปร

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วย

ตัวแปรอิสระ ได้แก่

1) ลักษณะของผู้ลงทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ สถานภาพสมรส ถิ่นที่อยู่ และศาสนา

2) ปัจจัยสนับสนุน ประกอบด้วย ศักยภาพของจังหวัด สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ศักยภาพของโครงการและแรงจูงใจภายใน

ตัวแปรตาม คือ ความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอ บางละมุง จังหวัดชลบุรี

4. ขอบเขตด้านสถานที่

เขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

5. ขอบเขตด้านเวลา

ระยะเวลาในการศึกษา 3 เดือน ในระหว่างเดือน มีนาคม - พฤษภาคม 2565

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดให้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ลักษณะของแบบสอบถาม มี 4 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะของผู้ลงทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ สถานภาพสมรส ถิ่นที่อยู่ และศาสนา แบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check list) จำนวน 8 ข้อ

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยสนับสนุน ประกอบด้วย ศักยภาพของจังหวัด สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ศักยภาพของโครงการและแรงจูงใจภายใน ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบ มาตรฐานประมาณค่า 5 ระดับ (Likert's Five Rating Scale) จำนวน 20 ข้อ

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอ บางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย มิติผลิตภัณฑ์ มิติราคา มิติทำเลที่ตั้ง และมิติการส่งเสริมการตลาด จำนวน 20 ข้อ แบบสอบถามเป็นแบบมาตรฐานประมาณค่า 5 ระดับ (Likert's Five Rating Scale)

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

ส่วนที่ 4 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อเสนอแนะ เป็นคำถามปลายเปิดให้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ

2. ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือดังนี้

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการลงทุน แนวคิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด 4P's แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ ศักยภาพของจังหวัดชลบุรี และนำข้อมูลที่ได้มาทำการสร้างเป็นแบบสอบถามให้ครอบคลุมเนื้อหาที่จะศึกษา

2. ทำการสร้างแบบสอบถามที่เกี่ยวกับลักษณะของผู้ลงทุน และปัจจัยสนับสนุน ประกอบด้วย ศักยภาพของจังหวัด สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ศักยภาพของโครงการและแรงจูงใจภายในและข้อความเกี่ยวกับปัญหาและข้อเสนอแนะ

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 สามารถนำไปใช้วัดได้ 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 .977 ถ้าความเชื่อมั่นมีค่าตั้งแต่ 0.71 – 1.00 แสดงว่าแบบสอบถามมีความเชื่อมั่นสูง) (Garett, 1965, p. 29) สามารถนำไปใช้เก็บรวบรวมข้อมูลได้

สรุปผล

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ลงทุน จำนวน 385 คน พบว่า ผู้ลงทุนส่วนใหญ่ เป็นเพศหญิง ร้อยละ 56.10 มีอายุอยู่ระหว่าง 36-45 ปี ร้อยละ 64.40 การศึกษาในระดับปริญญาตรี ร้อยละ 91.70 อาชีพข้าราชการ ร้อยละ 36.10 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 40,001 บาทร้อยละ 41.80 มีสถานภาพ สมรส ร้อยละ 92.50 มีถิ่นที่อยู่ในจังหวัดชลบุรี ร้อยละ 60.70. และนับถือศาสนาพุทธ ร้อยละ 86.40

2. ตัวแปรความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในภาพรวม มีค่าเฉลี่ย อยู่ในระดับเห็นด้วยมากที่สุด ($\bar{X} = 4.51$) และมีค่าเฉลี่ยในระดับเห็นด้วยมากที่สุดทุกด้าน เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้านโดยเรียงจากมากไปหาน้อยคือ มิติการส่งเสริมการตลาด ($\bar{X} = 4.56$) มิติผลิตภัณฑ์ ($\bar{X} = 4.52$) มิติทำเลที่ตั้ง ($\bar{X} = 4.49$) และมิติราคา ($\bar{X} = 4.45$) ตามลำดับ ปัจจัยสนับสนุน พบว่า ปัจจัยสนับสนุนในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับเห็นด้วยมากที่สุด ($\bar{X} = 4.36$) เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้านโดยเรียงจากมากไปหาน้อยคือ ด้านแรงจูงใจภายใน ($\bar{X} = 4.52$) ด้านศักยภาพของจังหวัด ($\bar{X} = 4.33$) ด้านสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ($\bar{X} = 4.31$) และด้านศักยภาพของโครงการ ($\bar{X} = 4.29$) ตามลำดับ

3. ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี กับลักษณะของผู้ลงทุน พบว่า เพศ อายุ การศึกษา รายได้ สถานภาพสมรส ถิ่นที่อยู่และศาสนาของผู้ลงทุนแตกต่างกันมีความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีแตกต่างกัน ส่วนอาชีพแตกต่างกันมีความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยสนับสนุนประกอบด้วย ศักยภาพของจังหวัด สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ศักยภาพของโครงการ และแรงจูงใจภายในที่ส่งผลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พบว่า ปัจจัยสนับสนุนมีอิทธิพลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีตามลำดับ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 คือ แรงจูงใจภายใน (X_4) และด้านศักยภาพของจังหวัด ($\beta = -0.273$) ส่งผลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ตามลำดับ และ ตัวแปรทั้ง 2 สามารถอธิบายการผันแปรของความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีได้ร้อยละ 11.60 สามารถเขียนสมการพยากรณ์ในรูปแบบคะแนนดิบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 3.765 + 0.279X_4 - 0.157X_1$$

อภิปรายผล

ผลการศึกษาเรื่อง ความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีประเด็นสำคัญที่นำเสนอได้ดังนี้

ผลวิเคราะห์ปัจจัยสนับสนุน พบว่า ปัจจัยสนับสนุนในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับเห็นด้วยมากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้านโดยเรียงจากมากไปหาน้อยคือ ด้านแรงจูงใจภายใน ด้านศักยภาพของจังหวัด ด้านสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ และด้านศักยภาพของโครงการ ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการศึกษาของศิริพงษ์ นาริวงษ์ (2560) เรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า นักลงทุนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจโดยรวมอยู่ในระดับมาก สอดคล้องกับผลการศึกษาของนราธิป แนวคำดี (256) เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนครปฐม พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนครปฐม พบว่า โดยภาพรวมมีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก

ผลการศึกษาความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พบว่า มิติผลิตภัณฑ์ นักลงทุนให้ความสำคัญกับการกำหนดพื้นที่ใช้สอยมีความเหมาะสม รองลงมาคือ การออกแบบอาคารสถานที่ที่มีความสวยงาม มิติราคาผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับราคามีความเป็นมาตรฐาน รองลงมาคือ ราคาปานกลางพอรับได้ มิติทำเลที่ตั้ง ผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา รองลงมาคือ ที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณะของรัฐ และมีบริการส่งเสริมการตลาดผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับการซื้อหลายยูนิตมีส่วนลด รองลงมาคือ มีสิทธิใช้สถานที่ส่วนกลางของโครงการสอดคล้องกับ โสภณ พรโชคชัย (2563) เรื่องแนวคิดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่เป็นการประกอบการอสังหาฯ ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน โดยมีลักษณะประกอบการจัดสรรที่ดิน หรือก่อสร้างอาคารขึ้นมาแบ่งเป็นห้องชุด หรือแบ่งให้เช่าเป็นส่วนๆ เพื่อการค้า เช่น กรณีศูนย์การค้า เป็นต้น และสอดคล้องกับผลการศึกษาของเจริญจิตต์ ผจงวิริยาทร (2559) เรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ที่พบว่า ปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานครของประชากรในกรุงเทพมหานครมากที่สุด ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา และ ปัจจัยด้านสถานที่

ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี กับลักษณะของผู้ลงทุน พบว่า เพศ อายุ การศึกษา รายได้ สถานภาพสมรส ถิ่นที่อยู่และศาสนาของผู้ลงทุนแตกต่างกันมีความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับผลการศึกษาของ มนธิดา ศรีพยุงฉันท (2558) เรื่อง ความต้องการด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบของกลุ่มผู้บริโภคเปรียบเทียบ Generation X กับ Generation Y ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย และมีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรี มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบคือกลุ่มอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน และกลุ่มข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากต้องการจะขยายพื้นที่ในการใช้ชีวิต จึงมองหาที่อยู่อาศัยใหม่เป็นที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยเดิม ด้านระดับรายได้ต่อ เดือน พบว่ากลุ่มที่มีรายได้ต่อเดือน แตกต่างกันมีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันและความสำคัญใน เรื่องราคาเหมาะสมกับทำเล พื้นที่ใช้สอยมีความเหมาะสมตรงตามความต้องการสถาปัตยกรรม และ กระบวนการทำงานที่เป็นระบบ และพบว่า เพศชาย, ระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี ระดับรายได้มีการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน และรายได้สูงขึ้นความพึงพอใจที่จ่ายเงิน เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบจะสูงขึ้นตามไปด้วย สอดคล้องกับผลการศึกษาของมนธิดา ศรีพยุงฉันท (2558) เรื่อง ความต้องการด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ของกลุ่มผู้บริโภคเปรียบเทียบ Generation X กับ Generation Y ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้บริโภคเพศหญิงแตกต่างกับเพศชาย และมีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรีที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน สอดคล้องกับผลการศึกษาของ นราริปี แนวคำดี (2563) เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนครปฐม ที่พบว่า อายุ สถานภาพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกันมีการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนครปฐมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ผลการวิเคราะห์ ปัจจัยสนับสนุนมีอิทธิพลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีตามลำดับ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 คือ แรงจูงใจภายใน (X_4) และด้านศักยภาพของจังหวัด ส่งผลต่อความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ตามลำดับ และ ตัวแปรทั้ง 2 สามารถอธิบายการผันแปรของความ ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีได้ร้อยละ 11.60 สอดคล้องกับผลการศึกษาของวิณา ธิระโสภณ (2558) เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีความสำคัญจากมากไปน้อย คือ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการบริการ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านคุณภาพ และปัจจัยด้านความปลอดภัย ตามลำดับ และแรงจูงใจในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรคือ เพื่ออยู่อาศัยโดยตัวท่านเอง และครอบครัวรองมาคือ เพื่อขายต่อหรือเก็งกำไรซื้อให้ญาติพี่น้อง หรือบุตร และเพื่อพักผ่อน ชั่วคราว ตามลำดับ และสอดคล้องกับผลการศึกษาของพรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ (2564) เรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุของกลุ่มผู้สูงอายุในอนาคต ในกรุงเทพมหานคร ที่พบว่า 7 ปัจจัยที่มีอิทธิพลโดยตรงต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุในอนาคต คือ การออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ มีสถานพยาบาลขนาดเล็กภายในโครงการ บุคลากรที่มีความรู้ความชำนาญในการช่วยเหลือ ระบบการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด ทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า การออกแบบที่พัก อาศัยให้มีระดับพื้นเสมอกัน

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง ความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาดังนี้

ผลการวิจัยมีมติผลิตภัณฑ์ พบว่า นักลงทุนให้ความสำคัญกับการกำหนดพื้นที่ใช้สอยมีความเหมาะสม และ การออกแบบอาคารสถานที่ที่มีความสวยงามในระดับมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ควรมีการพัฒนาโครงการให้มีการออกแบบที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด และจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงามและนำเสนอจุดเด่นของโครงการ เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ลงทุน และควรดูแลเอาใจใส่ด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์

ผลการวิจัย มีติราคา พบว่า นักลงทุนให้ความสำคัญกับราคามาตรฐาน และราคาที่ยอมรับได้มากที่สุด ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรกำหนดราคาให้มีความเหมาะสมและใกล้เคียงกับตลาดอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัยมีมติทำเลที่ตั้ง พบว่านักลงทุนให้ความสำคัญกับ ทำเลที่ตั้งที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา ที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณะของรัฐ ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ควรเลือกทำเลที่ตั้งที่เป็นที่ต้องการของผู้ลงทุน และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทางให้กับผู้ลงทุน เช่น รถรับส่ง ถ้าโครงการอยู่ใกล้จากแหล่งชุมชน และควรหาทำเลของการจัดทำโครงการให้ใกล้กับสถานที่สาธารณ และแหล่งชุมชน เพื่อจูงใจให้นักลงทุนสนใจซื้ออย่างมากที่สุด

ผลการวิจัยมิติการส่งเสริมการตลาด พบว่า นักลงทุนให้ความสำคัญกับการส่งเสริมการตลาดด้านการให้ส่วนลด โดยเฉพาะการซื้อหลายยูนิตมีส่วนลด และการมีสิทธิใช้สถานที่ส่วนกลางของโครงการ ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรมีการกำหนดเกี่ยวกับการให้ส่วนลด และการส่งเสริมการขาย โดยมีการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งในจังหวัด และผ่านสื่อสังคมออนไลน์ และควรมีทางเลือกสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการต่อเติมอาคาร โดยอำนวยความสะดวกด้านการก่อสร้าง หรือมีช่างที่มีคุณภาพให้กับผู้ลงทุน