

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

ปัจจุบัน เศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับการแก้ไขให้มีสถานะทางเศรษฐกิจในภาพรวมที่ดีขึ้นตามลำดับ ถึงแม้ในอดีตรัฐบาลจะได้นำงบประมาณกระตุ้นรายจ่ายของภาครัฐให้มีการใช้จ่ายมากขึ้น จนทำให้อัตราความเจริญเติบโตเศรษฐกิจของประเทศไทยมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าร้อยละ 2.5 ของรายได้ประชาชาติในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2545 (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2545) เพื่อให้เศรษฐกิจในภาคการผลิตของประเทศสามารถฟื้นฟูและขยาย กิจการ ให้สามารถอยู่รอดได้ โดยเฉพาะธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง เป็นธุรกิจหนึ่งที่ รัฐบาลได้ให้การส่งเสริมและกระตุ้น โดยใช้นโยบายดอกเบี้ยต่ำ เพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง จากการที่รัฐบาลได้กระตุ้นเศรษฐกิจ โดยวิธีการดังกล่าว ทางสถาบันการเงินจึงได้ให้การตอบรับ กับนโยบายของรัฐบาล โดยมี การ แข่งขันกันทางด้านกำไรให้สินเชื่อ จึงอำนวยความสะดวกในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในดอกเบี้ยที่ต่ำ โดยเฉลี่ยร้อยละ 4.5% ต่อปี (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาจังหวัดเชียงใหม่, 2545) ทำให้ธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้ฟื้นตัวขึ้นอีกครั้งหนึ่ง ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้ง โครงการเดิมและโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ต่างนำกลยุทธ์ทางการตลาดมาใช้ เพื่อจูงใจลูกค้ากลุ่ม เป้าหมายให้ตัดสินใจเลือกสินค้าของตน นอกจากการกระตุ้นโดยภาครัฐและสถาบันการเงินเองแล้ว ยังมี องค์กรอื่นๆ ได้เข้ามามีบทบาทในการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น สำนักงานกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) เป็นองค์กรหนึ่งที่ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการเงินออมของข้าราชการไทย ที่มีสมาชิกเป็นข้าราชการทั่วทั้งประเทศ แต่ไม่สามารถให้บริการด้านสินเชื่อแก่บุคคลหรือนิติบุคคลได้ โดยตรงเหมือนสถาบันการเงินอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของ กบข. แต่สามารถนำเงินออมของข้าราชการไปหาผลประโยชน์ในการนำไปลงทุนร่วมกับสถาบันการเงินได้ ดังนั้นเพื่อตอบสนองนโยบายในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ สำนักงานกบข. เห็นว่า ที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็น

ของข้าราชการ จึงมีนโยบายร่วมกับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในโครงการ สินเชื่อเพื่อ ที่อยู่อาศัย รอส.-กบข. โดยเริ่มโครงการ ตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2544 (ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ สาขาจังหวัดเชียงใหม่, 2545) เป็นต้นมา โดยมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้บริหารจัดการด้านสินเชื่อ โดยมี สำนักงาน กบข. เป็นผู้สนับสนุนเงินสินเชื่อในโครงการ ดังกล่าว ให้กับสมาชิกกบข. ทั่วประเทศ ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.5% ต่อปี ปัจจุบันมีผู้แสดง ความจำนงเข้าร่วมโครงการ จำนวน 57,416 ราย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2545:ออนไลน์) ทำให้ สำนักงาน กบข. ต้องพิจารณาเพิ่มวงเงินสินเชื่อตามความต้องการของสมาชิก กบข. เพิ่มขึ้นอีก

สำหรับจังหวัดเชียงใหม่ มีสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดให้บริการ จึงมีสมาชิก กบข. มาแสดงความจำนงขอใช้บริการเป็นจำนวนมาก ในปัจจุบัน มีจำนวนสมาชิก กบข. ยื่นแสดง ความจำนง ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์สาขาเชียงใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 1,112 ราย (ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ สาขาจังหวัดเชียงใหม่, 2545) ผู้ศึกษาเห็นว่า สมาชิก กบข. เป็นกลุ่มเป้าหมายสำคัญ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงสนใจศึกษาปัจจัยทางด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจ เลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่เป็นสมาชิก กบข. จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ เกี่ยวข้อง จะได้นำไปวางแผนการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย คือ สมาชิก กบข. ต่อไป และเป็นการสนับสนุนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลให้บรรลุ เป้าหมายอีกทางหนึ่งด้วย

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยทางด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของสมาชิก กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของสมาชิก กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. ทำให้เป็นแนวทางของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำไปใช้กำหนดกลยุทธ์ การตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เป็นสมาชิก กบข.

## นิยามศัพท์ทั่วไป

**ปัจจัยทางการตลาด** หมายถึง ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการตลาด

**สมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)** หมายถึงบุคคลที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และแสดงความจำนงเข้าร่วม โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รอส.-กบข. โดยแสดงความจำนงไว้ที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่

**ที่อยู่อาศัย** หมายถึง บ้านจัดสรรใด ๆ ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ที่สมาชิกกบข. มีสิทธิในการซื้อได้ ดังนี้ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด ตึกแถว อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม ยกเว้นที่ดินเปล่า