

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีความสำคัญของภาคเหนือ มีความเจริญทั้งในด้านการท่องเที่ยว การศึกษาและการพาณิชย์ต่างๆ แนวโน้มของประชากรมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2550 มีประชากรอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 1,658,298 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่, 2550: ออนไลน์) มีบ้านพักอาศัยที่จดทะเบียนอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 591,589 หลัง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550: ออนไลน์) ซึ่งมีโอกาสที่ประชากรมีความต้องการบ้านเพื่อการมีครอบครัวใหม่ต่อไปและประกอบกับทางภาครัฐได้มีการสนับสนุนด้านการท่องเที่ยวและสาธารณูปโภคต่างๆ ทำให้ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรยังมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2550 มีการขยายตัวสูงขึ้นร้อยละ 4 ซึ่งเป็นการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรอยู่ร้อยละ 7 (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550: ออนไลน์) โดยผู้ที่มีความต้องการบ้านมีการพิจารณาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหลายปัจจัย อาทิเช่น สถานที่ตั้ง ราคา รูปแบบ มาตรฐานการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและการส่งเสริมการขาย เป็นต้น ซึ่งผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร มีการกำหนดและเลือกปัจจัยต่างๆ ให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย

โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ในพื้นที่อำเภอเมือง อำเภอสันทราย อำเภอสันกำแพง อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอหางดง อำเภอแม่ริม และอำเภอสารภี มีจำนวน 32 โครงการ แบ่งเป็นโครงการระดับราคาขายสูงกว่า 3 ล้านบาทต่อหลัง จำนวน 5 โครงการ โครงการระดับราคาขายระหว่าง 2-3 ล้านบาทต่อหลัง จำนวน 15 โครงการ และโครงการระดับราคาขายระหว่าง 1.5-2 ล้านบาทต่อหลัง จำนวน 12 โครงการ มีผู้มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อคอนกรีตผสมเสร็จ จำนวน 105 ราย (ข้อมูลเพิ่มเติมในภาคผนวก) (ตลาดที่อยู่อาศัยออนไลน์, 2550: ออนไลน์) ซึ่งเป็นโครงการที่มีความนิยมใช้คอนกรีตผสมเสร็จมากกว่าโครงการบ้านจัดสรรที่มีระดับราคาขายน้อยกว่า 1.5 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรรที่มีระดับราคาขายมากกว่า 1.5 ล้านบาท มีการมุ่งเน้นในเรื่องการเลือกใช้คอนกรีตที่มีมาตรฐานในการก่อสร้าง เพื่อประหยัดเวลาและได้โครงสร้างที่แข็งแรง รวมทั้งเป็นจุดขายของโครงการที่ได้รับการยอมรับจากลูกค้าเพิ่มเติม มากกว่าที่มุ่งเน้นเรื่องต้นทุนเพียงอย่างเดียว ซึ่งแต่ละโครงการยังมีการวางตำแหน่งทางการตลาด การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย รูปแบบคุณภาพและระยะเวลาการก่อสร้างของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน ทำให้มีผลต่อการเลือกใช้วัสดุ

ก่อสร้างประเภทคอนกรีตผสมเสร็จเพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับโครงการ (บริษัท เอสซีจี เน็ตเวิร์ค แมเนจเม้นท์, 2550) โดยคอนกรีตผสมเสร็จมีอัตราส่วนผสมที่มีมาตรฐาน ซึ่งควบคุมคุณภาพด้วยระบบคอมพิวเตอร์จากโรงงานผลิต มีเอกสารรับรองผลการทดสอบและประหยัดเวลาในการก่อสร้างเมื่อเปรียบเทียบการการผสมไม้ที่หน้างาน (ชัชวาลย์ เศรษฐบุตร, 2543)

ในปี พ.ศ. 2550 ตลาดของคอนกรีตผสมเสร็จในจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวน 579,938 ลูกบาศก์เมตร มีผู้จัดจำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จจำนวน 6 ราย ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย บจก.ผลิตภัณฑ์และวัสดุก่อสร้าง จำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จยี่ห้อซีแพค (CPAC) มีจุดเด่นด้านคุณภาพและความสามารถในการให้บริการ ราคา 1,440 บาทต่อลูกบาศก์เมตร บจก.ปูนซีเมนต์นครหลวง (มหาชน) จำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จยี่ห้ออินทรี (INSEE) มีจุดเด่นด้านคุณภาพและราคาไม่แพง ราคา 1,400 บาทต่อลูกบาศก์เมตร บจก. โบรอลคอนกรีต (ประเทศไทย) จำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จยี่ห้อโบรอล (BORAL) มีจุดเด่นด้านการให้เครดิตระยะเวลานานและราคาถูก ราคา 1,380 บาทต่อลูกบาศก์เมตร บจก.เชียงใหม่คอนกรีตโปรดักส์ จำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จยี่ห้อซีซีพี (CCP) มีจุดเด่นด้านราคาถูก ราคา 1,350 บาทต่อลูกบาศก์เมตร บจก.ประวัติวิศวกรรม จำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จยี่ห้อประวัติคอนกรีต (PW) มีจุดเด่นด้านราคาถูก ราคา 1,340 บาทต่อลูกบาศก์เมตร และบจก.พีพีเอส คอนกรีต จำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จยี่ห้อพีพีเอส (PPS) มีจุดเด่นด้านราคาถูก ราคา 1,330 บาทต่อลูกบาศก์เมตร และมีส่วนแบ่งตลาด ดังนี้ บจก.ผลิตภัณฑ์และวัสดุก่อสร้าง ร้อยละ 61 บจก.ปูนซีเมนต์นครหลวง (มหาชน) ร้อยละ 14 บจก.โบรอลคอนกรีต (ประเทศไทย) ร้อยละ 9 บจก.เชียงใหม่คอนกรีตโปรดักส์ ร้อยละ 9 บจก.ประวัติวิศวกรรม ร้อยละ 4 และบจก.พีพีเอส คอนกรีต ร้อยละ 3 (บริษัท เอสซีจี เน็ตเวิร์ค แมเนจเม้นท์, 2550)

ปัจจุบันธุรกิจการจำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จในจังหวัดเชียงใหม่ มีการแข่งขันด้านราคาที่สูงมาก เนื่องจากปริมาณการใช้คอนกรีตลดลงตามปริมาณการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ดังนั้นผู้จัดจำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จจึงต้องเข้าใจถึงกระบวนการตัดสินใจซื้อคอนกรีตผสมเสร็จสำหรับผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรร เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดข้อเสนอในแต่ละขั้นตอนของกระบวนการตัดสินใจที่เหมาะสมและสามารถผลิตสินค้าให้ตรงตามความต้องการของผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรได้ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงจากการแข่งขันด้านราคาและกระตุ้นให้ผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรมีการเลือกใช้คอนกรีตผสมเสร็จมากขึ้น ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงต้องการศึกษาถึงกระบวนการตัดสินใจซื้อคอนกรีตผสมเสร็จสำหรับผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรร ในอำเภอเมือง อำเภอสันทราย อำเภอสันกำแพง อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอหางดง อำเภอแม่ริม และอำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นอำเภอหลักที่มีการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่องและมีโรงงานของผู้จัดจำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จสามารถ

ให้บริการได้ทั้ง 6 ราย และเพื่อให้ทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของโครงการบ้านจัดสรรในการเลือกใช้คอนกรีตผสมเสร็จ และนำข้อมูลมาปรับปรุงและแก้ไขปัญหา เพื่อให้สามารถวางแผนและกำหนดกลยุทธ์การตลาดที่เหมาะสม สำหรับผู้จัดจำหน่ายคอนกรีตผสมเสร็จ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อคอนกรีตผสมเสร็จสำหรับผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาถึงปัญหาของการใช้คอนกรีตผสมเสร็จของโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงกระบวนการตัดสินใจซื้อคอนกรีตผสมเสร็จสำหรับผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้ปรับปรุงและแก้ไขปัญหา รวมถึงการวางแผนการตลาดสำหรับการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมเสร็จกับโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

## 1.4 นิยามศัพท์

**กระบวนการตัดสินใจซื้อ** หมายถึง กระบวนการที่เจ้าของโครงการ ฝ่ายจัดซื้อหรือผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อคอนกรีตผสมเสร็จของโครงการบ้านจัดสรร ใช้ในการกำหนดความต้องการสินค้าและบริการ การแสวงหาข้อมูลสินค้า การระบุเลือกตราหือ การเลือกผู้ขายและการประเมินผลการปฏิบัติงานของสินค้า บริการและผู้ขาย

**คอนกรีตผสมเสร็จ** หมายถึง ส่วนผสมของปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ ทราย หิน น้ำและน้ำยาผสมคอนกรีต ที่ผสมกันเบ็ดเสร็จจากโรงงาน ซึ่งจะตั้งอยู่ในหรือนอกสถานที่ก่อสร้าง รวมถึงบริการจัดส่งไปยังหน่วยงาน โดยรถผสมคอนกรีต (ชัชวาลย์ เศรษฐบุตร, 2543: 1)

**โครงการบ้านจัดสรร** หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นับเฉพาะโครงการที่ออกใบอนุญาตจัดสรร ทั้งโครงการเท่านั้น ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วน ในการศึกษาครั้งนี้ คือ โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง อำเภอสันทราย อำเภอสันกำแพง อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอหางดง อำเภอแม่ริม และอำเภอสารภี จำนวน 32 โครงการ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550: ออนไลน์)