

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่ถือได้ว่าเป็นแหล่งศูนย์กลางการด้านการศึกษา การท่องเที่ยว การค้าและการลงทุนที่มีชื่อเสียงที่สุดในภาคเหนือ ทำให้มีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้มีธุรกิจต่างๆ เกิดขึ้นอย่างมากมาย ทำให้มีประชาชนทั้งที่เป็นคนท้องถิ่นหรือย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ เข้ามาทำงานเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ส่งผลให้ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้เริ่มขยายตัวรองรับความต้องการของประชาชนดังกล่าว และหนึ่งในที่อยู่อาศัยคือ ตึกแถวก็เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นจากสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันที่มีความผันผวนอย่างรุนแรงในช่วงปีที่ผ่านมา ทำให้ประชาชนส่วนหนึ่งตระหนักถึงความไม่แน่นอนในอนาคต จึงพยายามหาทางใช้จ่ายอย่างประหยัดและคุ้มค่าต่อการครองชีพ นี่คือเหตุผลหนึ่งที่ผู้บริโภคเริ่มมองตึกแถวเมื่อตอบสนองต่อความต้องการของตัวเอง

ในการประกอบกิจการหรือการเริ่มต้น โครงการใหม่ๆ ในพื้นที่ใด จะเป็นการทำให้เกิดความเจริญขึ้นในพื้นที่นั้นๆ อันส่งผลถึงการพัฒนาของผู้คนในพื้นที่ หรือชุมชนนั้นด้วย จึงบ่งบอกได้ว่า หากเกิดการลงทุน เพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่ใดนั้นสภาพเศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมโดยรวม ก็เกิดการเปลี่ยนแปลงไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน และสามารถสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นกับผู้คนในชุมชนได้เป็นอย่างดี ถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่นำมาซึ่งความเปลี่ยนแปลงในด้านเศรษฐกิจ เป็นตัวก่อให้เกิดการพัฒนาที่หลากหลายรูปแบบ จึงถือเป็นส่วนที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งในการพัฒนาประเทศ และเป็นส่วนที่สามารถเป็นตัวบ่งชี้ถึงความเจริญก้าวหน้าและความมั่นคงของประเทศ เนื่องจากการลงทุนสามารถทำให้ประเทศเจริญก้าวหน้าในด้านต่างๆ ได้ เนื่องจากการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดียิ่งขึ้น และลดอัตราการว่างงานของคนในพื้นที่ หรือชุมชน จนถึงระดับประเทศให้น้อยลง และยังถือเป็นกระจายรายได้ให้แก่ประชาชนอีกด้วย อย่างไรก็ตาม จากสภาพเศรษฐกิจประเทศไทยที่เกิดการหดตัวอย่างรุนแรง อันเป็นผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยรุนแรงมากขึ้น ทำให้การส่งออกและการท่องเที่ยวของไทยหดตัวลง และมีผลกระทบต่อเนื่องที่ทำให้การใช้จ่ายและการลงทุนที่ลดลง สาขาเศรษฐกิจต่างๆ ของประเทศ ได้รับผลกระทบเป็นวงกว้าง ภาคธุรกิจเอกชนลดการลงทุนลง โดยเฉพาะในภาคอุตสาหกรรมซึ่งความต้องการสินค้าและการผลิตเพื่อการส่งออกลดลงมาก จึงได้ส่งผลให้มีกำลังการผลิตส่วนเกินเพิ่มขึ้นมาก อัตราการขยายตัวไตรมาสต่อไตรมาส

ที่มีโอกาสจะเป็นบวก ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ประกอบด้วย การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการดำเนินมาตรการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลในการมุ่งเน้นการขยายการลงทุนภาครัฐ รวมทั้งการปรับเพิ่มปริมาณการผลิตภายหลังจากที่ได้ใช้สินค้าคงคลัง ทั้งนี้มีปัจจัยสนับสนุนสำคัญคือ การดำเนินมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และการฟื้นตัวที่ยั่งยืนของเศรษฐกิจโลก โดยที่ประสิทธิผลของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจนั้นจะขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของประชาชนและเสถียรภาพทางการเมือง ผลจากการที่ราคาน้ำมันและราคาสินค้าโภคภัณฑ์อื่น ๆ ลดลง การเกินดุลการค้าในระดับสูงและการปรับตัวดีขึ้นของค่าบริการที่เกิดจากรายได้จากการท่องเที่ยว (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ , 2552)

จากสภาพเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัวขึ้นในไตรมาสหลังนี้ อาจส่งผลให้เกิดการลงทุน การขยายกิจการ พร้อมความต้องการตึกแถว จึงมีมากขึ้น จังหวัดเชียงใหม่ ถือเป็นศูนย์กลางการลงทุนในภาคเหนือ มีความพร้อมที่เป็นศูนย์กลางทางการศึกษา การท่องเที่ยว เป็นผลให้ธุรกิจต่างๆ เริ่มเข้ามาประกอบกิจการเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในเขต อำเภอเมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจ มีธุรกิจประเภทต่างๆ เข้ามาลงทุนทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและบริษัทต่างประเทศ ความต้องการตึกแถวโดยการซื้อที่ดินสร้างตึกแถวนั้น เป็นการลงทุนที่ต้องใช้เงินงบประมาณจำนวนมาก ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากราคาที่ดินที่สูง แต่ก็ยังพบว่ายังมีผู้ที่ต้องการตึกแถวทั้งที่ทำเป็นสำนักงานหรือที่พักอาศัย ซึ่งในเขตอำเภอเมือง เชียงใหม่ในปัจจุบันยังมีจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ขออนุญาตปลูกสร้างจำนวนมากทั้งรูปแบบการสร้างเป็นอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม และตึกแถว โดยจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกแถวมีจำนวนถึง 25 % จากจำนวน 652 ราย ในปี 2551 และคิดเป็น 10% ที่ยังไม่สามารถจะขายออกได้ (จากการสำรวจเมื่อเดือนเมษายน 2552) ดังนั้นผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาว่าปัจจัยส่วนประสมการตลาดด้านใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภค ในการเลือกซื้อตึกแถวในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ซึ่งผลการศึกษาจะเป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการลงทุนสร้างอาคารสำนักงาน หรือตึกแถว นำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภคในการเลือกซื้อตึกแถวในอำเภอเมืองเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภคในการเลือกซื้อตึกแถวในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. ข้อมูลที่ได้สามารถนำมาใช้ในการวางแผนการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค และสำหรับผู้สนใจที่จะนำไปเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจต่อไป

นิยามศัพท์

ส่วนประสมทางการตลาด หมายถึง เครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินการทางการตลาดประกอบด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และด้านการส่งเสริมการตลาด

ตึกแถว หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจในที่เดียวกัน

ผู้บริโภค หมายถึง ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแบบตึกแถว ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่