บทความวิจัย

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต*

FACTORS AFFECTING THE DECISION TO PURCHASE RESIDENTIAL REAL ESTATE WORTH 20 - 80 MILLION BAHT IN KOH KAEW SUBDISTRICT, MUEANG DISTRICT, PHUKET PROVINCE

พงษ์ศักดิ์ พัวพรพงษ์*, ปทิดา นิยมอดุลย์, ปราชฐกานย์ นิยมอดุลย์

Phongsak Poupornphong*, Pathida Niyomadul, Pradtakarn Niyomadul

มูลนิธิสุริยะ ฝ่ายบริหาร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

Suriya Foundation Executive, Bangkok, Thailand

*Corresponding author E-mail: phongsakdr@gmail.com

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต 2) เพื่อศึกษาระดับปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต และ 3) เพื่อศึกษาการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 คน โดยใช้แบบสอบถามเป็น เครื่องมือวัดผลและเก็บข้อมูล สถิติที่ใช้ในการทดสอบ ได้แก่ สถิติเชิงพรรณนาและการวิเคราะห์การถดถอย ผลการศึกษาพบว่า พฤติกรรมการเลือกซื้อส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 40 - 50 ปี ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว ส่วนใหญ่เลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทวิลล่า รองลงมา คือ บ้านพักตากอากาศ ราคาเฉลี่ย 20 - 40 ล้านบาท และซื้อเพื่อต้องการลงทุนและเป็นที่พักอาศัย บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อ คือ สมาชิกในครอบครัว ปัจจัยการตัดสินใจซื้อ โดยภาพรวมมีระดับความสำคัญมากที่สุด คือ ด้านการส่งเสริมการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ และด้านราคา การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท พบว่า ลำดับที่หนึ่ง คือ แบบบ้าน การคมนาคม และคุณภาพงานก่อสร้าง รองลงมา คือ พื้นที่ ใช้สอย ตามลำดับ ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศ อาชีพ เหตุผลที่เลือกซื้อ และบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกันมีการตัดสินใจซื้อแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

คำสำคัญ: ปัจจัย, การตัดสินใจเลือกซื้อ, อสังหาริมทรัพย์, ที่อยู่อาศัย, จังหวัดภูเก็ต

* Received 2 March 2025; Revised 24 March 2025; Accepted 25 March 2025

Abstract

The study has the following objectives: 1) To study the attitudes towards buying residential real estate worth 20 - 80 million baht in Koh Kaew Sub-district, Mueang District, Phuket Province; 2) To study the level of factors affecting the decision to buy residential real estate worth 20 - 80 million baht in Koh Kaew Sub-district, Mueang District, Phuket Province; and 3) To study the decision to buy residential real estate worth 20 - 80 million baht in Koh Kaew Sub-district, Mueang District, Phuket Province. This research adopts a quantitative research methodology. The population used in this study is 400 residents of Koh Kaew Sub-district, Mueang District, Phuket Province. A questionnaire was used as a measurement tool and data collection tool. The statistical techniques used for analyzing the data were descriptive statistics and regression analysis. The results of the study found that females aged 40 - 50 years who are self-employed. Selected to purchase real estate in villas, followed by vacation homes with an average price of 20 - 40 million baht, and purchased for investment and secondly as a residence. The people who influence the decision to purchase real estate are family members. The decision-making factors for purchasing residential real estate, overall, have the highest level of importance: marketing promotion, product, and price. The decision to purchase residential real estate found that the decision is affected by house design, transportation, and construction quality, followed by usable space, respectively, at the significant level of .05

Keywords: Factors, Decision-Making, Real Estate, Residence, Phuket Province

บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศให้ดำเนินไป เป็นอย่างมาก โดยสินค้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีขายอยู่นั้น ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว ห้องชุดพักอาศัย ที่ดินจัดสรร อาคารชุดตากอากาศและวิลล่าหรือบ้านตากอากาศ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่า คิดเป็นร้อยละ 7 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) เพราะเป็นการก่อให้เกิดการจ้างงานในหลากหลายอาชีพ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ, 2568) เช่น วิศวกรรม สถาปัตยกรรม แรงงาน และมีการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับธุรกิจประเภทอื่น ๆ อีกมาก เช่น ธุรกิจก่อสร้าง ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า ธุรกิจของแต่งบ้าน และธุรกิจสถาบันการเงิน เป็นต้น โดยที่อยู่อาศัย หรือบ้าน ถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต การเลือกและการตัดสินใจซื้อจึงเป็นเรื่องที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าจึงต้องคำนึงถึงหลายปัจจัย เช่น แบบบ้าน โครงการ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและราคา เป็นต้น จึงทำให้ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีภาวะการแข่งขันที่รุนแรง โดยเฉพาะตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ ห้องชุด บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับการดำเนินธุรกิจ อยู่ตลอดเวลา เพื่อให้

ทันและตรงต่อความต้องการของผู้บริโภค ทันต่อสถานการณ์ของตลาด และเพื่อไม่ให้เกิดการสูญเสียโอกาสกับคู่แข่ง (ชื่นสุมน พลสมัคร, 2563)

จังหวัดภูเก็ต หรือ ไข่มุกแห่งอันดามันที่นอกจากโดดเด่นในด้านการท่องเที่ยว แล้วยังเป็นเป้าหมายสำคัญของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก ด้วยแรงหนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงอย่างต่อเนื่องรวมถึงกำลังซื้อจากชาวต่างชาติ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์จังหวัดภูเก็ตมีการเติบโตแบบก้าวกระโดด นับตั้งแต่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด - 19 คลี่คลาย และการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวเต็มรูปแบบ ซึ่งสะท้อนถึงกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวที่มีอยู่มาก ทำให้แม้ว่าภูเก็ตมีพื้นที่จำกัด แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งคอนโดมิเนียมและบ้านพัก ตากอากาศพุ่งสูงจนกลายเป็นพื้นที่สำคัญสำหรับการลงทุน ดังนั้นนั้นพื้นที่ของจังหวัดภูเก็ตยังมีแนวโน้มที่จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกอย่างต่อเนื่อง ทำเลที่ยังคงเป็นที่นิยมของผู้พัฒนา ได้แก่ บางเทา เชิงทะเล กะตะ และพื้นที่ใจกลางเมืองภูเก็ต โดยกลุ่มผู้ซื้อหลักยังคงเป็นนักลงทุนจากต่างชาติ โดยเฉพาะชาวรัสเซีย และผู้พัฒนารายใหญ่ จากกรุงเทพมหานคร (ฐานเศรษฐกิจ, 2568ก) อัตราการเติบโตอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต ในช่วงปี 2567 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขายอยู่ในท้องตลาดในจังหวัดภูเก็ต รวมกันถึง 500 โครงการ รวมหน่วยขายทั้งหมดประมาณ 72,000 หน่วย โดยมีมูลค่าการพัฒนาถึง 460,000 ล้านบาท ขายไปแล้ว 62,000 หน่วยและเหลือขายอีกราว 10,000 ภาพรวมภูเก็ตมีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดอยู่ที่ 110,648 ล้านบาท ขณะเดียวกันกิจกรรมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตมีมูลค่าอยู่ที่ 6,281 ล้านบาทหรือ 5.7% ภูเก็ตจึงนับเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมที่สุด ในภูมิภาคนี้ และถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของโลก (ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2567)

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอาศัยมูลค่าสูงตั้งแต่ 20 - 80 ล้านบาท ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ชาวต่างชาติให้ความสนใจ รวมทั้งเป็นพื้นที่ทำเลทอง เหมาะแก่การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทั้งโรงเรียนนานาชาติ ห้างสรรพสินค้า เป็นที่ต้องการของชาวต่างชาติ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ราวครึ่งหนึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต การเติบโตของการท่องเที่ยวที่ดีเยี่ยม การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานในท้องถิ่น แต่เมื่อจำนวนประชากรในภูเก็ตเพิ่มขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวก็เพิ่มขึ้น สำหรับ GDP ท้องถิ่นจะมีการสร้างความเชื่อมั่นและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่เสมอ สถานที่ท่องเที่ยวใหม่ ๆ สวนน้ำ การแสดงทางวัฒนธรรม โรงภาพยนตร์ใหม่ ๆ และร้านอาหารรูปแบบใหม่ ๆ มากมาย ทั้งหมดนี้กำลังปรับปรุงคุณภาพของภูเก็ตในฐานะจุดหมายปลายทางในวันหยุดตลอดจนทำให้วิถีชีวิตของผู้พักอาศัยน่าอยู่ยิ่งขึ้นภาคการท่องเที่ยวที่เจริญรุ่งเรือง ส่งผลให้ความต้องการเช่าสูงอยู่เสมอ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และจำนวนผู้อยู่อาศัยที่ย้ายมาอยู่ที่ภูเก็ตเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการที่พักอย่างมาก ทั้งสำหรับนักท่องเที่ยวระยะสั้นและระยะยาว การเปลี่ยนแปลงค่าเช่าที่แข็งแกร่งดังกล่าวสร้างสภาพแวดล้อมการลงทุนที่ยอดเยี่ยม ความต้องการเช่าที่สูงหมายถึงอัตราการเข้าพักที่สูง ภูเก็ตมีตลาดตลอดทั้งปี อัตราการเข้าพักในโรงแรมสำหรับปีนี้อยู่ที่ประมาณ 80% และไม่ใช่เรื่องแปลกที่จะบรรลุอัตราการเข้าพักเกือบ 100% ในช่วง 5 หรือ 6 เดือนในช่วงฤดูท่องเที่ยว โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความต้องการสูงและ ด้วยความช่วยเหลือจากตัวแทนให้เช่าที่มีประสิทธิภาพและกระตือรือร้น สภาพภูมิอากาศในอุดมคติหมายถึงช่วงไฮซีซั่นที่ยาวนานขึ้นในภูเก็ต เมื่อเปรียบเทียบกับสถานที่พักผ่อนอื่น ๆ ในเอเชีย ภูเก็ตดูเหมือนจะมีชัยเหนือใคร ภูเก็ตไม่เคยประสบกับพายุไต้ฝุ่น พายุไซโคลน หรือพายุเฮอริเคน ซึ่งทำลายล้างจุดหมายปลายทางในเขตร้อนบางแห่ง ที่จริงแล้ว ภูเก็ตมีสภาพอากาศที่น่าตื่นตาตื่นใจเกือบทั้งปี ช่วงไฮซีซั่นที่ยาวนานและ

อัตราการเข้าพักที่น่าประทับใจหมายถึงสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ที่ดีเยี่ยม ทั้งนี้ ภูเก็ตมีตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสถียรอย่างยิ่ง ภูเก็ตได้รับการยกเว้นจากภาวะขึ้น ๆ ลง ๆ และความผันผวนที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทางตะวันตกหลายแห่ง สาเหตุหลักคือไม่มีการกู้ยืมเงินสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทย ผู้มีโอกาสเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ต ไม่ว่าจะเพื่อการลงทุนหรือเพื่ออยู่อาศัย จะต้องทุ่มเงินสด 100% สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตจึงหลีกเลี่ยงภาวะขาลงและการล่มที่เกิดขึ้นในตลาด เนื่องจากความต้องการมีสูงอยู่เสมอ การแข็งค่าของเงินทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตจึงมั่นคงและต่อเนื่อง และนี่ก็ไม่มีการเงินใด ๆ ที่กระตุ้นให้เกิดความเจริญรุ่งเรืองและล่มสลายดังที่เห็นในส่วนอื่น ๆ ของโลก (ฐานเศรษฐกิจ, 2568ข) ตราบใดที่นักลงทุนเลือกอย่างชาญฉลาดและซื้อในพื้นที่ที่มีความต้องการสูง และภาคการท่องเที่ยวยังคงเติบโต ราคาอสังหาริมทรัพย์ก็มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นต่อไป ทางเลือกมากมายของโอกาสในการลงทุน ตั้งแต่คอนโดเพื่อการลงทุนขนาดเล็ก ไปจนถึงวิลล่าหรูวิวทะเลที่มีมูลค่าสูงที่เหมาะกับนักลงทุนทุกรายจากทุกสาขาอาชีพ ไม่ว่าจะเป็นพูลวิลล่าหรือคอนโดมิเนียมแบบขายขาด โครงการใหม่ทั้งหมดบนเกาะนี้มีการออกแบบที่ทันสมัยพร้อมสถาปัตยกรรมหลากหลายสไตล์ เมื่อพิจารณาความต้องการรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงในปัจจุบัน กระบวนการตัดสินใจซื้อจะให้ความสำคัญกับความสมดุลระหว่างชีวิตและการทำงาน อาจเลือกจากทำเล ความเป็นส่วนตัว การเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสถานที่ทำกิจกรรม ที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อมากที่สุด การเลือกซื้อจะถูกพิจารณาหลายด้าน และราคาขายที่ต้องเหมาะสมกับคุณภาพและราคา (วริศรา สมะตะ, 2566)

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาสนใจการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต เพื่อสามารถนำข้อมูลมาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์พิจารณา การเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอุดมคติได้ดีขึ้น มูลค่าและราคา อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอาจเป็นบ้านที่สะดวกสบาย สถานที่พักผ่อนท่ามกลางแสงแดด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากอยู่ใกล้ชายหาด ร้านค้า และร้านอาหาร และอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าถือเป็นการลงทุนระยะยาวที่ดีอย่างยิ่ง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

2. เพื่อศึกษาระดับปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

3. เพื่อศึกษาการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษา “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต” เป็นการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ (quantitative research) โดยดำเนินการเชิงสำรวจ (survey research method) เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างเป้าหมาย

โดยใช้แบบสอบถาม (questionnaire) ที่สร้างขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง และจากการศึกษาบทความวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีลักษณะการสุ่มแบบไม่อาศัยความน่าจะเป็น (non probability Sampling) จึงต้องคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ตามแนวคิดของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกินร้อยละ 5

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม เป็นเครื่องมือวัดผลและเก็บข้อมูล แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 ปัจจัยการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต และส่วนที่ 3 การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

วิธีการสร้างเครื่องมือ

การสร้างแบบสอบถามสำหรับใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลการวิจัย มีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

1. ศึกษาเอกสารแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่าสูง โดยนำมาสร้างเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยและนิยามศัพท์

2. สร้างแบบสอบถามให้ครอบคลุมตัวแปรที่กำหนดตามดัชนีชี้วัด โดยปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา

วิธีการตรวจสอบเครื่องมือ

1. นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นไปให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 คน ตรวจสอบคุณภาพด้านความเที่ยงตรงตามเนื้อหา (content validity) เพื่อพิจารณาความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับตัวแปรที่ต้องการวัด เพื่อให้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นสามารถวัดได้เที่ยงตรงเชิงเนื้อหาตามที่ต้องการโดยการหาดัชนีความสอดคล้อง โดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง IOC (Item Objective Congruence Index)

2. นำแบบสอบถามที่ผ่านการตรวจสอบคุณภาพจากผู้เชี่ยวชาญแล้วนำไปทดลองใช้ (try out) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะคล้ายกับกลุ่มประชากรเป้าหมาย แต่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน

3. นำแบบสอบถามมาหาค่าความเชื่อมั่น (reliability) ของแบบสอบถาม โดยการวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา (α-coefficient) เป็นการนำข้อมูล ratating scale มาวิเคราะห์ ได้จากโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ โดยใช้สูตรสัมประสิทธิ์แอลฟาของ Cronbach (Cronbach's alpha coefficient) (Cronbach, 1974: 161) ได้ค่าแอลฟา Cronbach 0.85

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1. ประสานงานกับหน่วยงาน โครงการบ้านจัดสรร และวิลล่าในตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ที่ต้องการแจกแบบสอบถาม เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

2. ผู้วิจัยนำแบบสอบถามมาคัดเลือกฉบับที่สมบูรณ์แล้ว นำมาลงรหัสและนำไปวิเคราะห์ทางสถิติ เพื่อทดสอบสมมติฐานการวิจัยต่อไป

วิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic)

1.1 ค่าความถี่ (Frequencies) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าร้อยละ (Percentage) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) เพื่อใช้อธิบายข้อมูลแบบสอบถามด้านลักษณะทางประชากรศาสตร์ข้อมูลที่เกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล

1.2 ประเมินระดับความสำคัญของปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้อโดยผู้วิจัยนำข้อมูลมาหาค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

2. การวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistics) เพื่อทดสอบสมมติฐานจะใช้สถิติ ได้แก่ การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณแบบเป็นขั้นตอน (Stepwise Multiple Regression Analysis) เพื่อใช้พยากรณ์ค่าตัวแปรตาม 1 ตัวแปรจากค่าตัวแปรต้น ตั้งแต่ 2 ตัวแปรขึ้นไป

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 40 - 50 ปี อาชีพธุรกิจส่วนตัว เลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทวิลล่า รองลงมา คือ บ้านพักตากอากาศ ราคา 20 - 40 ล้านบาท ราคาเฉลี่ย 40 - 60 ล้านบาท เหตุผลในการเลือกซื้อ คือ ต้องการลงทุนและเป็นที่พักอาศัย บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ คือ สมาชิกในครอบครัว

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการแปลผลของปัจจัยการตัดสินใจซื้อ

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ	ระดับความสำคัญ			ลำดับ
	$\bar{x}$	S.D.	แปลผล	
ด้านที่ 1 ด้านราคา	4.58	.413	สำคัญมากที่สุด	3
ด้านที่ 2 ด้านสถานที่	4.56	.415	สำคัญมากที่สุด	4
ด้านที่ 3 ด้านผลิตภัณฑ์	4.59	.409	สำคัญมากที่สุด	2
ด้านที่ 4 ด้านการส่งเสริมการตลาด	4.61	.393	สำคัญมากที่สุด	1
ภาพรวม	**4.59**	**.367**	สำคัญมากที่สุด	

จากตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ โดยภาพรวม พบว่า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.59 ซึ่งหมายถึงระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด และเมื่อพิจารณาแยกตามรายด้าน พบว่า ลำดับที่หนึ่ง คือ ด้านที่ 4 ด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.61 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด ลำดับถัดไป คือ ด้านที่ 3 ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.59 ซึ่งระดับ

ความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด ลำดับถัดไป คือ ด้านที่ 1 ด้านราคา พบว่า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.58 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด ลำดับสุดท้าย คือ ด้านที่ 2 ด้านสถานที่ พบว่า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.56 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการแปลผลของการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท

การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท	ระดับความสำคัญ		
	$\bar{x}$	S.D.	แปลผล
แบบบ้าน	4.35	0.724	สำคัญมากที่สุด
การคมนาคม	4.35	0.777	สำคัญมากที่สุด
คุณภาพงานก่อสร้าง	4.22	0.698	สำคัญมากที่สุด
พื้นที่ใช้สอย	4.15	0.684	สำคัญมาก
การรักษาความปลอดภัย	4.10	0.730	สำคัญมาก
วัสดุที่ใช้	4.09	0.760	สำคัญมาก
การรับประกันบ้านหลังการขาย	3.95	0.773	สำคัญมาก
สาธารณูปโภคของโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง	3.88	0.797	สำคัญมาก
การให้บริการในช่วงการขาย	3.84	0.763	สำคัญมาก
การบริหารหมู่บ้าน	3.84	0.852	สำคัญมาก
ค่าเฉลี่ยรวม	**4.02**	**0.806**	**สำคัญมาก**

จากตารางที่ 2 พบว่า ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 ซึ่งหมายถึงระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามอยู่ในระดับสำคัญมาก และเมื่อพิจารณาแยกตามรายด้าน พบว่า ลำดับที่หนึ่ง คือ แบบบ้าน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.35 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด การคมนาคม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.35 และคุณภาพงานก่อสร้าง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.22 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด รองลงมา คือ คือ พื้นที่ใช้สอย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.15 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมากการรักษาความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.10 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมาก วัสดุที่ใช้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.09 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมาก การรับประกันบ้านหลังการขาย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.95 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมาก สาธารณูปโภคของโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมาก การให้บริการช่วงการขาย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.84 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมาก การบริหารหมู่บ้าน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.84 ซึ่งระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับสำคัญมาก ตามลำดับ

ผลการทดสอบสมมติฐานการวิจัย พบว่า เพศ อาชีพ เหตุผลที่เลือกซื้อ และบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกันการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

อภิปรายผล

การศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีวัตถุประสงค์การศึกษา 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต 2) เพื่อศึกษาระดับปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต และ 3) เพื่อศึกษาการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

พฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 40 - 50 ปี อาชีพธุรกิจส่วนตัว เลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทวิลล่า รองลงมา คือ บ้านพักตากอากาศ ราคา 20 - 40 ล้านบาท ราคาเฉลี่ย 40 - 60 ล้านบาท เหตุผลในการเลือกซื้อ คือ ต้องการลงทุนและเป็นที่พักอาศัย บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ คือ สมาชิกในครอบครัว สอดคล้องกับงานวิจัยของ อัครพงศ์ ศศอภิภูวงศ์ ที่ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า ผู้บริโภคให้ความสนใจต่อการซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีอายุระหว่าง 41 - 50 ปี ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตัดสินใจซื้อด้วยตนเอง ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ 3 - 6 เดือน ลักษณะในการซื้อบ้านจัดสรรคือผ่อนชำระกับธนาคาร และสาเหตุที่ตัดสินใจซื้อ คือใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก (อัครพงศ์ ศศอภิภูวงศ์, 2563) และสอดคล้องกับงานวิจัยของ วีณา ถิระโสภณ ที่ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า พฤติกรรมของผู้ซื้อบ้านจัดสรรมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นเพศหญิง ร้อยละ 58.4 ส่วนใหญ่ อายุ 30 - 39 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สถานสมรสอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน/ลูกจ้าง รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 40,001 - 50,000 บาท วัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรคือ เพื่ออยู่อาศัยโดยตัวท่านเอง และครอบครัวรองลงมา คือ เพื่อขายต่อหรือผลกำไรซื้อให้ญาติพี่น้อง หรือบุตร และเพื่อพักผ่อนชั่วคราว ตามลำดับ โดยผู้ซื้อทราบแหล่ข้อมูลป้ายจัดสรร มาจากแหล่งป้ายโฆษณาตามจุดต่าง ๆ บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร คือ ชื่อเสียงโครงการ รองลงมาคือ ทำเลที่ตั้งเหมาะสม และการออกแบบบ้าน ตามลำดับ (วีณา ถิระโสภณ, 2558) และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชื่นสุมน พลสมัคร ที่ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดภูเก็ต ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อาศัยและทำงานอยู่ในอำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 30 - 39 ปี วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ เช่น วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง แบบบ้านที่มีความทันสมัย (ชื่นสุมน พลสมัคร, 2563)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่า โดยภาพรวมอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด คือ ด้านการส่งเสริมการตลาด รองลงมา คือ ด้านผลิตภัณฑ์ และด้านราคา สอดคล้องกับงานวิจัยของ สมิทธ์ เจิน ที่ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2557 ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเรื่อง ทำเลที่ตั้งและคุณภาพงานก่อสร้างในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.39 จากคะแนนเต็ม 5 คะแนน ตามลำดับ ส่วนปัจจัยความสำคัญที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ ค่าเฉลี่ยในระดับมาก รองลงมา คือ ราคาและพื้นที่ใช้สอย ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันที่ 4.16 นอกจากนี้ใน งานวิจัยได้วิเคราะห์ปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ที่ระดับราคาต่าง ๆ กันด้วย ผลการวิจัยสะท้อนให้เห็นถึงปัจจัยที่ยังคงเป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ในเรื่องของทำเลที่ตั้ง และคุณภาพงานก่อสร้าง นอกจากนี้ผลลัพธ์จากงานวิจัยจะเป็นแนวทางให้ ผู้ประกอบการทราบถึงแนวโน้มปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และสามารถปรับปรุง องค์ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป (สมิทธ์ เจิน, 2557)

การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่า อยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด แบบบ้าน รองลงมา คือ การคมนาคม และคุณภาพงานก่อสร้าง สอดคล้องกับงานวิจัยของ ชื่นสุมน พลสมัคร ที่ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดภูเก็ต ผลการการศึกษาพบว่า ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตให้ความสำคัญมากที่สุด คือ แบบบ้านที่มีความทันสมัย และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เหมาะกับสมาชิกในครอบครัว รูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ (ชื่นสุมน พลสมัคร, 2563) และสอดคล้องกับงานวิจัยของ อัครพงศ์ ศศอภิภูวงศ์ ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า ให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมากที่สุด คือ แบบบ้าน วัสดุก่อสร้าง และขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน รองลงมา คือ ความปลอดภัย (อัครพงศ์ ศศอภิภูวงศ์, 2563) และสอดคล้องกับงานวิจัยของ สุรเชษฐ์ เหล่าพูนสุข ที่ได้ศึกษาโครงการทางพิเศษหรือทางด่วนในจังหวัดภูเก็ต 2 ระยะ ได้แก่ ระยะที่ 1 ช่วงกะทู้ - ป่าตอง และระยะที่ 2 ช่วงเมืองใหม่ - เกาะแก้ว - กะทู้ พบว่า โครงการทางด่วนในจังหวัดภูเก็ตทั้ง 2 ระยะ จะช่วยลดระยะทางและเวลาในการเดินทางลงได้ เมื่อเทียบกับการเดินทางตามเส้นทางปกติ เป็นตัวช่วยเพิ่มความสะดวก สบายและความรวดเร็วในการเดินทาง ให้แก่ประชาชนและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างมาก ที่สำคัญเป็นการช่วยลดอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งการสนับสนุนการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต (สุรเชษฐ์ เหล่าพูนสุข, 2568)

องค์ความรู้ใหม่

การเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยผู้เลือกซื้อประเมินความพร้อมของตนเองก่อน โดยเฉพาะความพร้อมด้านการเงิน ระยะเวลาในการทบทวนการตัดสินใจเลือกซื้อ ทำเลที่ต้องตอบโจทย์การอยู่อาศัย หรือเพื่อการลงทุน ทั้งในระยะสั้น หรือระยะยาวที่ต้องมองให้ครบทุกมุม ทุกมิติ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นสินทรัพย์ที่มูลค่าสูง การเลือกทำเลจึงต้องศึกษาและสำรวจความต้องการของตลาดและกลุ่มเป้าหมายเป็นหลัก ปัจจัยหลักก็คงหนีไม่พ้นเรื่องความสะดวกในการเดินทาง รูปแบบโครงการให้เลือกหลากหลาย แต่การเลือก

รูปแบบโครงการในปัจจุบันและต่อจากนี้ไป นอกจากความชอบและตอบโจทย์กับไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตแล้ว คงต้องมองถึงการใช้ชีวิตในยุคที่เราอาจจะได้ใช้ชีวิตอยู่ติดบ้านมากขึ้น รองรับการใช้ชีวิตที่ต้องอยู่กับบ้านได้ด้วย เพราะฉะนั้นจากเดิมที่มักให้ความสำคัญกับห้องนอน หรือห้องครัว อาจต้องให้ความสำคัญกับห้องนั่งเล่น หรือห้องทำงานมากขึ้น ประกอบด้วย 2 ขั้นตอน ขั้นตอนที่ 1 สำรวจความต้องการของตนเอง ว่าต้องการบ้านรูปแบบไหนที่เหมาะกับไลฟ์สไตล์ตนเอง ขั้นตอนที่ 2 ประเมินความพร้อมทางการเงิน ถือเป็นขั้นตอนสำคัญก่อนที่จะตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย ประเมินความสามารถในการแบกรับภาระ

นอกจากนี้เมื่อเวลาผ่านไปสินค้าประเภทอสังหาริมทรัพย์ก็จะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ตามศักยภาพของการพัฒนาทำเลนั้น ๆ ซึ่งหากนักลงทุนมีการศึกษา และวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพย่อมโอกาสในการสร้างรายได้และกำไรจากธุรกิจอสังหาฯ ได้มากตามไปด้วย สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็มีด้วยกันหลากหลายประเภทในการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเปล่า อสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ และอสังหาริมทรัพย์แนวดิ่ง ได้แก่ คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ ซึ่งการเลือกลงทุนของแต่ละบุคคลจะแตกต่างกันออกไปตามประสบการณ์ ความถนัด ความชอบ รวมไปถึงทักษะในการเข้าเข้าถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท อย่างเช่น สำหรับผู้ที่ทำงานเกี่ยวกับวงการก่อสร้างอย่างวิศวกร ก็อาจจะมีข้อมูลที่เกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากย่อมมีความได้เปรียบในการเข้าถึงข้อมูล ก่อนผู้อื่น

โดยการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยจะสอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ส่วนใหญ่ต้องใช้ชีวิตอยู่บ้านกันมากขึ้น จึงต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้นไว้สำหรับทำกิจกรรม ต่าง ๆ กับครอบครัว รวมทั้งหลาย ๆ บริษัทมีนโยบายให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ซึ่งเป็นรูปแบบการทำงานที่มีการปรับตัว ทำให้ขนาดของที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้น พื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ตอบโจทย์มากกว่าปัจจัยอื่น ๆ และเป็นปัจจัยที่ผู้บริโภคนึกถึงเป็นอันดับแรก พร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เพราะเมื่อต้องใช้ชีวิตอยู่บ้านกันมากขึ้น ความสะดวกสบายต่าง ๆ ที่หาได้ใกล้ ๆ ภายในโครงการ เพื่อการใช้ชีวิตที่มี Work Life Balance จึงมีความสำคัญและผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านที่พักอาศัยการออกแบบดีไซน์และการก่อสร้าง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากผู้บริโภคมีทัศนคติที่แบบบ้านและการก่อสร้าง นอกจากเรื่องความสวยงามแล้ว ยังสะท้อนตัวตนของผู้อยู่อาศัย รวมถึงการก่อสร้างที่มั่นใจถึงเรื่องโครงสร้างและความปลอดภัย จึงเป็นที่ต้องการ การเลือกซื้อที่ทำให้ตัดสินใจได้ง่ายคือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการออกโปรโมชั่น เช่น ลดราคา ช่วยผ่อน หรืออยู่ฟรี เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายและกระตุ้นการตัดสินใจ ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านและเมื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและถือเป็นโอกาสของการลงทุนที่มีความพร้อม เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง หากคิดที่จะซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า ก็มีโอกาสที่ได้รับผลตอบแทนสูง ถือเป็นโอกาสของผู้ซื้อและนักลงทุนที่มีความพร้อม เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง หากคิดที่จะซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า ก็มีโอกาสที่ได้รับผลตอบแทนสูง

สรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษา “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต” ค้นพบว่า การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูง ราคาไม่ได้เป็นสิ่งแรกที่ผู้ซื้อตัดสินใจเลือกซื้อ แต่มองในด้านโอกาส และศักยภาพของการออกแบบบ้านที่ตรงกับการดำเนินชีวิตและตอบโจทก์ผู้ซื้อมากที่สุด ปัจจัยอื่นแม้จะมีส่วนแต่สิ่งที่สร้างมูลค่า และสมประโยชน์ต่อตัวผู้ซื้อคือสิ่งสำคัญต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่า 20 - 80 ล้านบาท ดังนั้นผู้ประกอบการควรสร้างวิลล่าและบ้านพักตากอากาศที่มีการออกแบบบ้านสอดรับกับความต้องการของผู้หญิงในช่วงอายุ 40 - 50 ปี เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมูลค่า 20 - 80 ล้านบาทมากที่สุด ต้องจัดหาทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย เช่น ใกล้สนามบิน ใกล้ห้างสรรพสินค้า แหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่อยู่อาศัยสามารถปรับเปลี่ยนจากที่พักเป็นการปล่อยให้เช่าสร้างรายได้ให้เจ้าของที่พักอาศัยตัดสินใจซื้อเพื่อการลงทุนง่ายขึ้น และวัสดุในการออกแบบและก่อสร้างต้องมีความทันสมัย และรองรับต่อความต้องการของผู้บริโภค เนื่องจากคุณภาพของวัสดุก่อสร้างจะส่งผลต่อระยะเวลาของที่พักอาศัยที่มีความคงทนแข็งแรง การบำรุงรักษา ความคุ้มค่าต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูง ทั้งนี้ควรศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรในจังหวัดอื่น ๆ ที่เป็นจังหวัดที่มีความสำคัญต่อการท่องเที่ยวของประเทศไทย ควรศึกษาการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต และควรศึกษาการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แนวดิ่ง ได้แก่ คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ตต่อไป

เอกสารอ้างอิง

ชื่นสุมน พลสมัคร. (2563). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดภูเก็ต. ใน สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ฐานเศรษฐกิจ. (2568ก). ปัจจัยเสี่ยงรุมเร้าเศรษฐกิจไทย. เรียกใช้เมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2568 จาก https://www.thansettakij.com/blogs/columnist/editorial/616035

_____. (2568ข). อสังหาฯ ภูเก็ต 68 คาดยังโตสวนกระแส คอนโด-วิลล่า ทำเลทอง ฮอตปรอทแตก! เรียกใช้เมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2568 จาก https://www.thansettakij.com/real-estate/616062

วริศรา สมะตะ. (2566). ปัจจัยการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยมือสองของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย กรณีศึกษา พื้นที่ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต - สนามเป้า. ใน สารนิพนธ์วิทยาศาสตรหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วีณา ถิระโสภณ. (2558). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. ใน สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2567). สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตล่าสุด 2567. เรียกใช้เมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2568 จาก https://www.area.co.th/t/7867

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ. (2568). ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2567 - 2568 ยังเผชิญความท้าทายจาก ‘กำลังซื้อฟื้นตัวช้า’. เรียกใช้เมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2568 จาก https://thestandard.co/market-focus-thai-property-67-68/

สมิทธ์ เจิน. (2557). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2557. ใน สารนิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์การเมืองและการผังเมือง. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สุรเชษฐ์ เหล่าพูนสุข. (2568). การทางพิเศษฯ ชู 2 โครงการเรือธง ประมูลปีนี้กว่า 3 หมื่นล้าน. เรียกใช้เมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2568 จาก https://www.bangkokbiznews.com/business/economic/1160749

อัครพงศ์ ศศอภิภูวงศ์. (2563). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. ใน สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจอาเซียน. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.