

Received: Mar. 22, 2026 • Revised: May. 08, 2026 • Accepted: May. 09, 2026

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิง เป็นอสังหาริมทรัพย์

Factors Influencing the Intention to Invest in Digital Token Platforms Backed by Real Estate Assets

พนิดา สุขใจ (Panida Sukjai)^{1*}
จิโรจน์ บุณศิริ (Jiroj Buranasiri)¹

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ 2) เพื่อศึกษาปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยี ปัจจัยความเสี่ยง ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ มีกลุ่มตัวอย่างคือผู้ที่มีความสนใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มดังกล่าว จำนวน 400 คน เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถาม และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย อายุ 31–40 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพพนักงานบริษัท และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 25,001–35,000 บาท โดยความคิดเห็นต่อปัจจัยต่าง ๆ และความตั้งใจลงทุนโดยรวมอยู่ในระดับมาก ผลการวิเคราะห์ ANOVA พบว่า ระดับการศึกษาที่แตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 ขณะที่เพศ อายุ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนไม่มีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่า การรับรู้ถึงประโยชน์ ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ราคา และการส่งเสริมการตลาด มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ประสิทธิภาพการลงทุนมีอิทธิพลที่ระดับ 0.05 และความเสี่ยงด้านความปลอดภัยมีอิทธิพลที่ระดับ 0.10 ขณะที่การรับรู้ว่าใช้งานง่าย ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ความเสี่ยงด้านสังคม และความรู้ทางการเงิน ไม่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยโมเดลสามารถอธิบายความแปรปรวนของความตั้งใจลงทุนได้ร้อยละ 41.1 ($R^2 = 0.411$) และเมื่อปรับค่าแล้วมีค่า Adjusted R^2 เท่ากับ 0.395

คำสำคัญ: การรับรู้ความเสี่ยง, การยอมรับเทคโนโลยี, ความตั้งใจลงทุน, ความรู้ความเข้าใจทางสังคม, ส่วนประสมทางการตลาด

¹ คณะวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารนวัตกรรมและเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Science Innovation and Technology Management College of Innovation, Thammasat University

* Corresponding author, e-mail: panida.sukj@dome.tu.ac.th

Abstract

This study aims (1) to examine the effects of demographic factors on investment intention in digital token platforms backed by real estate assets, and (2) to investigate the influence of technology acceptance, perceived risk, social cognitive factors, and marketing mix factors on such investment intention. The sample consists of 400 individuals who are interested in investing through real estate tokenization platforms. Data were collected using a structured questionnaire and analyzed using descriptive statistics, One-Way ANOVA, and multiple regression analysis.

The results indicate that most respondents are male, aged between 31–40 years, hold a bachelor's degree, work as private-sector employees, and have an average monthly income of 25,001–35,000 THB. Overall, respondents reported a high level of agreement toward the studied factors and investment intention. The ANOVA results show that differences in education level significantly affect investment intention at the 0.10 level, whereas gender, age, occupation, and income do not have statistically significant effects. The multiple regression analysis reveals that perceived usefulness, privacy risk, price, and promotion significantly influence investment intention at the 0.01 level. Investment experience has a significant effect at the 0.05 level, while security risk has a significant effect at the 0.10 level. In contrast, perceived ease of use, financial risk, performance risk, social risk, and financial knowledge do not have significant effects on investment intention at the 0.05 level. The regression model accounts for 41.1% of the variance in investment intention ($R^2 = 0.411$), with an adjusted R^2 of 0.395

Keywords: *perceived risk, technology acceptance, investment intention, social cognitive theory, marketing mix*

บทนำ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นและระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงส่งผลให้อุปสงค์และสภาพคล่องในตลาดลดลง แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้น เช่น การผ่อนคลايเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยแต่โดยรวมตลาดยังคงมีข้อจำกัด อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นสินทรัพย์ที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุน เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน มีโอกาสสร้างรายได้จากค่าเช่า และมีแนวโน้มเพิ่มมูลค่าในระยะยาว โดยเฉพาะในพื้นที่ศักยภาพสูง เช่น กรุงเทพมหานคร ยังคงมีการเติบโตของมูลค่าที่ดินอย่างต่อเนื่อง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบดั้งเดิมมีข้อจำกัดสำคัญโดยเฉพาะเงินลงทุนเริ่มต้นที่สูงและความซับซ้อนในการบริหารจัดการ ทำให้นักลงทุนรายย่อยเข้าถึงได้ยาก ในขณะเดียวกัน เศรษฐกิจไทยกำลังก้าวเข้าสู่ยุคเศรษฐกิจดิจิทัล (Digital Economy) เทคโนโลยีทางการเงิน (Financial Technology) และเทคโนโลยีบล็อกเชน (Blockchain) เข้ามามีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการลงทุนและช่องทางการเข้าถึงสินทรัพย์ในตลาดทุน เทคโนโลยีบล็อกเชนถือเป็นหัวใจสำคัญที่เปิดโอกาสให้เกิดระบบการลงทุนแบบใหม่ที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และลดการพึ่งพาตัวกลางส่งผลให้เกิดนวัตกรรมอย่าง “การแปลงสินทรัพย์จริงให้อยู่ในรูปแบบโทเคนดิจิทัล” (Asset Tokenization) ซึ่งช่วยแบ่งสิทธิการถือครองออกเป็นหน่วยย่อยทำให้นักลงทุนสามารถเริ่มต้นลงทุนด้วยเงินจำนวนไม่สูง ช่วยเพิ่มสภาพคล่อง และลดข้อจำกัดในการเข้าถึงการลงทุน (TERRABKK, 2020) ตัวอย่างเช่น โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่พัฒนาโดย Origin Property ซึ่งเปิดโอกาสให้นักลงทุนสามารถเข้าถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินลงทุนระดับหลักล้านบาท

แนวโน้มดังกล่าวได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยบทความจาก แสนสิริ รวมถึงสื่อธุรกิจ เช่น Positioning และ TERRABKK (TERRABKK, 2020; Positioning, 2021; Sansiri, 2021) สะท้อนว่าการลงทุนผ่านโทเคนดิจิทัลช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสินทรัพย์ เพิ่มสภาพคล่อง และตอบสนองความต้องการของนักลงทุนยุคใหม่ แต่การลงทุนแบบนี้ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาและการยอมรับในประเทศไทย ผู้ลงทุนจำนวนมากอาจยังขาดความเข้าใจทั้งด้านเทคโนโลยี กลไกของผลตอบแทน การรับรู้ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และความเชื่อมั่นใน

แพลตฟอร์มที่ใช้เสนอขายโทเคนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอุปสรรคที่ทำให้การตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลประเภทนี้ยังมีความกังวลและไม่แน่นอนอยู่พอสมควร เนื่องจากการลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์เป็นรูปแบบการลงทุนที่ผกผันระหว่างสินทรัพย์จริงและเทคโนโลยีดิจิทัล ความตั้งใจลงทุนของนักลงทุนจึงได้รับอิทธิพลจากหลายปัจจัย

จากบริบทดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า ความตั้งใจที่จะลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์เป็นการตัดสินใจที่อาจจะได้รับอิทธิพลจากหลายปัจจัย ดังนั้น การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์” จึงได้นำปัจจัยด้านการยอมรับเทคโนโลยี โดยเฉพาะการรับรู้ถึงประโยชน์และการรับรู้ว่ายางานง่าย มาใช้ในการอธิบายการยอมรับการลงทุนผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลขณะเดียวกัน ปัจจัยด้านการรับรู้ความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยความเสี่ยงด้านการเงิน ประสิทธิภาพ ความเป็นส่วนตัว สังคม และความปลอดภัย เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้ความไม่แน่นอนของผู้ลงทุนในการตัดสินใจที่จะก่อให้เกิดความตั้งใจลงทุนในแพลตฟอร์มสินทรัพย์ดิจิทัล นอกจากนี้ ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม ซึ่งในที่นี้หมายถึงความรู้ทางการเงินและประสบการณ์ด้านการลงทุน ยังเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้ลงทุนในการทำความเข้าใจข้อมูลและประเมินการลงทุน และในส่วนปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด โดยเฉพาะด้านราคาและการส่งเสริมการตลาดเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขและแรงจูงใจในการตัดสินใจที่จะก่อให้เกิดความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงศึกษาปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ด้วยเหตุนี้การศึกษาปัจจัยดังกล่าวจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อให้เข้าใจลักษณะและพฤติกรรมผู้ที่สนใจลงทุนในยุคเศรษฐกิจดิจิทัลกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อความตั้งใจลงทุน โดยผลการศึกษานำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาแพลตฟอร์มการลงทุน เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและความปลอดภัยในระบบ รวมถึงเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับสนับสนุนให้หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐสามารถกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการส่งเสริมตลาดสินทรัพย์ดิจิทัลของประเทศให้เติบโตอย่างยั่งยืนได้อีกด้วย

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยี ปัจจัยการรับรู้ความเสี่ยง ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

ทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดเกี่ยวกับประชากรศาสตร์ (Demographics)

Yang et al. (2025) ระบุว่าปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ เช่น อายุ เพศ ตำแหน่งงาน และระดับความรู้หรือประสบการณ์เกี่ยวกับบล็อกเชน มีผลต่อการรับรู้ความเหมาะสมของเทคโนโลยีกระบวนการแปลงสิทธิความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้เป็นโทเคนดิจิทัลบนเทคโนโลยีบล็อกเชนต่อการลงทุน โดยผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์สูงมักเข้าใจประโยชน์ของเทคโนโลยีและตัดสินใจลงทุนได้ง่ายขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของ อมริศา ปานแจ่ม และวรดิษฐ์ อัญญากุล (2567) ที่พบว่า เพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ มีผลต่อความสามารถในการรับความเสี่ยงและความพร้อมทางการเงิน โดยผู้ที่มีรายได้และการศึกษาสูงมักมีศักยภาพในการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความผันผวนสูง และสามารถทำความเข้าใจกลไกของกระบวนการแปลงสิทธิความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้เป็นโทเคนดิจิทัลบนเทคโนโลยีบล็อกเชนได้ ดังนั้น ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน จึงเป็นตัวแปรพื้นฐานที่อาจสะท้อนลักษณะและศักยภาพของผู้ลงทุน และอาจมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

แนวคิดเกี่ยวกับการยอมรับเทคโนโลยี (Technology Acceptance)

แบบจำลองการยอมรับเทคโนโลยี (Technology Acceptance Model: TAM) อธิบายว่าการยอมรับและการใช้งานเทคโนโลยีของผู้ใช้เกิดจากการรับรู้ถึงประโยชน์และการรับรู้ว่าการใช้งานง่าย ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยภายนอก โดยการรับรู้ทั้งสองประการจะส่งผลต่อการเกิดทัศนคติเชิงบวกต่อเทคโนโลยี นำไปสู่ความตั้งใจเชิงพฤติกรรม และท้ายที่สุดส่งผลให้เกิดการใช้งานจริง

องค์ประกอบหลักของ TAM ประกอบด้วย 4 ประการ ได้แก่

1. การรับรู้ถึงประโยชน์ (Perceived Usefulness) หมายถึง ระดับความเชื่อของผู้ใช้ว่าเทคโนโลยีสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ อำนวยความสะดวก และสร้างประโยชน์ เช่น ช่วยให้การทำธุรกรรมรวดเร็ว ปลอดภัย ลดต้นทุน และเพิ่มโอกาสในการลงทุน
2. การรับรู้ว่าการใช้งานง่าย (Perceived Ease of Use) หมายถึง ระดับความเชื่อของผู้ใช้ว่าเทคโนโลยีสามารถใช้งานได้โดยง่าย ไม่ซับซ้อน และไม่ต้องใช้ความพยายามมาก เช่น ขั้นตอนการใช้งานแพลตฟอร์มที่เข้าใจง่าย และการทำธุรกรรมที่สะดวก
3. ทัศนคติ (Attitude) หมายถึง ความรู้สึกหรือมุมมองของผู้ใช้ที่มีต่อเทคโนโลยี ซึ่งเกิดจากการรับรู้ถึงประโยชน์และความง่ายในการใช้งาน โดยทัศนคติเชิงบวกจะช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นและความพร้อมในการยอมรับเทคโนโลยี

4. เจตนาเชิงพฤติกรรม (Behavioral Intention) หมายถึง ความตั้งใจของผู้ใช้ที่จะนำเทคโนโลยีไปใช้งานจริง ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่นำไปสู่การใช้งานเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น แบบจำลอง TAM ชี้ให้เห็นว่าการรับรู้ถึงประโยชน์และความง่ายในการใช้งานเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อทัศนคติและความตั้งใจใช้งาน ซึ่งนำไปสู่การยอมรับและการใช้งานเทคโนโลยีในที่สุด

แนวคิดเกี่ยวกับการรับรู้ความเสี่ยง (Perceived Risk)

แนวคิดเรื่องการรับรู้ความเสี่ยง (Perceived Risk) ได้รับการเสนอโดย Bauer (1960) จากงาน Consumer Behavior as Risk Taking ซึ่งอธิบายว่าการตัดสินใจของผู้บริโภคมักเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนและความเป็นไปได้ที่จะเกิดผลลัพธ์ที่ไม่พึงประสงค์ ผู้บริโภคจึงพยายามลดความเสี่ยงที่รับรู้ก่อนตัดสินใจซื้อหรือยอมรับเทคโนโลยีใหม่ ๆ ความเสี่ยงดังกล่าวไม่ได้จำกัดเฉพาะด้านการเงิน แต่รวมถึงผลกระทบด้านอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานผลิตภัณฑ์หรือบริการ

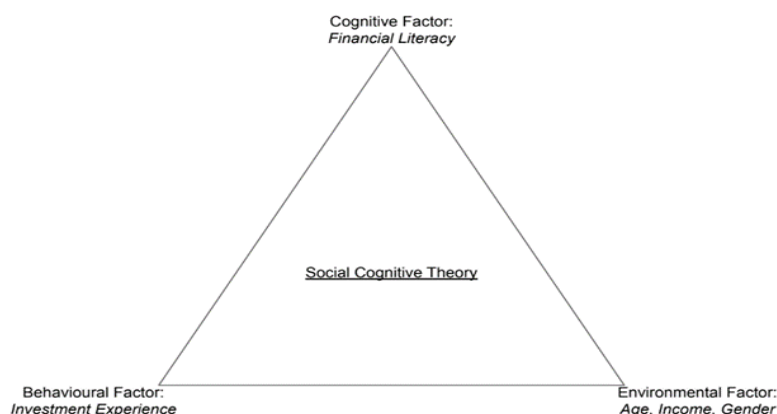
ในบริบทของการลงทุน ความเสี่ยงหมายถึงโอกาสของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนซึ่งอาจก่อให้เกิดความสูญเสียหรือผลตอบแทนที่ต่ำกว่าที่คาดหวัง โดยเฉพาะการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีความผันผวนสูง นักวิจัยหลายท่านได้จำแนกประเภทของการรับรู้ความเสี่ยงในการลงทุนไว้ในลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยสามารถสังเคราะห์ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนผ่านแพลตฟอร์มการแปลงสินทรัพย์เป็นโทเคนออกเป็น 5 ด้านหลัก ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านการเงิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับความกังวลต่อการสูญเสียเงินลงทุนหรือผลตอบแทนที่ไม่เป็นไปตามคาด
2. ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ ซึ่งสะท้อนความกังวลว่าแพลตฟอร์มหรือระบบอาจทำงานได้ไม่ถูกต้องหรือไม่เสถียร
3. ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเปิดเผยหรือการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลโดยไม่ได้รับอนุญาต
4. ความเสี่ยงด้านสังคม ซึ่งสะท้อนความกังวลต่อภาพลักษณ์และการยอมรับจากบุคคลรอบข้าง
5. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์หรือการสูญหายของข้อมูลและสินทรัพย์ดิจิทัล

การศึกษาปัจจัยการรับรู้ความเสี่ยง 5 ด้าน ประกอบด้วย ด้านการเงิน ด้านประสิทธิภาพ ด้านความเป็นส่วนตัว ด้านความปลอดภัย และด้านสังคม จึงช่วยให้เข้าใจถึงอิทธิพลการรับรู้ความเสี่ยงที่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

แนวคิดความรู้ความเข้าใจทางสังคม (Social Cognitive Theory: SCT)

แนวคิดของ Bandura (1986) และการต่อยอดโดย Wood & Bandura (1989) อธิบายว่าพฤติกรรมของมนุษย์เกิดจากปฏิสัมพันธ์ระหว่าง 3 องค์ประกอบ ได้แก่ กระบวนการทางความคิด (Cognitive Processes) พฤติกรรม (Behaviour) และสิ่งแวดล้อม (Environment) ซึ่งเรียกว่า สามส่วนสัมพันธ์กัน (Triadic Reciprocal Determinism: TRD) โดยทั้งสามองค์ประกอบมีอิทธิพลซึ่งกันและกันอย่างต่อเนื่อง และร่วมกันกำหนดพฤติกรรมของบุคคล ดังภาพที่ 1 แบบจำลองแนวคิดความรู้ความเข้าใจทางสังคม



ภาพที่ 1 แบบจำลองแนวคิดความรู้ความเข้าใจทางสังคม

Weinel (2023) ได้นำกรอบแนวคิด TRD มาอธิบายพฤติกรรมการลงทุนของนักลงทุนรายบุคคล โดยระบุว่า การตัดสินใจลงทุนเกิดจากปฏิสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางความคิด เช่น ความรู้ทางการเงิน ซึ่งส่งผลต่อความเข้าใจและการประเมินการลงทุน ปัจจัยด้านพฤติกรรม เช่น ประสบการณ์การลงทุน และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม เช่น รายได้ อายุ และเพศ ซึ่งใช้เป็นตัวแปรควบคุมในการวิเคราะห์

ดังนั้น แนวคิด SCT และ TRD เป็นกรอบแนวคิดสำคัญที่ช่วยอธิบายพฤติกรรมการลงทุนของบุคคลอย่างเป็นระบบ โดยชี้ให้เห็นว่าการตัดสินใจลงทุนไม่ได้เกิดจากปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งเพียงลำพัง แต่เป็นผลจากปฏิสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านความคิด พฤติกรรม และสิ่งแวดล้อมร่วมกัน

แนวคิดด้านส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix)

แนวคิดนี้เป็นกรอบแนวคิดสำคัญที่ใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันและความสำเร็จทางธุรกิจ ที่ได้รับการเสนอโดย McCarthy (1960) ซึ่งประกอบด้วย 4 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ (Product) ซึ่งหมายถึง สิ่งที่ต้องการนำเสนอเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ซึ่งอาจอยู่ในรูปของสินค้า บริการ หรือแพลตฟอร์มดิจิทัล ราคา (Price) ซึ่งหมายถึง มูลค่าที่ผู้ลงทุนต้องจ่ายเพื่อแลกกับการได้รับโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) ซึ่งหมายถึง วิธีการหรือแพลตฟอร์มที่ใช้ในการนำเสนอผลิตภัณฑ์ไปยังผู้ลงทุน และการส่งเสริมการตลาด (Promotion) ซึ่งหมายถึง กิจกรรมที่ใช้ในการสื่อสารข้อมูลและสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ เพื่อสร้างการรับรู้ ความเชื่อมั่น และกระตุ้นให้เกิดความสนใจในการลงทุน ทั้งนี้องค์ประกอบเหล่านี้ช่วยให้องค์กรสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า สร้างคุณค่า และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ลักษณะของสินทรัพย์อ้างอิงหรือผลิตภัณฑ์และช่องทางการจัดจำหน่ายมีการกำหนดในรูปแบบมาตรฐานผ่านแพลตฟอร์มเป็นหลัก ในขณะที่องค์ประกอบด้านราคาและการส่งเสริมการตลาดอาจเกี่ยวข้องโดยตรงกับการรับรู้คุณค่า แรงจูงใจ และการรับข้อมูลของผู้ลงทุน ซึ่งสามารถสะท้อนความตั้งใจลงทุนได้ในบริบทของการศึกษา

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฐาปนา อรัญตร (2564) ศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล พฤติกรรมการลงทุน และส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในหุ้นของคนรุ่นใหม่อายุ 18-40 ปี ในอำเภอหาดใหญ่ จากกลุ่มตัวอย่าง 400 คน โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา t-test ANOVA และการถดถอยพหุคูณ ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ และรายได้ ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ขณะที่ระยะเวลาในการลงทุน แหล่งที่มาของเงินทุน และประเภทหลักทรัพย์ที่เลือกลงทุนส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ส่วนประสมทางการตลาด ได้แก่ ราคา การส่งเสริมการตลาด และช่องทางการจัดจำหน่าย มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุน

ปรารณนาอารี มุฮัมหมัดอัลโคลเลซ (2563) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการยอมรับเทคโนโลยี พฤติกรรมผู้บริโภคออนไลน์ และการรับรู้ความเสี่ยงต่อการตัดสินใจใช้สกุลเงินดิจิทัลของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ไม่มีความแตกต่างต่อการตัดสินใจใช้สกุลเงินดิจิทัล ขณะที่การยอมรับเทคโนโลยี พฤติกรรมผู้บริโภคออนไลน์ และการรับรู้ความเสี่ยงมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจใช้สกุลเงินดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

พิรวัส นัดสูงวงศ์ (2564) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านบริการ Robo-Advisor ในกรุงเทพมหานคร จากกลุ่มตัวอย่าง 400 คน ผลการวิจัยพบว่า อายุและรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกันส่งผลต่อความตั้งใจลงทุน นอกจากนี้ การรับรู้ถึงประโยชน์และการรับรู้ความง่ายในการใช้งานมีอิทธิพลต่อทัศนคติและความตั้งใจลงทุน ขณะที่การรับรู้ความเสี่ยงด้านการเงินและเวลา มีอิทธิพลเชิงลบต่อความตั้งใจลงทุน อีกทั้งการตลาดเชิงเนื้อหาและการบอกต่อทางอิเล็กทรอนิกส์มีบทบาทสำคัญต่อความตั้งใจลงทุนของผู้บริโภค

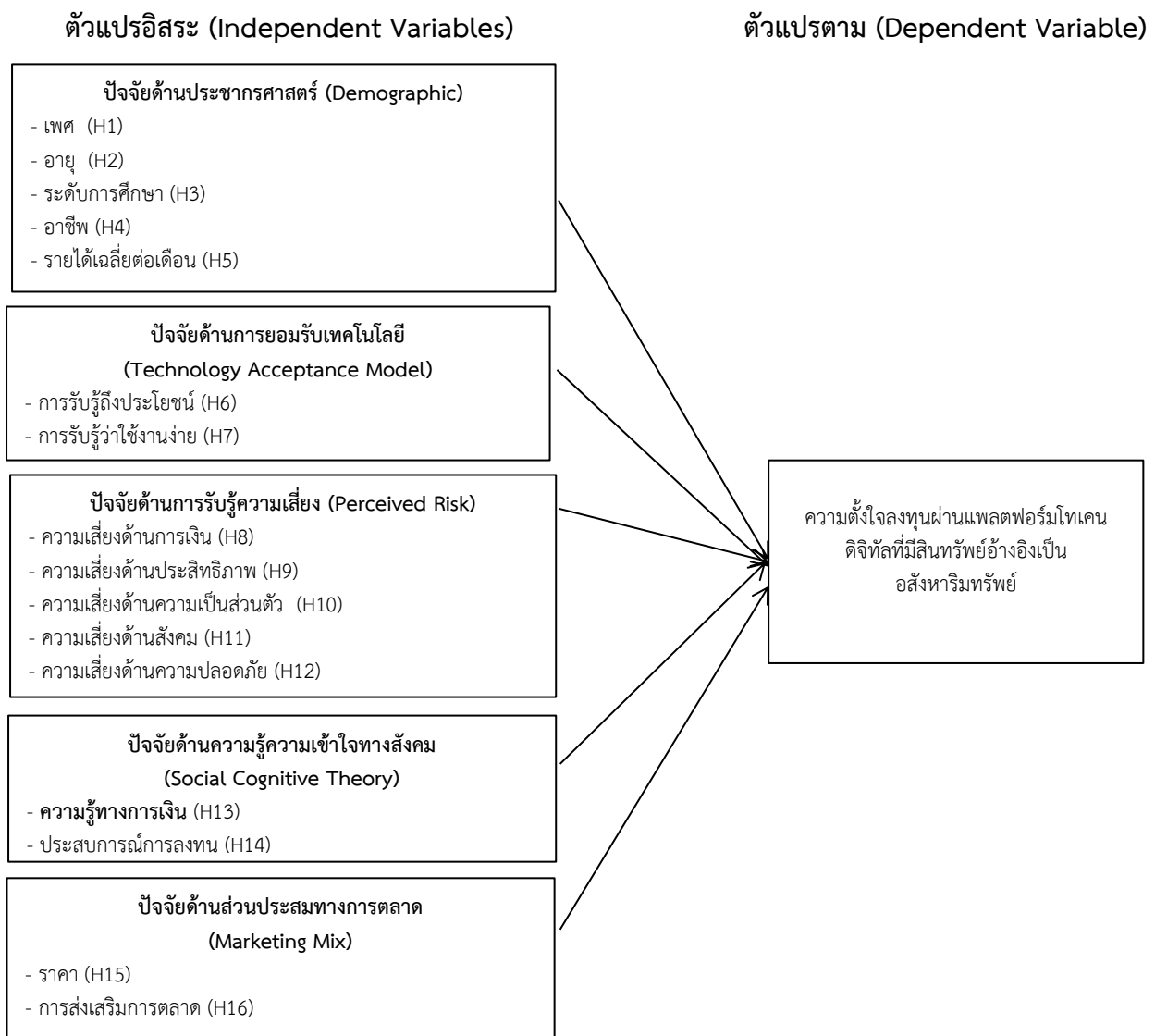
ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์ (2565) ศึกษาการรับรู้ความเสี่ยงและการยอมรับเทคโนโลยีที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งาน LINE BK ของผู้ใช้บริการในกรุงเทพมหานคร จากกลุ่มตัวอย่าง 400 คน ผลการศึกษาพบว่า เพศ ระดับการศึกษา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการใช้งาน ขณะที่การรับรู้ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว รวมถึงการรับรู้ความง่ายในการใช้งาน มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการใช้งานบริการทางการเงินดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดแบบจำลองการยอมรับเทคโนโลยี (Technology Acceptance Model: TAM)

Hani et al. (2020) ศึกษาอิทธิพลของการศึกษาเกี่ยวกับการลงทุนและประสบการณ์การลงทุนต่อการตัดสินใจลงทุน โดยมีความรู้ทางการเงินเป็นตัวแปรสื่อกลาง จากกลุ่มนักศึกษาที่เคยลงทุนในตลาดหุ้นจำนวน 229 คน ผลการศึกษาพบว่า การศึกษาเกี่ยวกับการลงทุนและประสบการณ์การลงทุนมีอิทธิพลเชิงบวกต่อการตัดสินใจลงทุน และยังส่งผลทางอ้อมผ่านความรู้ทางการเงิน

Weinel (2023) ศึกษาปัจจัยทางพฤติกรรมที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รูปแบบโทเคนดิจิทัล (Real Estate Tokenization) โดยใช้กรอบแนวคิดจาก Social Cognitive Theory และ Prospect Theory ผลการศึกษาพบว่า ประสบการณ์การลงทุนมีอิทธิพลต่อการรับรู้ความเสี่ยงของนักลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ความรู้ทางการเงินไม่มีผลต่อระดับความเสี่ยงที่รับรู้ และการรับรู้ความเสี่ยงส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบโทเคน

กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์” นำปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยี ประกอบด้วย การรับรู้ถึงประโยชน์ การรับรู้ว่ายาง่าย ปัจจัยการรับรู้ความเสี่ยง ประกอบด้วย ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ความเสี่ยงด้านสังคม และความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม ประกอบด้วย ความรู้ทางการเงิน ประสบการณ์ด้านการลงทุน และปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด ประกอบด้วย ราคา การส่งเสริมการตลาด เนื่องจากปัจจัยดังกล่าวถูกกล่าวถึงในแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการลงทุนและการใช้เทคโนโลยีทางการเงิน โดยปัจจัยด้านประชากรศาสตร์สะท้อนลักษณะพื้นฐานของผู้ลงทุน ปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยีสะท้อนการรับรู้ต่อการใช้งานแพลตฟอร์ม ปัจจัยความเสี่ยงสะท้อนการรับรู้ถึงความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้น ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคมสะท้อนระดับความรู้และประสบการณ์ด้านการลงทุน และปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด สะท้อนสิ่งเร้าที่เกี่ยวข้องกับการนำเสนอการลงทุน จึงได้นำปัจจัยดังกล่าวมาศึกษาเพื่อทดสอบความสัมพันธ์กับความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกรอบแนวคิดในการวิจัย ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดของการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

รูปแบบการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามรูปแบบออนไลน์ จากนั้นนำข้อมูลมาวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 โดยใช้สถิติเชิงพรรณนาเพื่ออธิบายลักษณะของกลุ่มตัวอย่างและวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way Analysis of Variance : One-Way ANOVA) และมีการเปรียบเทียบรายคู่โดยวิธี Least Significant Difference (LSD) ใช้เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่ม ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ถดถอย (Multiple Regression Analysis) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 0.05 และ 0.10

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นเฉพาะโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการซื้อขายในตลาดรอง (Secondary Market) อันเป็นการซื้อขายแลกเปลี่ยนระหว่างนักลงทุนด้วยกันเอง โดยไม่ครอบคลุมการเสนอขายโทเคนครั้งแรกในตลาดแรก (Primary Market หรือ ICO)

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร ได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยและมีความสนใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจำนวนประชากรที่ไม่แน่นอน

กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยและมีความสนใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจำนวน 400 ตัวอย่าง ซึ่งคำนวณโดยใช้สูตรของ (Cochran, 1963) กำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ซึ่งไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน จึงใช้วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Non-probability sampling)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นแบบสอบถามออนไลน์ (Online Survey) สร้างโดยใช้ Google Forms ลักษณะของแบบสอบถามประกอบด้วยคำถามปลายปิด มีหลายตัวเลือก (Multiple choice) สามารถเลือกได้เพียงคำตอบเดียว และเป็นคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) 5 ระดับ ตามแนวคิดของ Likert Scale เพื่อใช้วัดระดับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละประเด็นที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ศึกษา

ในการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยใช้วิธีการหาค่าดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์การวิจัย (Index of Item Objective Congruence: IOC) โดยให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่าน พิจารณาความเหมาะสมของข้อคำถามแต่ละข้อ นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการทดสอบความน่าเชื่อถือของแบบสอบถาม (Reliability) จากการหาค่า Cronbach's Alpha โดยกำหนดเกณฑ์ค่าความเชื่อมั่นที่ยอมรับได้ต้องมีค่าไม่น้อยกว่า 0.70 โดยนำแบบสอบถามไปทดลองใช้ (Pre-test) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มประชากรเป้าหมาย จำนวน 30 ชุด เพื่อตรวจสอบความชัดเจนของเนื้อหาและความเหมาะสมของภาษา พร้อมทั้งนำข้อเสนอแนะที่ได้รับมาปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามให้มีความสมบูรณ์และเหมาะสมก่อนนำไปใช้เก็บรวบรวมข้อมูลจริง โดยมีผลการดำเนินการตรวจสอบ ดังนี้

ผลการดำเนินการตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) ทุกข้อคำถามมีค่า IOC มากกว่า 0.5 ทุกข้อ ดังนั้นข้อคำถามสามารถใช้ได้จึงได้นำมาเป็นข้อคำถามเพื่อใช้ในการวิจัยนี้

ผลการทดสอบค่าความน่าเชื่อถือ (Reliability) ของแต่ละปัจจัยได้ค่าในช่วง 0.751 ถึง 0.905 และค่าความน่าเชื่อถือเท่ากับ 0.935 ดังตารางที่ 1 สามารถสรุปได้ว่าแบบสอบถามนี้มีความเที่ยงตรงเพียงพอและสามารถนำไปใช้สำหรับการสำรวจความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยครั้งนี้ได้

ตารางที่ 1 สรุปผลการวิเคราะห์คำถามชีวิตปัจจัยต่างๆ

คำถามชีวิตปัจจัย	items	Mean	S.D	Reliability Cronbach's Alpha
ปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยี	6	4.50	0.472	0.828
ปัจจัยการรับรู้ความเสี่ยง	15	4.24	0.508	0.905
ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม	6	4.05	0.364	0.819
ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด	6	4.46	0.515	0.751
ความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์ อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์	3	4.43	0.613	0.824
ค่าความเชื่อมั่นโดยรวม	36	4.33	0.647	0.935

การเก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บรวบรวมข้อมูลในช่วงเดือนธันวาคม 2568 - กุมภาพันธ์ 2569 โดยใช้แบบสอบถามออนไลน์ซึ่งพัฒนาขึ้นผ่าน Google Forms ผู้วิจัยได้จัดทำคำชี้แจงและวัตถุประสงค์ของการวิจัยแก่กลุ่มตัวอย่าง เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม จากนั้นได้เผยแพร่แบบสอบถามไปยังกลุ่มเป้าหมายผ่าน 2 ช่องทางหลัก ได้แก่ แอปพลิเคชันเฟซบุ๊ก (Facebook) และแอปพลิเคชันไลน์ (LINE) โดยส่งผ่านแชทส่วนตัวและส่งผ่านกลุ่มผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รูปแบบโทเคนดิจิทัล เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึง ทั้งนี้ ข้อมูลที่ได้รับจะถูกนำไปใช้เพื่อการวิจัยเท่านั้น และเก็บเป็นความลับตามหลักจริยธรรมการวิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่รวบรวมได้มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ ซึ่งประกอบด้วย การวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา (Statistics) ได้แก่ ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) เพื่ออธิบายลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างและระดับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม นอกจากนี้ ได้ทำการตรวจสอบความเชื่อมั่นของเครื่องมือ (Reliability Analysis) เพื่อประเมินความสอดคล้องภายในของแบบสอบถาม

สมมติฐานงานวิจัย

ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยระหว่างกลุ่มตัวอย่างที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม และในกรณีที่พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติจะทำการเปรียบเทียบรายคู่เพิ่มเติมโดยวิธี Least Significant Difference (LSD) เพื่อระบุว่าความแตกต่างเกิดขึ้นระหว่างกลุ่มใดบ้าง โดยกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ดังนี้

สมมติฐานเกี่ยวข้องกับลักษณะประชากรศาสตร์

H1 : เพศที่แตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน

H2 : อายุที่แตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน

H3 : ระดับการศึกษาที่แตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน

H4 : อาชีพที่แตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน

H5 : รายได้เฉลี่ยต่อเดือนแตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ใช้การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนในโทเคนดิจิทัลอสังหาริมทรัพย์ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 0.05 และ 0.10 ในการทดสอบสมมติฐาน ดังนี้

สมมติฐานของปัจจัยด้านการยอมรับเทคโนโลยี ด้านการรับรู้ความเสี่ยง ด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม ด้านส่วนประสมทางการตลาด

H6 : การรับรู้ถึงประโยชน์มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H7 : การรับรู้ว่าใช้งานง่ายมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H8 : ความเสี่ยงด้านการเงินมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H9 : ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H10 : ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัวมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H11 : ความเสี่ยงด้านสังคมมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H12 : ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H13 : ความรู้ทางการเงินมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มการแปลงอสังหาริมทรัพย์เป็นโทเคน

H14 : ประสบการณ์การลงทุนมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H15 : ราคา มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

H16 : การส่งเสริมการตลาดมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติเชิงพรรณนา (Statics)

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 50.00 รองลงมาคือเพศหญิง ร้อยละ 49.30 และเพศทางเลือก ร้อยละ 0.70

อายุ 31-40 ปี ร้อยละ 47.00 รองลงมาคือ 20-30 ปี ร้อยละ 30.50, 41-50 ปี ร้อยละ 17.00 และ 51-60 ปี ร้อยละ 5.50

ระดับการศึกษา พบว่าส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 65.30 รองลงมาคือปริญญาโท ร้อยละ 18.50 ต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 14.20 และปริญญาเอก ร้อยละ 2.00

อาชีพ พบว่าส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัท ร้อยละ 37.30 รองลงมาคือข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 29.30 ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย/ฟรีแลนซ์ ร้อยละ 26.80 นักเรียน/นักศึกษา ร้อยละ 6.00 และ พ่อบ้าน/แม่บ้าน ร้อยละ 0.60

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ 25,001-35,000 บาท ร้อยละ 29.50 รองลงมาคือ 15,001-25,000 บาท ร้อยละ 27.80 35,001-45,000 บาท ร้อยละ 20.00 ไม่เกิน 15,000 บาท ร้อยละ 14.00 มากกว่า 55,000 บาทขึ้นไป ร้อยละ 5.50 และ 45,001-55,000 บาท ร้อยละ 3.20

ระดับความคิดเห็นข้อคำถามด้านปัจจัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยีโดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก (Mean = 4.22, S.D. = 0.37) โดยด้านการรับรู้ถึงประโยชน์มีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการรับรู้ว่าจะใช้งานง่าย (Mean = 4.36 และ 4.08 ตามลำดับ)

ปัจจัยการรับรู้ความเสี่ยงโดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก (Mean = 4.19, S.D. = 0.35) โดยความเสี่ยงด้านการเงินมีค่าเฉลี่ยสูงสุด (Mean = 4.24) รองลงมาคือความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Mean = 4.22) ความเสี่ยงด้านสังคม (Mean = 4.20) ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ (Mean = 4.19) และความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว (Mean = 4.13)

ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคมโดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก (Mean = 4.24, S.D. = 0.38) โดยประสบการณ์การลงทุนมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าความรู้ทางการเงิน (Mean = 4.29 และ 4.20 ตามลำดับ)

ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดโดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก (Mean = 4.25, S.D. = 0.42) โดยด้านการส่งเสริมการตลาดมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าด้านราคา (Mean = 4.26 และ 4.23 ตามลำดับ)

สำหรับความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ พบว่าโดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก (Mean = 4.29, S.D. = 0.46) โดยผู้ตอบแบบสอบถามพิจารณาแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลเป็นหนึ่งในทางเลือกหลักในการลงทุนมากที่สุด (Mean = 4.34) รองลงมาคือแนวโน้มที่จะลงทุนผ่านแพลตฟอร์มดังกล่าวในอนาคต (Mean = 4.29) และข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ ท่านมีความตั้งใจที่จะลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากชื่อเสียงของผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ผู้บริหาร และความปลอดภัยของระบบเพื่อลดความเสี่ยง (Mean = 4.27)

ผลการวิเคราะห์สถิติ One Way ANOVA และมีการเปรียบเทียบรายคู่แบบ Least Significant Difference (LSD) ระหว่างกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่ม

ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็น
อสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัจจัยประชากรศาสตร์

ปัจจัย ประชากรศาสตร์	แหล่งความแปรปรวน	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
เพศ	Between Groups	0.903	2	0.451	2.063	0.128
	Within Groups	86.868	397	0.219		
	Total	87.771	399			
อายุ	Between Groups	1.203	3	0.401	2.633	0.140
	Within Groups	86.568	396	0.219		
	Total	87.771	399			
ระดับการศึกษา	Between Groups	1.538	3	0.513	2.355	0.072
	Within Groups	86.232	396	0.218		
	Total	87.771	399			
อาชีพ	Between Groups	0.429	4	0.107	0.485	0.747
	Within Groups	87.342	395	.221		
	Total	87.771	399			
รายได้เฉลี่ยต่อ เดือน	Between Groups	1.280	5	0.256	1.166	0.325
	Within Groups	86.491	394	0.220		
	Total	87.771	399			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยด้านเพศ อายุ อาชีพ การศึกษาและรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
แตกต่างกันไม่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์
แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 (Sig. = 0.072 0.128, 0.140, 0.747 และ 0.325 ตามลำดับ)
แต่พบว่า ระดับการศึกษาที่แตกต่างกันมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิง
เป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 (Sig. = 0.072)

ผลการวิเคราะห์สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistics) แสดงออกมาในรูปแบบ การวิเคราะห์การถดถอย
เชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear Regression)

ตารางที่ 3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็น
อสังหาริมทรัพย์

ตัวแปรพยากรณ์	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนในโทเคนดิจิทัลอสังหาริมทรัพย์ผ่าน แพลตฟอร์มดิจิทัล						
	b	SE _b	β	t	Sig.	Tolerance	VIF
ค่าคงที่	0.753	0.247		3.048	0.002		
การรับรู้ถึงประโยชน์	0.342	0.075	0.262	4.553	0.000***	0.457	2.188
การรับรู้ว่ายใช้งานง่าย	-0.012	0.044	-0.013	-0.269	0.788	0.606	1.651

ความเสี่ยงด้านการเงิน	0.073	0.054	0.077	1.358	0.175	0.477	2.097
ความเสี่ยงด้าน	0.023	0.047	0.026	0.500	0.618	0.542	1.845
ประสิทธิภาพ							
ความเสี่ยงด้านความเป็น	0.325	0.045	0.343	7.282	0.000***	0.683	1.463
ส่วนตัว							
ความเสี่ยงด้านสังคม	0.043	0.047	0.047	0.905	0.366	0.557	1.797
ความเสี่ยงด้านความ	-0.081	0.047	-0.086	-1.741	0.082*	0.619	1.615
ปลอดภัย							
ความรู้ทางการเงิน	-0.025	0.046	-0.028	-0.541	0.589	0.581	1.720
ประสบการณ์การลงทุน	0.105	0.052	0.104	2.012	0.045**	0.564	1.772
ราคา	0.165	0.044	0.189	3.735	0.000***	0.594	1.683
การส่งเสริมการตลาด	0.127	0.045	0.140	2.834	0.005***	0.622	1.608
r = 0.641, R-Squared = 0.411, Adjusted R-Squared = 0.395, SE _{est} = 0.36487, F = 24.662, Sig = 0.000***							

*** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และ * มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10

จากตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์พบว่า การทดสอบปัญหา Multicollinearity ค่า VIF ของทุกตัวแปรน้อยกว่า 5 และค่า Tolerance มากกว่า 0.05 แสดงว่าตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กัน จึงไม่เกิดปัญหา Multicollinearity และสามารถนำไปวิเคราะห์ต่อได้

ผลการวิเคราะห์พบว่าโมเดลมีความเหมาะสมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ($F = 24.662$, Sig. = 0.000) โดยตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ได้แก่ การรับรู้ถึงประโยชน์ ($\beta = 0.262$) ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ($\beta = 0.343$) ราคา ($\beta = 0.189$) การส่งเสริมการตลาด ($\beta = 0.140$) มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ประสบการณ์การลงทุน ($\beta = 0.104$) และมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 ได้แก่ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ($\beta = -0.086$) โดยตัวแปรที่มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบแสดงถึงความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความตั้งใจลงทุน จึงทำให้ความตั้งใจลงทุนมีแนวโน้มลดลง

ผลการวิเคราะห์พบว่า ตัวแปรพยากรณ์มีความสัมพันธ์กับความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ($r = 0.641$) โดยมีค่า R-Squared เท่ากับ 0.411 สามารถอธิบายความแปรปรวนของความตั้งใจลงทุนได้ร้อยละ 41.10 และเมื่อปรับค่าความลำเอียงแล้วพบว่า Adjusted R-Squared เท่ากับ 0.3950 หรือสามารถอธิบายความแปรปรวนได้ร้อยละ 39.50 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 60.50 เกิดจากปัจจัยอื่นที่ไม่ได้รวมอยู่ในแบบจำลอง ทั้งนี้โมเดลมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานในการพยากรณ์เท่ากับ 0.36487

อภิปรายผลการวิจัย

อภิปรายผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

พบว่าปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกันไม่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนในโทเคนดิจิทัลอสังหาริมทรัพย์ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลแตกต่างกันอย่างมี

นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฐาปนา อรัญตร (2564) และปรารณอาารี มุฮัมหมัดอัลโคลเลซ (2563) ที่พบว่าปัจจัยส่วนบุคคลไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษานี้ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ พิรวัสส์ นัฒสูงวงศ์ (2564) ที่พบว่าอายุและรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมีผลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

แต่พบว่านัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 ระดับการศึกษาที่แตกต่างกันส่งผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน นั้นสอดคล้องกับงานวิจัยของ ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์ (2565) ที่พบว่าระดับการศึกษามีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการใช้งาน LINE BK อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

อภิปรายผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

ผลการศึกษาด้านการยอมรับเทคโนโลยีภายใต้กรอบแนวคิด Technology Acceptance Model (TAM) พบว่าผลการศึกษาด้านการยอมรับเทคโนโลยีพบว่า การรับรู้ถึงประโยชน์ (Perceived Usefulness) มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ทั้งนี้สอดคล้องกับแนวคิดของ TAM ที่ระบุว่าการรับรู้ประโยชน์เป็นตัวกำหนดสำคัญของเจตนาเชิงพฤติกรรม ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ พิรวัสส์ นัฒสูงวงศ์ (2564) แต่ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์ (2565) ในขณะที่การรับรู้ว่าใช้งานง่าย (Perceived Ease of Use) ไม่พบว่ามีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุน อาจอธิบายได้ว่ากลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ที่มีความคุ้นเคยกับเทคโนโลยีในระดับหนึ่งแล้วจึงมองว่าความง่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานไม่ใช่ปัจจัยสร้างแรงจูงใจหลัก

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยด้านการรับรู้ความเสี่ยงพบว่า ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว มีอิทธิพลเชิงบวกต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ในบริบทของการลงทุนสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ลงทุนที่ “ตระหนักรู้ความเสี่ยง” อาจเป็นกลุ่มที่มีความรู้และประสบการณ์สูง ทำให้ไม่ได้หลีกเลี่ยงความเสี่ยง แต่อาจยอมรับและบริหารความเสี่ยง สอดคล้องกับแนวคิด Social Cognitive Theory (SCT) การรับรู้ความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการทางความคิด (Cognitive process) ซึ่งเมื่อทำงานร่วมกับประสบการณ์ (Behavior) จะนำไปสู่การตัดสินใจลงทุน และยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์ (2565) ที่พบว่าความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัวมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการใช้งาน LINE BK อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ปรารณอาารี มุฮัมหมัดอัลโคลเลซ (2563) ที่พบว่าความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัวมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจใช้สกุลเงินดิจิทัลของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษานี้ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ พิรวัสส์ นัฒสูงวงศ์ (2564) ที่พบว่าความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัวไม่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านบริการ Robo-Advisor

นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย มีอิทธิพลเชิงลบต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 แสดงให้เห็นว่าการรับรู้ความเสี่ยงเกี่ยวกับความปลอดภัยของระบบ เช่น ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ ความไม่ปลอดภัยของกระเป๋าเงินดิจิทัล หรือความน่าเชื่อถือของระบบแพลตฟอร์ม อาจทำให้ความตั้งใจลงทุนลดลง ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับแนวคิด การรับรู้ความเสี่ยง (Perceived Risk) ของ Raymond A. Bauer ซึ่งอธิบายว่าผู้บริโภคมักประเมินความเสี่ยงก่อนการตัดสินใจใช้บริการ และหากรับรู้ว่ามีความเสี่ยงสูงอาจส่งผลให้ลดหรือหลีกเลี่ยงการใช้บริการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษานี้ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์ (2565) ที่พบว่าความเสี่ยงด้านความปลอดภัยมีอิทธิพลเชิงบวกต่อพฤติกรรมการใช้งาน LINE BK

สำหรับ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ และความเสี่ยงด้านสังคม พบว่าไม่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์ (2565) และพิรวัสส์ นัฒสูงวงศ์ (2564) อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษานี้ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ ปรารณอาารี มุฮัมหมัดอัลโคลเลซ (2563)

ที่พบว่าความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ และความเสี่ยงด้านสังคมมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจใช้สกุลเงินดิจิทัลของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร

ด้านปัจจัยความรู้ความเข้าใจทางสังคมตามแนวคิด Social Cognitive Theory (SCT) พบว่าประสบการณ์การลงทุนมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งอาจเป็นตัวแปรที่สะท้อนการเรียนรู้จากการลงมือปฏิบัติจริง ซึ่งมีผลต่อความมั่นใจและการรับรู้ความเสี่ยงโดยตรง ขณะที่ความรู้ทางการเงินไม่มีอิทธิพลจึงอาจเป็นเพียงความรู้เชิงทฤษฎีที่อาจไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจในสถานการณ์จริง ทั้งนี้สอดคล้องกับแนวคิดของ SCT และงานของ Weinell (2023) ที่ชี้ว่าพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจมากกว่าความรู้ เพียงอย่างเดียว

นอกจากนี้ ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด พบว่าราคาและการส่งเสริมการตลาดมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุน ซึ่งในมิติของ ราคา (Price) ราคาเป็นองค์ประกอบที่สะท้อน “มูลค่าที่ผู้ลงทุนต้องแลกเปลี่ยน” เพื่อเข้าถึงการลงทุนในบริบทของแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัล ราคาไม่ได้หมายถึงเพียงต้นทุนทางการเงินเท่านั้น แต่ยังรวมถึงระดับเงินลงทุนขั้นต่ำ ค่าธรรมเนียม และความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่คาดหวัง ดังนั้น เมื่อผู้ลงทุนรับรู้ว่าราคามีความเหมาะสมหรือสามารถเข้าถึงได้ จะส่งผลให้เกิดการรับรู้คุณค่าที่สูงขึ้น และการส่งเสริมการตลาด (Promotion) มีบทบาทสำคัญในการสื่อสารข้อมูล สร้างความเข้าใจ และลดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการลงทุน โดยเฉพาะในบริบทของสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีความซับซ้อนและยังใหม่สำหรับผู้ลงทุน สามารถช่วยส่งเสริมการตลาด เช่น การให้ข้อมูลผ่านสื่อออนไลน์ การจัดกิจกรรมให้ความรู้ หรือการนำเสนอผลตอบแทนและสิทธิประโยชน์ จะช่วยเพิ่มการรับรู้ (awareness) และความเชื่อมั่น (confidence) ของผู้ลงทุน ส่งผลให้เกิดทัศนคติเชิงบวกและเพิ่มความตั้งใจลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฐาปนา อรัญธร (2564) ที่พบว่าปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนรุ่นใหม่

สรุปผลการวิจัย

สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 50.00 มีอายุระหว่าง 31- 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 47.00 มีระดับการศึกษาปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 65.30 ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 37.30 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 25,001–35,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.50

สรุปผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยี ปัจจัยการรับรู้ความเสี่ยง ปัจจัยด้านความรู้ความเข้าใจทางสังคม และปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยีด้านการรับรู้ถึงประโยชน์และการรับรู้ว่ายาง่ายอยู่ในระดับมาก ขณะที่ปัจจัยด้านความเสี่ยงพบว่าความเสี่ยงด้านการเงินมีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมาคือความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ความเสี่ยงด้านสังคม ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ และความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ตามลำดับ ด้านปัจจัยความรู้ความเข้าใจทางสังคมพบว่า ประสบการณ์การลงทุนและความรู้ทางการเงินอยู่ในระดับมาก ส่วนปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดพบว่าด้านการส่งเสริมการตลาดและด้านราคาอยู่ในระดับมากเช่นกัน

สรุปผลการวิเคราะห์ความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์

ผลการศึกษาพบว่าความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสินทรัพย์อ้างอิงเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยผู้ตอบแบบสอบถามมองว่าแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลเป็นหนึ่งในทางเลือกสำคัญในการลงทุน และมีแนวโน้มที่จะลงทุนผ่านแพลตฟอร์มดังกล่าวในอนาคต

สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน

ผลการทดสอบสมมติฐานปัจจัยด้านประชากรศาสตร์พบว่า ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกันไม่มีผลต่อความตั้งใจลงทุนในโทเคนดิจิทัลของสิทธิประโยชน์ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แต่พบว่าอายุสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 ระดับการศึกษาที่แตกต่างกันส่งผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิประโยชน์อ้างอิงเป็นสิทธิประโยชน์แตกต่างกัน

สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนในโทเคนดิจิทัลของสิทธิประโยชน์ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลพบว่า ปัจจัยการยอมรับเทคโนโลยี ด้านการรับรู้ถึงประโยชน์ ปัจจัยด้านการรับรู้ความเสี่ยง ด้านความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด ด้านราคา ด้านการส่งเสริมการตลาด มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิประโยชน์อ้างอิงเป็นสิทธิประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ขณะที่ปัจจัยความรู้ความเข้าใจทางสังคม ด้านประสบการณ์การลงทุนมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และความเสี่ยงด้านความปลอดภัยมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10

สำหรับปัจจัยที่ไม่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุน ได้แก่ การรับรู้ว่าการใช้งานง่าย ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านประสิทธิภาพ ความเสี่ยงด้านสังคม และความรู้ทางการเงิน พบว่าไม่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

โดยตัวแปรทั้งหมดสามารถร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของความตั้งใจลงทุนได้ร้อยละ 39.50

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต

1. ควรศึกษาปัจจัยอื่นเพิ่มเติมที่อาจมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิประโยชน์อ้างอิงเป็นสิทธิประโยชน์ เนื่องจากผลการวิจัยพบว่า ตัวแปรที่ศึกษา ได้แก่ ระดับการศึกษา การรับรู้ถึงประโยชน์ ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ประสบการณ์การลงทุน ราคา และการส่งเสริมการตลาด สามารถอธิบายความแปรปรวนของความตั้งใจลงทุนได้ร้อยละ 39.50 แสดงว่ายังมีปัจจัยอื่นที่อาจมีผลต่อความตั้งใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิประโยชน์อ้างอิงเป็นสิทธิประโยชน์ เช่น ความเชื่อมั่นต่อแพลตฟอร์ม, ความน่าเชื่อถือของผู้ออกโทเคนหรืออิทธิพลทางสังคม ซึ่งควรนำมาศึกษาเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มความแม่นยำของแบบจำลอง

2. จากผลการศึกษาพบว่า ประสบการณ์การลงทุน มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุน ดังนั้น งานวิจัยในอนาคตอาจศึกษาความแตกต่างของกลุ่มนักลงทุนที่มีระดับประสบการณ์การลงทุนแตกต่างกัน เช่น นักลงทุนมือใหม่และนักลงทุนที่มีประสบการณ์ เพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรมและทัศนคติในการลงทุนผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

3. ควรขยายขอบเขตเนื้อหาการลงทุนในตลาดแรก (Primary Market) หรือการออกและเสนอขายโทเคนที่มีสิทธิประโยชน์อ้างอิงเป็นสิทธิประโยชน์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Token Offering: ITO) เพิ่มเติมเพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างด้านทัศนคติและพฤติกรรมการลงทุน รวมถึงควรขยายกลุ่มตัวอย่างให้ครอบคลุมกลุ่มประชากรที่หลากหลายมากขึ้น การวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นกลุ่มผู้สนใจลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก งานวิจัยในอนาคตควรศึกษากลุ่มนักลงทุนที่มีประสบการณ์จริง รวมถึงกลุ่มที่ยังไม่เคยลงทุน เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างด้านทัศนคติและพฤติกรรมการลงทุน

ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้ประโยชน์

1. ผู้พัฒนาและผู้ให้บริการแพลตฟอร์มควรให้ความสำคัญกับการสื่อสารถึงประโยชน์ของการลงทุนผ่านแพลตฟอร์มโทเคนดิจิทัล เช่น การอธิบายการเข้าถึงการลงทุนด้วยเงินเริ่มต้นต่ำ หรือการเปรียบเทียบข้อดีเมื่อ

เทียบกับการลงทุนรูปแบบเดิม เนื่องจากผลการศึกษาพบว่า การรับรู้ถึงประโยชน์มีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

2. ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มควรพัฒนามาตรการด้านความปลอดภัยของระบบและการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเข้มงวด เช่น การป้องกันการโจมตีทางไซเบอร์ การรักษาความปลอดภัยของกระเป๋าเงินดิจิทัล และการกำหนดแนวทางการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure) ที่ชัดเจนเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถรับรู้และประเมินความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นในการลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากผลการศึกษาพบว่า ความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยมีอิทธิพลต่อความตั้งใจลงทุนอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สถาบันการเงิน บริษัท FinTech และหน่วยงานให้ความรู้ เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งผู้ให้บริการแพลตฟอร์มควรส่งเสริมความรู้และประสบการณ์ด้านการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น การจำลองการลงทุน การจัดหลักสูตรอบรม/เวิร์กช็อปเกี่ยวกับ Digital Asset และ Tokenization สำหรับนักลงทุนรายย่อย รวมถึงจัดทำสื่อความรู้ที่เหมาะสมกับผู้ใช้งานที่มีระดับการศึกษาที่แตกต่างกัน เพื่อช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถทำความเข้าใจและตัดสินใจลงทุนได้อย่างเหมาะสม

4. ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มสามารถใช้กลยุทธ์ด้านราคาและการส่งเสริมการตลาด เช่น การกำหนดค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม หรือการจัดกิจกรรมส่งเสริมการลงทุน การออกแคมเปญ “เริ่มลงทุนได้ด้วยเงินน้อย” หรือ “เรียนรู้ก่อนลงทุน” เพื่อดึงดูดผู้ใช้ใหม่ กระตุ้นความสนใจและเพิ่มความตั้งใจลงทุนของผู้ใช้บริการ

5. หน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ ธนาคารแห่งประเทศไทย สามารถนำผลการวิจัยไปใช้ในการกำหนด มาตรฐานและนโยบายกำกับดูแลแพลตฟอร์มสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น การกำกับความโปร่งใสของแพลตฟอร์ม แนวทางการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure) เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจความเสี่ยง หรือสถานการณ์ใช้งานการออกเกณฑ์ Sandbox หรือ Guideline สำหรับ Real Estate Tokenization เพื่อสร้างสมดุลระหว่างนวัตกรรมและการคุ้มครองผู้ลงทุน

บรรณานุกรม

- กฤษณะ ชีรพลพิพัฒน์. (2566). รูปแบบการจัดการทรัพย์สินทางเลือกโดยสร้างโทเคนเพื่อเป็นตัวแทนของทรัพย์สิน (Tokenization) เพื่อเตรียมพร้อมเกษียณ กรณีศึกษา: นักลงทุนตลาดหลักทรัพย์ไทย (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจที่ไม่มีการตีพิมพ์). คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- จิรวรรณ พัฒนารัตน์โชติ. (2565). กรณีศึกษา: โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน “DESTINY TOKEN” ของบริษัท สเปเชียล เดสทินี จำกัด (การค้นคว้าอิสระปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตที่ไม่มีการตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ฐาปนา อริยบุตร. (2564). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนในหุ้นของคนรุ่นใหม่ ที่มีอายุระหว่าง 18-40 ปี ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง).
<http://www.abstract.ru.ac.th/mbacampus/index.php/abstractData/viewIndex/377>
- ทิพย์วรรณ ทองสวัสดิ์. (2565). การรับรู้ความเสี่ยงและการยอมรับเทคโนโลยีที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งาน LINE BK ของผู้ให้บริการในเขตกรุงเทพมหานคร (สารนิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตที่ไม่มีการตีพิมพ์). คณะบริหารธุรกิจ เพื่อสังคม มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ธัญวรัตน์ ธนัญนันท์. (2562). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้เทคโนโลยีบล็อกเชนบริษัทมหาชนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต).
<https://libdoc.dpu.ac.th/thesis/Thanwarat.Tha.pdf>
- นพรินทร์ อินททำ. (2563). กระบวนการที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง).
<https://mmm.ru.ac.th/MMM/IS/sat17/6214060140.pdf>

- ปรารณอาารี มูฮัมหมัดอัลคอลเลซ. (2563). การยอมรับเทคโนโลยีพฤติกรรมผู้บริโภคออนไลน์และการรับรู้ความเสี่ยงที่มี
ความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจใช้สกุลเงินดิจิทัลของผู้บริโภคในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร (สารนิพนธ์ปริญญา
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตที่ไม่มีการตีพิมพ์). คณะบริหารธุรกิจเพื่อสังคม มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- พรณี ลีกิจวัฒน์. (2565). วิธีการวิจัยทางการศึกษา (พิมพ์ครั้งที่ 12). มินเซอร์วิศัพพลาย.
- พีรวัส นัฒสูงวงศ์. (2564). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจและแนวโน้มในการลงทุนโดยใช้บริการ Robo-Advisor ของผู้บริโภค
ในเขตกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตที่ไม่มีการตีพิมพ์). คณะบริหารธุรกิจเพื่อสังคม
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- รัตพงษ์ สอนสุภาพ และ วีรพงษ์ ชุตินัทธ์. (2563). การประยุกต์ใช้ Blockchain เพื่อความโปร่งใสในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.
วารสารวิชาการ ป.บ.ช., 13(2), 30-40. <https://acc2.moe.go.th/wp-content/uploads/2024/02/2-4.pdf>
- อมริศา ปานแจ่ม และ วรดี จงอัญญากุล. (2567). พฤติกรรมการลงทุนในโทเคนดิจิทัล กรณีศึกษาประเทศไทย. วารสาร
สังคมศาสตร์ปัญญาพัฒนา, 6(4), 569-580.
- Bandura, A. (1986). *Social foundations of thought and action: A social cognitive theory*. Prentice-Hall.
- Bauer, R. A. (1960). Consumer behavior as risk taking. In R. S. Hancock (Ed.), *Dynamic marketing for a
changing world* (pp. 389-398). American Marketing Association.
- Davis, F. D., Bagozzi, R. P., & Warshaw, P. R. (1989). User acceptance of computer technology: A comparison
of two theoretical models. *Management Science*, 35(8), 982–1003.
- Dehnavi, M. & Khani Dehnoi, M. & Amiri, H. S. (2025). The future of real estate tokenization: Opportunities and challenges.
In *15th International conference on advanced research in science, engineering and technology, November 19,
2024, Bern, Switzerland*.
https://www.researchgate.net/publication/391482630_THE_FUTURE_OF_REAL_ESTATE_TOKENIZATION_OPPORTUNITIES_AND_CHALLENGES
- Hani, S., Heru, S. S., & Isworo, E. S. (2020). The effect of investment education and investment experience on
investment decision with financial knowledge as intervening variable. *Russian Journal of Agricultural
and Socio-Economic Sciences*, 99(3), 143-150.
- McCarthy, E. J. (1960). *Basic marketing: A managerial approach*. Richard D. Irwin.
- Positioning. (2021). *Real estate tokenization: แนวโน้มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ยุคดิจิทัล*.
<https://www.positioningmag.com>
- Propholic.com. (2020). *Blockchain in Real Estate เทคโนโลยีบล็อกเชนจะเข้ามาเปลี่ยนแปลงภาคอสังหาริมทรัพย์ได้
อย่างไรบ้าง*. <https://shorturl.asia/P9B7J>
- Rank, Y. G. (2023). *Investment factors and decision behavior affecting to real estate investment decision*.
https://www.researchgate.net/publication/369501361_Investment_Factors_and_Decision_Behavior_Affecting_to_Real_Estate_Investment_Decision
- Sansiri Public Company Limited. (22021). *การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ผ่านโทเคนดิจิทัล (Real estate tokenization)*.
<https://www.sansiri.com>
- TERRABKK. (2020). *โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์: โอกาสใหม่ของนักลงทุน*. <https://www.terrabbkk.com>
- Weinel, M. (2023). *Factors affecting individual investors decision making in real estate
tokenisation*. Available at SSRN 4451988. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4451988>
- Wood, R., & Bandura, A. (1989). Social cognitive theory of organizational management. *Academy of
Management Review*, 14(3), 361–384.
- Yang, H., Zhang, Z., Jian, C., & Ahmad, N. (2025). Exploring real estate blockchain adoption: An empirical
study based on an integrated tasktechnology fit and technology acceptance model. *PLoS One*,
20(1), e0317993. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0317993>
- Yeoh, W, Lee, A. S. H, Ng, C, Popovic, A, & Han, Y. (2024). Examining the acceptance of blockchain by Real
Estate Buyers and Sellers. *Inf Syst Front*, 26, 1121–1137. <https://doi.org/10.1007/s10796-023-10411-8>