

ปัจจัยจูงใจในการลงทุนในโครงการนครนายกซิตี้ปาร์คของผู้ลงทุน ในจังหวัดนครนายก

Investment Incentives Factors Investing to the Nakhon Nayok City Park Project for Investors in Nakhon Nayok Province

ธนดล บุญมา¹, อนิรุทธิ์ ผ่องแผ้ว², ชนินทร์ วิชุลลตา³
ตะวัน วิกรัยพัฒน์⁴ และ ประยงค์ มีชัย⁵

Thanadon Boonma¹, Aniruth Phongpaew², Chanin Vijchulata³

Tawan Vikraipat⁴ and Prayong Meechai⁵

คณะบริหารธุรกิจ สถาบันรัชต์ภาคย์

Faculty of Business Administration, Rajapark Institute

Email: aniruthpp@hotmail.com

Received December 1, 2021; **Revised** January 24, 2022; **Accepted** May 15, 2022

Abstract

The objective of “Investment incentives factors investing to the Nakhon Nayok City Park Project for investors in Nakhon Nayok Province 1) to study individual factors of investors 2) To compare the investment in Nakhon Nayok City Park Project of investors in Nakhon Nayok Province to their personal factors 3) To study the supporting factors Influence on investment. The sample group was taken from investors in Nakhon Nayok Province. We use questionnaires as a tool for data collection. The statistics used for data analysis are Mean, Standard Deviation, t-test, One-Way ANOVA, Pearson Product Moment Correlation Coefficient and Multiple Regression Analysis. The results of the research were as follows: 1) Overall supporting factors had the mean at a high level 2) There was statistically significant difference of mean in gender, age, education, occupation and income of Investors in Nakhon Nayok City Park Project, Nakhon Nayok province. 3) Overall supporting factors correlated with investors at a very high level ($r = .985$). Variable factors influencing investment sort in order is Provincial potential (X_1), project potential (X_3), and internal incentives (X_4), key environment (X_2) and internal incentives (X_4) can describe the changes in investment variables in the Nakhon Nayok City Park project of investors. In Nakhon Nayok province, 97.10 percent could be defined the forecasting equation in the form of raw scores as follows:

$$\hat{Y} = 0.597 + 0.354 X_1 + 0.214 X_3 + 0.194 X_2 + 0.101 X_4$$

Keywords: incentive factors; investment; Nakornnayok province

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยสนับสนุนของผู้ลงทุน 2) เพื่อเปรียบเทียบการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล และ 3) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการลงทุน โดยมีกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test ความแปรปรวนทางเดียว สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน การวิเคราะห์การถดถอย ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยสนับสนุนในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก 2) การลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คแตกต่างกัน เมื่อเพศ อายุ การศึกษา อาชีพ และรายได้แตกต่างกัน 3) ปัจจัยสนับสนุนมีความสัมพันธ์กับการลงทุนในระดับสูงมาก ($r=.985$) ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนเรียงตามลำดับคือ คักยภาพของจังหวัด (X_1) คักยภาพของโครงการ (X_3) สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ (X_2) และแรงจูงใจภายใน (X_4) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุน ในจังหวัดนครนายกได้ร้อยละ 97.10 เขียนสมการพยากรณ์ในรูปคะแนนดิบ ได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 0.597 + 0.354 X_1 + 0.214 X_3 + 0.194 X_2 + 0.101 X_4$$

คำสำคัญ: ปัจจัยจูงใจ; การลงทุน; จังหวัดนครนายก

บทนำ

ปัจจุบันการลงทุนของประชาชนมีความหลากหลายมากขึ้น มีการใช้เครื่องมือทางการเงินหลากหลายประเภท เพื่อให้ผู้มีเงินออมมีทางเลือกในการลงทุนเพื่อได้รับผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นนอกเหนือจากการฝากเงินกับสถาบันการเงิน ที่ได้รับผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยเงินฝากที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง และไม่สามารถจูงใจประชาชนบางส่วนซึ่งหันไปแสวงหาการลงทุนกับสินทรัพย์ต่าง ๆ เพื่อต้องการผลตอบแทนที่ได้รับมาก เงินเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญ เป็นกลไกในการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของประเทศ เพราะระบบเศรษฐกิจการค้าขายที่เชื่อมโยงกันทั่วโลก เทคโนโลยีที่ทันสมัยมากขึ้น จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น และความต้องการบริโภคที่เพิ่มขึ้น ให้การลงทุนเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่องในระบบเศรษฐกิจ (Phaewpanchoo, 2018)

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือการหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ (Thailand Federation of Accounting Professions, 2018) อสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่อยู่อาศัย ถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการดำรงชีพของมนุษย์ เพราะชีวิตของมนุษย์ส่วนใหญ่ เวลากลางวันมักจะใช้ชีวิตอยู่ที่บ้านพักอาศัยทั้งการพักผ่อนหลับนอน การทำกิจกรรมต่างๆ ภายในครอบครัว และสันทนาการต่างๆ ทำให้การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของแต่ละครอบครัวจึงต้องสามารถตอบสนองความต้องการของบุคคลและสมาชิกในครอบครัวสถานภาพทางสังคม ธรรมเนียมและระดับชั้นรายได้ของแต่ละครอบครัว (Karuchit, 2015) ซึ่งการลงทุนโดยการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นหนทางในการลงทุนที่ได้รับผลตอบแทนสูงกว่าการฝากธนาคาร

นครนายก เป็นจังหวัดหนึ่งในกลุ่มจังหวัดภาคกลางตอนกลาง พื้นที่ของนครนายกมีเนื้อที่ประมาณ 2,122 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1,326,250 ไร่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของประเทศไทย (Nakhonnayok Provincial Administrative Organization, n.d.) จังหวัดนครนายก จัดตั้งศูนย์ประสานงานและบริการข้อมูลประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือศูนย์ AEC ณ ที่ทำการสำนักงานพาณิชย์จังหวัดนครนายก ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการให้บริการข้อมูลและคำปรึกษาแก่ผู้ลงทุนไทยที่ต้องการทำธุรกิจการค้า การลงทุน การจัดหาแหล่งวัตถุดิบในอาเซียน และสนับสนุนผลักดันให้ผู้ลงทุนไทยเข้าสู่ภาคการค้าระหว่างประเทศ ในตลาดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในเชิงรุกอย่างมีประสิทธิภาพ บริการข้อมูลการค้า การลงทุน กฎระเบียบการค้า การจัดตั้งธุรกิจ รายงานตลาดเชิงลึกในตลาดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนอกจากนี้ จังหวัดนครนายก ยังเป็นที่ตั้งของโรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้ามีธนาคารที่ตั้งในจังหวัดรวม 11 ธนาคาร 29 สาขาธนาคารมีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการ จำนวนทั้งสิ้น 317 โรงงาน จำนวนเงินลงทุนรวม 9,514,890,671 บาท มีการจ้างงานจำนวน 12,930 คนดำเนินการสาธารณสุข มีสถานพยาบาลจำนวน 7 แห่ง

จากศักยภาพของจังหวัดนครนายก ซึ่งมีแนวโน้มในการเจริญเติบโตในอนาคตและยังคงมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีความต้องการที่พักอาศัยและกำลังซื้อในพื้นที่ รวมถึงคนเดินทางเข้ามาทำงานและติดต่อธุรกิจการค้าภายในจังหวัดนครนายก หรือเพื่อการสร้างและสะสมทรัพย์และเป็นมรดกให้บุตรหลาน และการแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจทำให้ผู้วิจัยสนใจศึกษาเรื่อง ปัจจัยจูงใจในการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายกเพื่อศึกษาปัจจัยจูงใจในการลงทุนของผู้ลงทุน เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครนายก หรือจังหวัดอื่น ๆ ในการวางแผนนโยบายการบริหารให้สอดคล้องกับผู้ลงทุน

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยสนับสนุนในการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก
2. เพื่อเปรียบเทียบการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายกจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก

ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา ในการศึกษาครั้งนี้เน้นการศึกษาการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายกเกี่ยวกับศักยภาพของจังหวัดนครนายกด้านสภาพแวดล้อมที่สำคัญ ด้านศักยภาพของโครงการนครนายก ซีดีปาร์คในจังหวัดนครนายกและแรงจูงใจภายใน แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจของผู้ลงทุนและแนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน

ขอบเขตด้านตัวแปร ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ประกอบด้วยตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ดังนี้
ตัวแปรอิสระ ได้แก่ ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ลงทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ และรายได้ และปัจจัยสนับสนุน ประกอบด้วย 1) ศักยภาพของจังหวัดนครนายก ได้แก่ ทรัพยากรธรรมชาติ สถานที่ราชการที่สำคัญ บริการสาธารณสุข สภาพภูมิประเทศ สภาพภูมิอากาศ 2) สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ได้แก่ สถานที่ท่องเที่ยว วัฒนธรรมพื้นเมือง ความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และโอกาสในการพัฒนาเมือง 3) ศักยภาพของโครงการ ได้แก่ ความ

นำเชื่อถือของโครงการการออกแบบโครงสร้าง การกำหนดรูปแบบเงื่อนไขการลงทุน ความคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน โอกาสการสร้างมูลค่าเพิ่มของโครงการ และระยะเวลาการเดินทาง 4) แรงจูงใจภายในได้แก่ การสร้างและสะสมหลักทรัพย์ การสร้างมรดกให้บุตรหลาน การแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจ การสร้างความน่าเชื่อถือ การให้รางวัลตัวเอง และการเปิดโอกาสทางสังคม

ตัวแปรตาม คือ การลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายกทั้งสิ้นซึ่งวัดได้แก่ 4 มิติคือ มิติผลิตภัณฑ์ มิติราคา มิติทำเลที่ตั้ง มิติการส่งเสริมการตลาด

ขอบเขตด้านประชากรในการศึกษานี้ ได้แก่ ผู้ลงทุน ซึ่งไม่ทราบจำนวนที่แน่นอนกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยกำหนดขนาดตัวอย่างกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ โดยคำนวณ ขนาดตัวอย่างจากสูตรไม่ทราบจำนวนประชากรของ Cochran (1977) โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ได้กลุ่มตัวอย่าง 385 คน

ขอบเขตด้านพื้นที่ ผู้สนใจลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์ค ของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก

ขอบเขตด้านระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัยระหว่างเดือนมิถุนายน-กันยายน พ.ศ. 2563

ทบทวนวรรณกรรม

ประเภทของนักลงทุน

ประเภทของนักลงทุน แบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ 3 ประเภท (Seesanit, 2015) คือ

1. การลงทุนเพื่อการบริโภค (Consumer investment) เป็นการลงทุนของผู้บริโภคเป็นเรื่องเกี่ยวกับการซื้อสินค้าประเภทคงทนถาวร เช่น รถยนต์ เครื่องดูดฝุ่น เครื่องซักผ้า ตู้เย็น ฯลฯ เป็นการลงทุนที่ไม่ได้หวังกำไรในรูปของตัวเงิน แต่เพื่อความพอใจในการใช้สินทรัพย์เหล่านั้น

2. การลงทุนในธุรกิจ (Business or economic investment) เป็นการลงทุนซื้อทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจหารายได้โดยหวังว่าอย่างน้อยที่สุดรายได้นี้เพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุน การลงทุนประเภทนี้เป้าหมายในการลงทุนคือกำไร

3. การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or securities investment) การลงทุนตามความหมายทางการเงิน หรือการลงทุนในหลักทรัพย์เป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร (Bond) หุ้นกู้หรือหุ้น (Stock) การลงทุนลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมซึ่งแตกต่างจากการลงทุนของธุรกิจ ผู้มีเงินออมเมื่อไม่ต้องการที่จะเป็นผู้ประกอบธุรกิจเอง ผู้ลงทุนอาจนำเงินที่ออมได้จะมากหรือน้อยก็ตามไปซื้อหลักทรัพย์ที่เขาพอใจที่จะลงทุน โดยได้ผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยหรือเงินปันผล แล้วแต่ประเภทหลักทรัพย์ที่ลงทุน นอกจากนี้ผู้ลงทุนอาจได้ผลตอบแทนอีกลักษณะหนึ่งคือ กำไรหรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์

แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด 4P's

Kotler (2003) กล่าวว่า ส่วนประสมทางการตลาด 4P's ได้แก่

1) ผลิตภัณฑ์(Product) หมายถึง สิ่งที่เสนอขายโดยธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจ ประกอบด้วยสิ่งที่สัมผัสได้และสัมผัสไม่ได้เช่น บรรจุภัณฑ์ สีราคา คุณภาพ ตราสินค้า บริการและชื่อเสียงของผู้ขาย ผลิตภัณฑ์อาจจะเป็นสินค้า บริการ สถานที่ บุคคล หรือความคิด ผลิตภัณฑ์ที่เสนอขายอาจจะมีตัวตนหรือไม่มีตัวตนก็ได้ ผลิตภัณฑ์จึงประกอบด้วย สินค้า บริการ ความคิด สถานที่ องค์กรหรือบุคคล

ผลิตภัณฑ์ต้องมีอรรถประโยชน์ (Utility) มีคุณค่า (Value) ในสายตาของลูกค้า จึงจะมีผลทำให้ผลิตภัณฑ์สามารถขายได้

2) ราคา (Price) หมายถึง จำนวนเงินหรือสิ่งอื่นๆ ที่มีความจำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์หรือหมายถึงคุณค่าผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ราคาเป็นต้นทุน (cost) ของลูกค้า ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่า (Value) ของผลิตภัณฑ์กับราคา (Price) ของผลิตภัณฑ์นั้น ดังนั้นผู้กำหนดกลยุทธ์ด้านราคาจึงต้องคำนึงถึงคุณค่าที่รับรู้ (Perceived Value) ในสายตาของลูกค้า

3) ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) หมายถึง ช่องทางซึ่งประกอบด้วยสถาบันและกิจกรรม ใช้เพื่อเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์และบริการจากองค์การไปยังตลาดสถาบันที่นำผลิตภัณฑ์ออกสู่ตลาดเป้าหมายคือ สถาบันการตลาด ส่วนกิจกรรมที่ช่วยในการกระจายตัวสินค้า

4) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) เป็นเครื่องมือการสื่อสาร เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อตราสินค้าหรือบริการหรือความคิดหรือต่อบุคคล โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการ เพื่อเตือนความทรงจำในผลิตภัณฑ์ โดยคาดว่าจะมีอิทธิพลต่อความรู้สึก ความเชื่อ และพฤติกรรมการซื้อ หรือเป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย เพื่อสร้างทัศนคติและพฤติกรรมการซื้อ การติดต่อสื่อสารอาจใช้พนักงานขาย (Personal Selling) ทำการขายและการติดต่อสื่อสารโดยไม่ใช้คน (Non-Personal Selling) เครื่องมือในการติดต่อสื่อสารมีหลายประการองค์การอาจเลือกใช้หนึ่งหรือหลายเครื่องมือซึ่งต้องให้หลักการเลือกใช้เครื่องมือการสื่อสารการตลาดแบบผสมผสานกัน (Integrated Marketing Communication) โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับลูกค้า ผลิตภัณฑ์ คู่แข่งขัน โดยบรรลุจุดมุ่งหมายร่วมกันได้

ข้อมูลเกี่ยวกับศักยภาพของโครงการนครนายกซิตี้พาร์ค อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก

โครงการนครนายก ซิตี้พาร์ค อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก เป็นโครงการในอำเภอเมือง จังหวัดนครนายก สร้างอาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ รีสอร์ท ในเนื้อที่ 130 ไร่ โดยแบ่งเป็น 3 เฟส คือ เฟสแรก สร้างในเนื้อที่ 30 ไร่ จำนวน 200 หน่วย โดยผู้ประกอบการเป็นนักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มาเป็นเวลานาน มีความน่าเชื่อถือ และเป็นที่ยอมรับในตลาดอสังหาริมทรัพย์

ประเภทโครงการ: ดำเนินธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทโครงการบ้านจัดสรรในรูปแบบทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ มีทำเลที่ตั้งในอำเภอเมือง จังหวัดนครนายก *ด้านโครงสร้างพื้นฐาน* มีถนนคอนกรีตเข้าถึงโครงการ และมีสาธารณูปโภคครบครัน *ด้านการออกแบบโครงการ* เป็นรูปแบบสมัยใหม่ เหมาะกับธุรกิจต่าง ๆ มีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม *ด้านสภาพแวดล้อม* มีความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกโครงการ โครงการตั้งอยู่ในอำเภอเมือง ใกล้กับตลาด ห้างสรรพสินค้า วัด โรงเรียน และสถานพยาบาล *ด้านเงื่อนไขการลงทุน* มีความเหมาะสมกับการลงทุน และมีโอกาสเพิ่มมูลค่าของโครงการ และได้รับผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน และมีสถาบันการเงินหลายแห่งให้การสนับสนุนโครงการ *ด้านระยะทาง* ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิประมาณ 52 กิโลเมตร และท่าอากาศยานดอนเมือง 82 กิโลเมตร มีพื้นที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัย ขนาด 3,143.25 ตารางวา พื้นที่ส่วนกลางกลางขนาด 160 ตารางวา นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 32 ตารางวา รวมเนื้อที่จัดจำหน่าย จำนวน 200 แปลง ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 24 เดือน มูลค่าโครงการทั้งสิ้น 170,200,500 ล้านบาท มูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 152,607,535 ล้านบาท (Nakhon Nayok City Park, 2020)

สรุปได้ว่า ในการลงทุน นักลงทุนแต่ละประเภทจะลงทุนโดยพิจารณาจากปัจจัยสนับสนุนด้านการตลาด ซึ่งได้แก่ ผลผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด และปัจจัยของตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการลงทุน

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ มีขั้นตอนดำเนินการวิจัยดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ ผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก

กลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยกำหนดขนาดตัวอย่างคำนวณได้จากสูตรไม่ทราบจำนวนประชากรของ Cochran (1977) โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 385 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามเท่ากับ .968 แบบสอบถามประกอบไปด้วยเนื้อหา 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา อาชีพและรายได้ แบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check list) จำนวน 5 ข้อ

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับ ปัจจัยสนับสนุนประกอบด้วย ศักยภาพของจังหวัด สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ศักยภาพของโครงการ และแรงจูงใจภายในลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่าระดับ (Likert's Five Rating Scale)

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการนครนายกซิตีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ประกอบด้วย มิติผลผลิตภัณฑ์ มิติราคา มิติทำเลที่ตั้ง และมิติการส่งเสริมการตลาด

การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามทางออนไลน์ เพื่อการตอบแบบสอบถาม จำนวน 385 และรับคืนมาจนครบตามจำนวน และนำแบบสอบถามมาแยกเฉพาะฉบับที่สมบูรณ์ ให้ได้ตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติโดยจัดทำรหัสตามที่กำหนดไว้ และกรอกข้อมูลลงในโปรแกรม ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าสถิติ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยนำข้อมูลมาประมวลผลและวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS for Windows โดยใช้สถิติดังนี้ ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่า t-test และ F-test สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยจูงใจในการลงทุนในโครงการนครนายกซิตีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 1 ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยสนับสนุนในภาพรวม

ปัจจัยสนับสนุน	\bar{X}	S.D.	ค่าระดับ	ลำดับ
ศักยภาพของจังหวัด	4.07	.730	มาก	3
สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ	3.63	.853	มาก	4
ศักยภาพของโครงการ	4.11	.826	มาก	2
แรงจูงใจภายใน	4.19	.728	มาก	1
รวม	3.87	.746	มาก	

จากตารางที่ 1 พบว่า ปัจจัยสนับสนุนในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับ (ค่าเฉลี่ย = 3.87) เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้านจากมากไปหาน้อย คือ แรงจูงใจภายในมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย = 4.19) รองลงมาคือ ศักยภาพของโครงการ มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย = 4.11) ศักยภาพของจังหวัด มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย = 4.07) และสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย = 3.63) ตามลำดับ

ตารางที่ 2 ผลการเปรียบเทียบการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก จำแนกตามเพศของผู้ลงทุน

การลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก	เพศ	N	\bar{X}	S.D.	t	Sig.
มิติผลิตภัณฑ์	ชาย	169	4.89	.116	45.610	.000*
	หญิง	216	3.73	.353		
มิติราคา	ชาย	169	4.39	.423	18.163	.000*
	หญิง	216	3.39	.645		
มิติทำเลที่ตั้ง	ชาย	169	4.62	.453	20.992	.000*
	หญิง	216	3.55	.548		
มิติการส่งเสริมการตลาด	ชาย	169	4.74	.355	31.248	.000*
	หญิง	216	3.61	.350		
รวม	ชาย	169	4.65	.307	27.313	.000*
	หญิง	216	3.57	.471		

*นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตาราง 2 แสดงว่าการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก แตกต่างกันเมื่อเพศของผู้ลงทุนแตกต่างกันในด้านผลิตภัณฑ์ ราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาดอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 3 ผลการเปรียบเทียบการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก จำแนกตามอายุ อาชีพ การศึกษา อาชีพ รายได้ของผู้ลงทุน

การลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก	แหล่งความแปรปรวน	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
อายุ	Between Groups	125.225	3	41.742	315.591	.000*
	Within Groups	50.393	381	.132		
	Total	175.619	384			
การศึกษา	Between Groups	125.624	3	41.875	319.118	.000*
	Within Groups	49.995	381	.131		
	Total	175.619	384			
อาชีพ	Between Groups	119.829	3	39.943	272.779	.000*
	Within Groups	55.790	381	.146		
	Total	175.619	384			
รายได้	Between Groups	150.336	6	25.056	374.609	.000*
	Within Groups	25.283	378	.067		
	Total	175.619	384			

*นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตาราง 3 พบว่า ผู้ลงทุนที่มี เพศ อายุ อาชีพ รายได้ แตกต่างกัน มีการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยสนับสนุนกับการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก

ตัวแปร	\bar{X}	S.D	r	Sig.	ระดับความสัมพันธ์
การลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก (Y)	4.04	.676			
ปัจจัยสนับสนุน (X)	3.87	.746	.985	.000*	สูงมาก
- คักยภาพของจังหวัด (X ₁)	4.07	.730	.979	.000*	สูงมาก
- สถานที่แวลล้อมที่สำคัญ (X ₂)	3.63	.853	.973	.000*	สูงมาก
- คักยภาพของโครงการ (X ₃)	4.11	.826	.977	.000*	สูงมาก
- แแรงจูงใจภายใน (X ₄)	4.19	.728	.962	.000*	สูงมาก

*นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4 พบว่า ปัจจัยสนับสนุนในภาพรวมมีความสัมพันธ์กับการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ในระดับสูงมาก (r=.985) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์แต่ละด้าน พบว่า ด้านคักยภาพของจังหวัด ด้านสถานที่แวลล้อมที่สำคัญ ด้านคักยภาพของโครงการ และด้านแรงจูงใจภายใน มีความสัมพันธ์กับการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ในระดับสูงมาก

ตารางที่ 5 ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้น ของปัจจัยสนับสนุนที่ส่งผลต่อการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก

ตัวแปร	B	SEE.	Beta	t	Sig
ค่าคงที่	.597	.052		11.516	.000*
-ศักยภาพของจังหวัด (X ₁)	.354	.045	.382	7.835	.000*
-สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ (X ₂)	.194	.035	.244	5.494	.000*
-ศักยภาพของโครงการ (X ₃)	.214	.055	.261	3.902	.000*
-แรงจูงใจภายใน (X ₄)	.101	.046	.109	2.190	.029*

R² = 0.971 Adjust R² = 0.971 F=3220.181 Sig. = .000

*นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 5 พบว่า ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายกมากเรียงตามลำดับคือ ศักยภาพของจังหวัด (X₁) ศักยภาพของโครงการ (X₃) และ แรงจูงใจภายใน (X₄) สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ (X₂) และ แรงจูงใจภายใน (X₄) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการลงทุนโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ได้ร้อยละ 97.10 เขียนสมการพยากรณ์ในรูปแบบแนบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 0.597 + 0.354 X_1 + 0.214 X_3 + 0.194 X_2 + 0.101 X_4$$

อภิปรายผล

1. การลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายกแตกต่างกัน เมื่อเพศ อายุ การศึกษา อาชีพ และรายได้แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้เพราะผู้ประกอบการธุรกิจที่มีอายุ การศึกษาและรายได้ แตกต่างกัน มุมมองความคิดและกำลังทรัพย์ย่อมต่างกัน นักลงทุนที่มีรายได้น้อยกว่าจะตัดสินใจในการลงทุนน้อยกว่าผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า ส่วนผู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจมากกว่าผู้ที่มีอายุน้อยกว่า สอดคล้องกับงานวิจัยของ Buppha (2017) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนทางการเงินของผู้สูงอายุในเขตเทศบาลเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรี ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนทางการเงิน ได้แก่ อายุ โรคประจำตัว ความรับผิดชอบต่อรายจ่ายในครอบครัว ความพึงพอใจในชีวิต ปัจจัย ด้านผลิตภัณฑ์ และความน่าเชื่อถือของแหล่งลงทุนมีความน่าเชื่อถือ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Payulert & Poommipanit (2014) ศึกษาเรื่อง พฤติกรรมการลงทุนของพนักงานบริษัทเอกชนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่า เพศ อายุ รายได้ สถานภาพ ระดับการศึกษา ประสบการณ์การลงทุน มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการลงทุนของพนักงาน และปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนคือข้อมูลข่าวสาร ปัจจัยพื้นฐาน ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะการเมือง ความเสี่ยงและผลตอบแทน

2. ปัจจัยสนับสนุนมีความสัมพันธ์กับการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ในระดับสูงมาก เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์แต่ละด้าน พบว่า ด้านศักยภาพของจังหวัด ด้านสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ด้านศักยภาพของโครงการ และด้านแรงจูงใจภายใน มีความสัมพันธ์กับการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ในระดับสูงมาก ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าด้านศักยภาพของจังหวัด พบว่าจังหวัดนครนายกมีศักยภาพหลายด้าน ได้แก่ วัฒนธรรมพื้นเมืองเป็นเมืองท่องเที่ยว มีทรัพยากรธรรมชาติ บริการสาธารณะ ความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ ภูมิอากาศที่น่าอยู่ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ด้านสภาพ

แวดล้อม มีสถานที่ราชการสำคัญ โอกาสในการพัฒนาเมืองและสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง ด้านศักยภาพของโครงการพบว่า โครงการมีความน่าเชื่อถือ โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการออกแบบผังโครงการ โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มของโครงการ การกำหนดรูปแบบเงื่อนไขการลงทุน การออกแบบตกแต่งโครงการ และการคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน อยู่ในระดับมาก สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Pansaen (2018) เรื่องแรงจูงใจในการลงทุนของผู้ประกอบการโรงแรมบูติกในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เกิดแรงจูงใจคือการเห็นโอกาสทางธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว ที่ชอบแสดงออกถึงรูปแบบการดำเนินชีวิตของตนเอง มีการวางแผน เป้าหมายสูง กล้าเสี่ยงและชอบการแข่งขัน อีกทั้งได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดี ซึ่งจากตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มสูงสุดให้กับโครงการ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Nareewong (2017) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนในคอนโดมิเนียมของผู้ลงทุนในกรุงเทพมหานคร และค้นพบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ ด้านคุณลักษณะของโครงการ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนในคอนโดมิเนียม

3. ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก มาก เรียงตามลำดับคือ ศักยภาพของจังหวัด ศักยภาพของโครงการ และแรงจูงใจภายใน สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ได้ร้อยละ 97.10 ผลการศึกษาสอดคล้องกับแนวคิดของ Karuchit (2015) เรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้าน ฟิ อาร์ แลนด์ ตำบลบ้านเป็ด อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น พบว่า มีความเป็นไปได้ด้านการตลาด เนื่องจากผู้บริโภคมีความสนใจที่จะซื้อบ้าน ลักษณะบ้านแบบโมเดิร์น ราคาบ้านที่เหมาะสมส่วนด้านเทคนิค มีการออกแบบสถานที่ตั้งโครงการ ขนาด และการวางผังโครงการที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ด้านการจัดการ โครงการ มีการสรรหาคัดเลือกบุคลากรที่มีความสามารถเหมาะสมกับงานและมีการวางแผนที่ดี สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Pansaen (2018) เรื่องแรงจูงใจในการลงทุนของผู้ประกอบการโรงแรมบูติกในเขตอำเภอหัวหิน-ชะอำ ที่พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เกิดแรงจูงใจ ด้านการเห็นโอกาสทางธุรกิจ

สรุปผล

1. ปัจจัยสนับสนุนในการลงทุนในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้านพบว่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากทุกด้าน โดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ แรงจูงใจภายใน ศักยภาพของโครงการ ศักยภาพของจังหวัดและสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ผลวิเคราะห์การลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยในระดับมาก เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแต่ละด้านโดยเรียงจากมากไปหาน้อย คือ มิติผลิตภัณฑ์ มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ มิติการส่งเสริมการตลาดมิติทำเลที่ตั้งและมิติราคา มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ตามลำดับ

3. ผลการเปรียบเทียบการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก กับลักษณะของผู้ลงทุน พบว่า การลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก แตกต่างกันเมื่อเพศ อายุ การศึกษา อาชีพ และรายได้ แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยสนับสนุนกับการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก พบว่า ปัจจัยสนับสนุนในภาพรวมมีความสัมพันธ์กับการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก ในระดับสูงมาก ($r=.985$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อ

พิจารณาคอความสัมพันธ์แต่ละด้าน พบว่า ด้านศักยภาพของจังหวัด ด้านสถานที่แวดล้อมที่สำคัญ ด้านศักยภาพของโครงการ และด้านแรงจูงใจภายใน มีความสัมพันธ์กับการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก ในระดับสูงมาก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

5. ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก มากเรียงตามลำดับคือ ศักยภาพของจังหวัด (X_1) ศักยภาพของโครงการ (X_3) สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ (X_2) และแรงจูงใจภายใน (X_4) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการลงทุนในโครงการนครนายกซีดีปาร์คของผู้ลงทุนในเขตจังหวัดนครนายก ได้ร้อยละ 97.10 เขียนสมการพยากรณ์ในรูปแบบคณิตศาสตร์ ได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 0.597 + 0.354 X_1 + 0.214 X_3 + 0.194 X_2 + 0.101 X_4$$

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากผลการวิจัย พบว่า ในภาพรวมปัจจัยสนับสนุนทุกด้าน มีผลต่อการลงทุนในระดับมาก โดยมีด้านแรงจูงใจภายในมากที่สุด และด้านสถานที่แวดล้อมที่สำคัญน้อยที่สุด ย่อมแสดงให้เห็นว่า ผู้ลงทุนตระหนักถึงการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับตนเองดั่งนั้น ผู้ประกอบการควรกำหนดรูปแบบของโครงการให้ดูดี มีสไตล์ สามารถตอบโจทย์ความต้องการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ลงทุนได้ การที่ผู้ลงทุนต้องการเปิดรับโอกาสใหม่ให้ชีวิต โดยมองว่าการลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีนั้น เป็นการเปิดรับโอกาสให้กับตนเองได้ครอบครองเป็นเจ้าของสิ่งใหม่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้ลงทุนจะตระหนักถึงการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับตนเองและต้องการเปิดรับโอกาสใหม่ให้ชีวิตแล้ว ผู้ลงทุนยังต้องการที่จะให้หลักทรัพย์ในโครงการเป็นมรดกตกทอดแก่บุตรหลานอีกด้วย นั่นย่อมหมายถึงผู้ลงทุน มองถึงอนาคตอันไกลเป็นห่วงอนาคตของบุตรหลาน ดังนั้นผู้ประกอบการก็ควรนำปัจจัยทั้งสามด้าน มาวิเคราะห์ บูรณาการ เพื่อกำหนดเป็นแผนกลยุทธ์ในเชิงการตลาด การบริหารจัดการโครงการให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ลงทุน

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

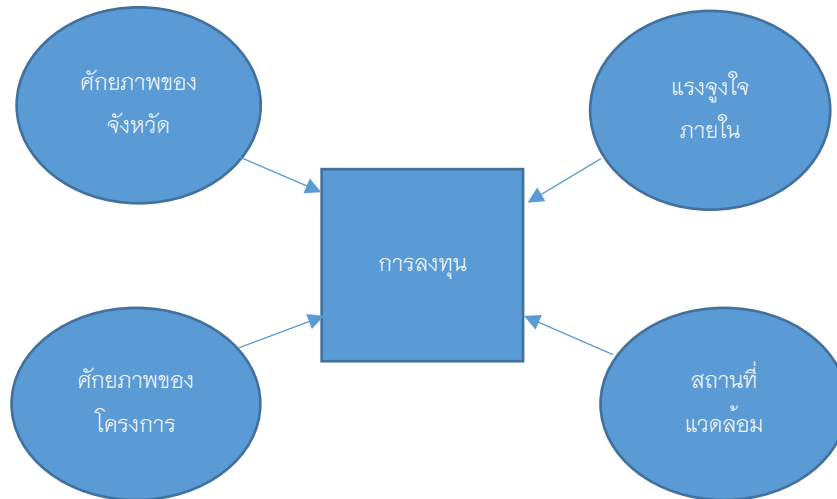
1) ควรขยายประชากรและกลุ่มตัวอย่างเป็นกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล เพราะประชากรในเขตพื้นที่ดังกล่าวมีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะประชากรในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองใหญ่มีผู้อยู่อาศัย ทำงาน และทำธุรกิจกันอย่างหนาแน่น

2) ควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับทิศทางการลงทุนในที่ดินในรูปแบบอื่น เช่น การพัฒนาเมืองนครนายกให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ การพัฒนาศักยภาพการตลาดผลผลิตทางการเกษตรที่มีชื่อเสียงของจังหวัดนครนายก เป็นต้น

3) ควรศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยจูงใจในการลงทุนโครงการใหญ่ๆ ในเชิงเปรียบเทียบระหว่างจังหวัดที่มีเขตติดต่อหรือใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร เช่น จังหวัดปทุมธานี อยุธยา และนครนายก เป็นต้น

องค์ความรู้ใหม่

ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนในโครงการนครนายกซิตีพาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก ได้แก่ ศักยภาพของจังหวัด (X_1) ศักยภาพของโครงการ (X_3) สถานที่แวดล้อมที่สำคัญ (X_2) และ แรงจูงใจภายใน (X_4) ดังแสดงได้ตามภาพที่ 1



ภาพที่ 1 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนในโครงการนครนายกซิตีพาร์คของผู้ลงทุนในจังหวัดนครนายก

References

- Buppha, S. (2017). Factors Affecting Financial Investment of Older People in Sriracha Municipality, Chon Buri Povince. *Nakhon Phanom University Journal*, 7(3), 115–124.
- Cochran, W.G. (1977) *Sampling Techniques* (3rd ed.). John Wiley & Sons.
- Karuchit, L. (2015). Feasibility Study on the Investment of PR Land Housing Estate in Banped Sub District, Muang District. *Journal of College of Graduate Study in Management*, 8(1), 190–214.
- Kotler, P. (2003). *Marketing Management* (11th ed.). Prentice–Hall.
- Nakhon Nayok City Park. (2020). *Nakhon Nayok City Park Project*. [Brochure].
- Nakhonnayok Provincial Administrative Organization. (n.d.). *Information*.
<https://ww2.nakhonnayok.go.th/content/information.pdf>
- Nareewong, S. (2017). Factor Relating on Investors' Investment Decision on Condominium in Bangkok Metropolis. *VRU Research and Development Journal*, 12(1), 319–328.
- Payulert, N., & Poommipanit, V. (2014). A Study of Investment Behavior of Employees in the Stock Exchange of Thailand. *KKU Research Journal of Humanities and Social Science*, 2(2), 63–73.

- Pansaen, N. (2018). Motivation the Investment in Boutique Hotels of the Entrepreneurs in Hua Hin–Cha Am. *Dusit Thani College Journal*, 12(3), 185–199.
- Phaewpanchoo, P. (2018). *Factors Affecting Investment Decision in the Stock Exchange of Thailand of Nakhon Sri Thammarat*. Ramkhamhaeng University.
- Seesanit, C. (2010). *Factors Influencing Consumers' Tendency on Making Decision in Investment on Long Term Equity Fund of Asset Management Company Limited in Bangkok Metropolitan Area*[Independent Study, Srinakharinwirot University].
- Suksawat, P. (2013). *The Model Development on Communication Competency of Leaders in Small and Medium Enterprises of Contraction Service Business*[Doctoral dissertation, Rajabhat Rajanagarindra University].
- Thailand Federation of Accounting Professions. (2018). *Accounting Standard No. 40 Investment Property*. <http://www.tfac.or.th/upload/9414/4URWh69rPD.pdf>