



ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก  
FACTOR THAT AFFECTS THE DECISION MARKING ON PURCHASING  
A HOUSING DEVELOPMENT IN TAK PROVINCE

ศักดิ์ดา เกิดการ<sup>1</sup>, สุกัญญา มิ่งเมือง<sup>2</sup> และ ปรียานูช เอี่ยมศิริวงศ์<sup>3</sup>

อาจารย์ประจำสาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม คณะบริหารธุรกิจ, วิทยาลัยนอร์ทเทิร์น<sup>1,2,3</sup>

ผู้รับผิดชอบบทความ\* : sakdapatthum@gmail.com

Sakda Kadkran<sup>1</sup>, Sukanya Mingmuang<sup>2</sup> and Priyanuch Eamsiriwong<sup>3</sup>

Lecturer-Department of Industrial Management, Faculty of Business Administration,

Northern College<sup>1,2,3</sup>

Corresponding author\* : sakdapatthum@gmail.com

#### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก 2) ปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด (4Ps) ที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก และสามารถวางแผนกลยุทธ์เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ กลุ่มตัวอย่าง คือ ประชากรในจังหวัดตากจำนวน 400 คน โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม ในการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลโดยด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ประกอบด้วย การแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ในส่วนการทดสอบสมมติฐาน ใช้ T-Test และ One-Way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ และใช้การทดสอบค่าไคสแควร์ (Chi-Square) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ .05 ในการทดสอบสมมติฐานด้านส่วนประสมทางการตลาด

ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 26-35 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพโสด อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ไม่เกิน 20,000 บาท และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน การทดสอบสมมติฐาน พบว่า 1) ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร มากที่สุด คือ ปัจจัยด้านการส่งเสริม

---

Received: 15 March 2024

Revised: 19 June 2024

Accepted: 20 June 2024

Online publication date: 29 June 2024



การตลาด ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และปัจจัยด้านราคา 2) พฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดตาก ของผู้ตอบแบบสอบถามมีวัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรเพื่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อภายใน 1-2 ปี ลักษณะบ้านเดี่ยว ราคา 1,500,001 - 2,500,000 บาท ผู้ที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อ คือ ผู้ตอบแบบถาม หาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต และเหตุผลในการซื้อคือทำเลที่ตั้ง

**คำสำคัญ :** การตัดสินใจซื้อ / บ้านจัดสรร / จังหวัดตาก

### Abstract

This research aims to study. 1) Demographic factors that affect the decision to purchase a housing development in Tak Province. 2) Marketing mix factors (4Ps) that affect the selection of housing developments in Tak Province. and be able to plan strategies to create a competitive advantage. It is quantitative research. The sample group was a population of 400 people in Tak Province. The tool used in the research was a questionnaire to collect data. and analyze data using ready-made programs Consists of frequency distribution, percentage, mean and standard deviation. In the hypothesis testing section, T-Test and One-Way ANOVA were used. To test historical hypotheses The Chi-Square test was used at a statistical significance level of 0.05 to test the marketing mix hypothesis.

This research aims to study. The majority of the sample were female, aged 26 - 35 years, had a bachelor's degree, were single, and were employees of a private company. The average monthly income is not more than 20,000 baht and there are 3 - 4 family members. Hypothesis testing found that 1) The marketing mix factors that most affect the decision to purchase housing developments are marketing promotion factors. Product factors, distribution channel factors and price factors. 2) The behavior of the respondents in choosing to buy housing in Tak Province has the objective of purchasing housing. to live Decide to buy within 1-2 years. Single house type, price 1,500,001 - 2,500,000 baht. Those who have influence in choosing to buy are respondents who search for information from the internet. And the reason for buying is the location.

**Keywords:** Purchasing decision / Housing development / Tak Province

## บทนำ

การดำรงชีวิตมีปัจจัยที่สำคัญด้วยกันอยู่หลายประการอย่างที่เรารู้จักกันในชื่อของปัจจัย 4 ได้แก่ อาหาร เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ทั้งหมด ที่กล่าวมานั้นมีความสำคัญกับการใช้ชีวิตเป็นอย่างมากเราไม่สามารถขาดสิ่งหนึ่งสิ่งใดได้ และบ้านที่เป็นที่อยู่อาศัยของเรานั้นได้มีการพัฒนารูปแบบจากอดีตที่เคยอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวขนาดใหญ่ ประกอบด้วย หลายครอบครัวอาศัยอยู่ร่วมกัน มีจำนวนสมาชิกมากกว่า 3 คน บางครอบครัวอาจมีการอยู่ร่วมกันมากกว่า 10 คน ซึ่งการอยู่ร่วมกันย่อมมีปัญหาเกิดขึ้นมากมาย และขาดความเป็นส่วนตัวของสมาชิกภายในครอบครัว เมื่อมีการแต่งงานและมีสมาชิกเพิ่มจำนวนขึ้นจึงมีการขยายครอบครัวออกมาด้านนอกเพื่อความเป็นส่วนตัวมากยิ่งขึ้นทุกครอบครัวจึงต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง



## ภาพประกอบที่ 1 ทำเล 5 อันดับบ้านจัดสรรที่มีศักยภาพ

สำหรับด้านอุปสงค์ REIC สัมภาษณ์พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ รวมทั้งสิ้น 18,223 หน่วย มูลค่า 99,058 ล้านบาท โดยสัดส่วนหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่ ร้อยละ 42.8 หรือ 7,795 หน่วย มูลค่า 28,708 ล้านบาท และสัดส่วนบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ ร้อยละ 57.2 หรือ 10,428 หน่วย มูลค่า 70,350 ล้านบาท ซึ่งพบว่า อาคารชุดมีหน่วยที่ขายได้ใหม่ ลดลง ร้อยละ -4.7 และบ้านจัดสรรมีหน่วยที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -13.1 ขณะที่ มูลค่าของอาคารชุดที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -2.9 และมูลค่าบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -15.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ พบว่า ทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายที่ลดลงมากที่สุดทั้งจำนวน

หน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -19.4 และ -21.5 รองลงมา คือ บ้านเดี่ยวก็ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -8.2 และ -17.3 ตามลำดับ

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า “ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2566 ตลาดในภาพรวมมีการเปิดตัวใหม่ที่เพิ่มมากกว่ายอดขายใหม่ในไตรมาสนี้ ส่งผลให้ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยมีหน่วยเหลือขายที่เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 10.0 แต่พบว่าหน่วยเปิดตัวใหม่ของบริษัทจัดสรรมีจำนวนหน่วยที่เปิดตัวมากกว่ายอดขายได้ใหม่ถึง 2,463 หน่วย หรือ มากกว่าถึงร้อยละ 23.6 ในขณะที่อาคารชุดมีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่น้อยกว่ายอดขายได้ใหม่ 405 หน่วย หรือร้อยละ 5.2 แต่ยอดขายของอาคารชุดที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนทำให้ไม่สามารถดูดซับหน่วยเหลือขายที่เหลือสะสมมาจาก 6 ไตรมาสก่อนหน้าได้ ส่งผลให้ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย รวมทั้งสิ้น 195,059 หน่วย มูลค่า 1,014,581 ล้านบาท โดยสัดส่วนหน่วยอาคารชุดเหลือขาย ร้อยละ 38.3 หรือ 74,657 หน่วย มูลค่า 287,961 ล้านบาท และสัดส่วนบ้านจัดสรรเหลือขาย ร้อยละ 61.7 หรือ 120,402 หน่วย มูลค่า 726,620 ล้านบาท ซึ่งพบว่า อาคารชุดมีหน่วยที่เหลือขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 18.1 และบ้านจัดสรรมีหน่วยที่เหลือขาย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.5 ขณะที่ มูลค่าของอาคารชุดที่เหลือขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.1 และมูลค่าบ้านจัดสรรที่เหลือขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 21.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2566)

การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยหลายด้าน เช่น การพิจารณาทำเลที่ตั้ง โครงการ การเลือกโครงการที่น่าเชื่อถือ ราคาที่เหมาะสม และการเลือกแบบบ้าน เป็นต้น จึงทำให้เกิดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รูปแบบหนึ่งคือ “โครงการบ้านจัดสรร” เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และเป็นทางเลือกในการเลือกซื้อบ้าน ทั้งด้านความสะดวกสบาย ความปลอดภัย สภาพแวดล้อม ในส่วนของผู้ประกอบการต้องมีการปรับแผนธุรกิจและการดำเนินธุรกิจอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้ทันต่อ สภาพการแข่งขันในตลาดที่เกิดขึ้นและสอดคล้องต่อความต้องการของผู้บริโภค (เจนจิรา ปรานี, 2562)

จังหวัดตาก เป็นอีกจังหวัดหนึ่งในภาคเหนือซึ่งมีอัตราการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ และจำนวนประชากร มีการโยกย้ายถิ่นฐานจากจังหวัด อื่น ๆมายังจังหวัดตากอย่างต่อเนื่องทั้งจาก หน้าที่การงาน การศึกษา หรือเพื่อการประกอบธุรกิจ ส่งผลให้มีการเลือกซื้อบ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่องทั้งในอดีตกระทั่งปัจจุบัน (สำนักงานเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตาก, 2566)

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก
2. ศึกษาปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาด (4Ps) ที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก

## กรอบแนวคิดของการวิจัย



ภาพประกอบที่ 1 กรอบแนวคิดของการวิจัย

## วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากร คือ บริโภคที่เคยเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดตาก จำนวน 348,308 ราย (กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2566)

กลุ่มตัวอย่าง คือ ประชากรของจังหวัดตาก โดยการคำนวณหาขนาดของประชากรตัวอย่าง จากสูตรของ ทาโรยามาเน่ (Taro Yamane, 1973) ได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 399.54 คน ผู้วิจัยจึงใช้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 คน



เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวม ได้แก่ แบบสอบถาม  
การหาคุณภาพของเครื่องมือ มีขั้นตอนดังนี้

1. ค่าความเที่ยงตรงของแบบสอบถาม (IOC : Index of item objective congruence) จากผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน ได้แก่ (1) ผศ.ดร.สิรินี ว่องวิไลรัตน์ (2) ผศ.ดร.วิภาวรรณ พิสิฐเวช และ (3) ดร.พรรณทิมา วรรณสุทธิ เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (content validity) และความชัดเจนของการใช้ภาษา เพื่อให้เครื่องมือวิจัยครอบคลุมและเหมาะสมกับเนื้อหาการวิจัย ผลการคำนวณค่า IOC เท่ากับ .92 ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับ .67 ถือว่าข้อคำถามนั้น มีความเที่ยงตรง

2. ค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยใช้ค่าสัมประสิทธิ์ของ Cronbach's Alfa Coefficient โดยการ Try-out 30 ชุด พบว่ามีค่าความเชื่อมั่นอยู่ เท่ากับ .84 ซึ่งมีค่า มากกว่า .70 เป็นไปตามเกณฑ์ชี้วัดแสดงว่าแบบสอบถามมีความเที่ยงตรงนำไปใช้ได้

การเก็บรวบรวมข้อมูล มีขั้นตอนดังนี้

1. ผู้วิจัยจัดทำแบบสอบถาม ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยจากประชากรในจังหวัดตาก จำนวน 348,308 คน โดยการคำนวณหาขนาดของประชากรตัวอย่าง จากสูตรของ ทาโรยามาเน่ ได้ขนาดอย่างตัวอย่างจำนวน 399.54 คน ผู้วิจัยจึงใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน

2. ผู้วิจัยใช้การเก็บข้อมูล ได้แก่ การส่งทางไปรษณีย์ และการนำแบบสอบถามไปทำการติดต่อเก็บด้วยตนเอง

### ผลการวิจัย

1. ผลการศึกษาข้อมูลส่วนบุคคล พบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 26-35 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพโสด เป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนไม่เกิน 20,000 บาท และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน ตามลำดับ

2. ผลการศึกษาปัจจัยการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก พบว่าส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยเอง พิจารณาก่อนตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร 1-2 ปี ต้องการเป็นบ้านเดี่ยว ราคา 1,500,001-2,500,000 บาท ร้อยละ 48.8 ผู้ที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อคือตัวผู้ตอบแบบสอบถามเอง ทราบข้อมูล ผ่านทางอินเทอร์เน็ต และเหตุผลหลักในการพิจารณาคือทำเลที่ตั้งที่มีความเหมาะสม

3. ผลการศึกษาการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก ในภาพรวมพบว่าค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ( $\bar{X}=4.31$ ) จัดลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ภาพรวมของโครงการ ประโยชน์ในการซื้อ การเปรียบเทียบข้อมูล และความจำเป็น เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านจะ พบว่า



ภาพรวมของโครงการ ( $\bar{X}=4.39$ ) ประโยชน์ในการซื้อ ( $\bar{X}=4.38$ ) การเปรียบเทียบข้อมูล ( $\bar{X}=4.35$ ) และความจำเป็น ( $\bar{X}=4.15$ ) ตามลำดับ

4. ผลการศึกษาปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก พบว่าส่วนใหญ่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ ( $\bar{X}=4.16$ ) จัดลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และปัจจัยด้านราคา เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านจะ พบว่า ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ( $\bar{X}=4.23$ ) ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ( $\bar{X}=4.17$ ) ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ( $\bar{X}=4.15$ ) และปัจจัยด้านราคา ( $\bar{X}=4.17$ ) ตามลำดับ

#### 5. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐาน H1	ผลการทดสอบ	
	ยอมรับ	ปฏิเสธ
<b>1. ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์</b>		
1.1.เพศที่แตกต่างกันมีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก แตกต่างกัน	✓	
1.2.อายุที่แตกต่างกันมีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก แตกต่างกัน		✓
1.3.ระดับการศึกษาที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก แตกต่างกัน	✓	
1.4.สถานภาพสมรสที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก แตกต่างกัน	✓	
1.5.อาชีพที่แตกต่างกันมีผลต่อพฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภคในจังหวัดตาก แตกต่างกัน		✓
1.6.รายได้ที่แตกต่างกันมีผลต่อพฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภคในจังหวัดตาก แตกต่างกัน	✓	
1.7.พื้นที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันมีผลต่อพฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภคในจังหวัดตาก แตกต่างกัน		✓
1.8.จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่แตกต่างกันมีผลต่อพฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภคในจังหวัดตาก แตกต่างกัน		✓
<b>2. ปัจจัยด้านส่วนผสมทางการตลาด</b>		
2.1.ปัจจัยทางการตลาดด้านผลิตภัณฑ์มีผลต่อ การเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก		✓
2.1.ปัจจัยทางการตลาดด้านราคามีผลต่อ การเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก		✓
2.1.ปัจจัยทางการตลาดด้านช่องทางการจัดจำหน่ายมีผลต่อ การเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก		✓
2.1.ปัจจัยทางการตลาดด้านส่งเสริมการตลาดมีผลต่อ การเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก		✓

#### ภาพประกอบที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

## อภิปรายผล

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดตากผู้วิจัยมีความเห็นว่าผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ได้ดังนี้

### 1. ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก

เพศ เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของสรวิสต์ บุญหยง และพนัชร อัจสาด (2563) ที่ได้ทำการ ศึกษา การศึกษาปัจจัยการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของบุคลากรของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดจันทบุรี การเลือกซื้อบ้านจัดสรรที่มีเพศแตกต่างกัน ไม่มีความแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น .05 (สรวิสต์ บุญหยง และพนัชร อัจสาด, 2563) และสอดคล้องกับงานวิจัยของนราธิป แนวคำดี และคณะ (2563) ที่ได้ทำการศึกษา ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ในพื้นที่พุทธมณฑลสาย 5 จังหวัดนครปฐม พบว่า เพศ แตกต่างกันไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรที่แตกต่างกัน

อายุ เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของณัฏฐมนกาญจน์ แผล่งหล้า (2566) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ณัฏฐมนกาญจน์ แผล่งหล้า, 2566)

ระดับการศึกษา เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของนราธิป แนวคำดี และคณะ(2563) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ในพื้นที่พุทธมณฑลสาย 5 จังหวัดนครปฐม แตกต่างกัน ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรที่แตกต่างกัน (นราธิป แนวคำดีและคณะ, 2563)

สถานภาพสมรส เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของสุวรรณณี เณรหล้า (2565) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มี อิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภค ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ภายใต้การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน พบว่า ผู้บริโภคที่ตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรที่มีสถานภาพสมรสที่แตกต่างกัน จะมีการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรที่ไม่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะโสดหรือสมรสแล้วต่างมีความต้องการ ซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่แตกต่างกัน (สุวรรณณี เณรหล้า, 2565 )

อาชีพ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของชวลัน ธรินายางกูร และนิพัทธ์พนธ์ สนิทเหลือ (2561) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าประชากรในจังหวัดสมุทรปราการที่มีอาชีพต่างกัน มีการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร แตกต่างกัน (ชวลัน ธรินายางกูร และนิพัทธ์พนธ์ สนิทเหลือ, 2561)

รายได้ต่อเดือน เป็นปัจจัยที่ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของศศิกันต์ จันแปงเงิน (2565) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย ปัจจัยด้านรายได้ต่อเดือน ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน (ศศิกันต์ จันแปงเงิน, 2565)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของอัจฉราวิช เอี่ยมสำอางค์ (2565) กระบวนการตัดสินใจซื้อทาวนิโฮมระดับราคาปานกลาง ในช่วงสถานการณ์โควิด-19 : กรณีศึกษาโครงการทาวนิโฮม ที่เปิดขายระหว่าง พ.ศ. 2563-2565 ในเขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่าจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่แตกต่างกันส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรแตกต่างกัน (อัจฉราวิช เอี่ยมสำอางค์, 2565)

## 2. ปัจจัยส่วนด้านส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (Product) เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของสรวิษฐ์ บุญหยง และ พันชกร อาจสด (2563) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของบุคลากรของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดจันทบุรี มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในระดับมาก แสดงให้เห็นว่า ขนาดที่เหมาะสมของแบบบ้านมีความสำคัญต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภค โดยคำนึงถึงขนาดของบ้านที่พอเหมาะกับการจำนวนบุคคลในครอบครัว

ปัจจัยด้านราคา (Price) เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของกิตติศักดิ์ ปุจฉากการ และ พันชกร สิมะขจรบุญ (2566) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยด้านบุคคลและปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารแห่งหนึ่งในเขตพื้นที่จังหวัดราชบุรี (กิตติศักดิ์ ปุจฉากการ และ พันชกร สิมะขจรบุญ, 2566) พบว่า กลุ่มตัวอย่างประเมินความคิดเห็นของกลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อทรัพย์สินรอการขายที่มีต่อปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ทางด้านราคา  $\bar{X} = 4.25$  (S.D.) = .36 มีระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด



ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของอังควิภา แนวจำปา และคณะ (2566) ที่ได้ทำการศึกษา พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อและอิทธิพลปัจจัยส่วนประสมการตลาดของคอนโดมิเนียมในมุมมองของผู้บริโภคเจนเอเรชั่น B X Y จังหวัดนครราชสีมา (อังควิภา แนวจำปา และคณะ, 2566) พบว่า กลุ่มตัวอย่างประเมินระดับอิทธิพลปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ทางการจัดจำหน่าย  $\bar{X} = 4.29$  (S.D.) = .34 ระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด

ปัจจัยด้านการส่งเสริมทางการตลาด (Promotion) เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดตาก สอดคล้องกับงานวิจัยของธนาวดี โตสวัสดิ์ (2566) ที่ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่พักอาศัยของประชากรในจังหวัดกาญจนบุรี (ธนาวดี โตสวัสดิ์, 2566 ) พบว่า กลุ่มตัวอย่างประเมินปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย  $\bar{X} = 4.50$  (S.D.) = .69 ระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมากที่สุด

### ข้อเสนอแนะ

การศึกษาครั้งต่อไปควรมีการศึกษาความพึงพอใจของผู้บริโภคหลังจากตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรแล้ว เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้พัฒนาปรับปรุงให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเต็มที่ และสามารถนำข้อมูลมาใช้ในการวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง

### บรรณานุกรม

- กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย. (2566). **จำนวนประชากรจังหวัดตาก**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <https://dashboard.anamai.moph.go.th/population/pop-workingage/changwat?year=2023&cw=63>. เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566.
- กิตติศักดิ์ ปุจฉากร และ พันชกร สิมะขจรบุญ. (2566). “ปัจจัยด้านบุคคลและปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารแห่งหนึ่งในเขตพื้นที่จังหวัดราชบุรี”. *Journal of Roi Kaensarn Academic*. ปีที่ 8 ฉบับที่ 10. หน้า 297-313.
- เจนจิรา ปราณี. (2562). **ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดชลบุรี**. วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ. มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.

- ชวลัน ธรินายางกูร และนิพัฐพนธ์ สนิทเหลือ. (2561). “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออาหารเสริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ”. วารสารสถาบันเทคโนโลยีแห่งสุวรรณภูมิ. ปีที่ 4 ฉบับที่ 1. หน้า 179-187.
- ณัทธมนกาญจน์ แหล่งหล้า. (2566). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2566). การเติบโตของบ้านจัดสรร. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/202>: เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566
- ธนาวดี โตสวัสดิ์. (2566). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่พักอาศัยของประชากรในจังหวัดกาญจนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- นราธิป แนวคำดี และคณะ. (2563). “ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ในพื้นที่พุทธมณฑลสาย 5 จังหวัดนครปฐม”. วารสารการจัดการโซ่คุณค่าและกลยุทธ์ธุรกิจ. ปีที่ 1 ฉบับที่ 1. หน้า 1-13.
- ศศิกานต์ จันแปงเงิน. (2565). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย. วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง.
- สรวิสต์ บุญหยง และ พันชกรอาจสด. (2564). การศึกษาปัจจัยการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของบุคลากรของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดจันทบุรี. การประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 25. หน้า 480-485
- สำนักงานเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตาก. (2566). การเติบโตของจังหวัดตาก. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <https://www.taksez.com/th/page/takpotential.html>. เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566.
- สุวรรณณี เณรหล้า. (2565). การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- อังควิภา แนวจำปา. และคณะ. (2566). “พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อและอิทธิพลปัจจัยส่วนประสมการตลาดของคอนโดมิเนียม ในมุมมองของผู้บริโภคเจนเอเรชั่น B X Y จังหวัดนครราชสีมา”. วารสารมหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล (มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์). ปีที่ 1 ฉบับที่ 1. หน้า 20-38.



อัจฉรารัช เอี่ยมสำอางค์. (2565). กระบวนการตัดสินใจซื้อทาวนโฮมระดับราคาปานกลาง  
ในช่วงสถานการณ์โควิด - 19 : กรณีศึกษาโครงการทาวนโฮม ที่เปิดขายระหว่าง  
พ.ศ. 2563-2565 ในเขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา  
เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Taro Yamane. (1973). *Statistics: An Introductory Analysis*. (3<sup>rd</sup> Ed). New York:  
Harper and Row Publications.