

แนวทางการพัฒนาโครงการและปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย แนวสูงและแนวราบในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Project Development Guidelines and Factors Affecting Consumer Purchase of Residential High-rise and Low-rise in Borderline Bangkok Metropolitan Region

รับบทความ 10/03/2020

แก้ไขบทความ 10/04/2020

ยอมรับบทความ 12/04/2020

กชกร ธรรมกิริติ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Kodchakorn Thammakeerati, Tirat Jarutat

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

thammakeerati.k@gmail.com, trirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวสู่จังหวัดปริมณฑลด้วยเหตุกรุงเทพมหานครเป็นเมืองศูนย์กลางการปกครองและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในพื้นที่รอยต่อของกรุงเทพฯและปริมณฑลมีการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทำให้ผู้บริโภคและผู้ประกอบการเริ่มหันมาอยู่อาศัยและลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยชานเมืองบริเวณพื้นที่รอยต่อที่พร้อมด้วยโครงสร้างพื้นฐานและต้นทุนราคาที่ดินต่ำกว่าในเมือง ซึ่งจากการศึกษาพบว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นมีความแตกต่างกัน เนื่องจากมีข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นข้อบังคับและจำกัดแนวทางการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาโครงการคอนโดมิเนียมรอบสถานีเบร้งในระยะ 500 เมตรจากสถานีและโครงการบ้านเดี่ยวพื้นที่รอยต่อจังหวัดนครปฐมที่มีผู้พัฒนาเป็นบริษัทเดียวกัน เพื่อเปรียบเทียบการพัฒนาโครงการทั้งสองฝั่งของกรุงเทพฯและปริมณฑลที่มีข้อจำกัดและโอกาสในการพัฒนาแตกต่างกันจากกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร

ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯส่วนใหญ่จะนิยมชมโครงการเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้น เนื่องจากกลุ่มนี้มีความเห็นว่าโครงการระหว่างสองจังหวัดในบริเวณพื้นที่รอยต่อสถานีเบร้งนั้นไม่แตกต่างและปัจจัยความแตกต่างใน 4 ปัจจัยนั้นไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพัก ส่วนกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมที่อาศัยอยู่ในสมุทรปราการส่วนใหญ่จะนิยมชมโครงการเฉพาะในพื้นที่สมุทรปราการเท่านั้น และมีพฤติกรรมนิยมชมโครงการเปรียบเทียบทั้งสองจังหวัดก่อนการตัดสินใจซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นว่าโครงการระหว่างสองจังหวัดในบริเวณพื้นที่รอยต่อสถานีเบร้งนั้นแตกต่างกันและความแตกต่างนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพัก ซึ่งปัจจัยความแตกต่างของราคาที่พักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัยมากที่สุด และกลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่มีนิยมชมโครงการอื่นก่อนการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากมีความเห็นว่าโครงการบ้านเดี่ยวระหว่างกรุงเทพมหานครและนครปฐมแตกต่างกันในเรื่องของราคาและการเดินทาง และความแตกต่างนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย ซึ่งปัจจัยความแตกต่างของราคาที่พักอาศัย ปัจจัยด้านบุคลากร และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยมากที่สุด และในส่วนของแนวทางการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบพบว่าแบ่งเขตระหว่างกรุงเทพฯและปริมณฑลไม่มีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว แนวสูง แนวราบ พื้นที่รอยต่อเมือง

Abstract

Nowadays, Bangkok has expanded to the metropolitan region because Bangkok is an administrative city and economic center. Especially in the boundary areas of Bangkok and its surrounding provinces, with the development of public utilities and public facilities causing consumers and entrepreneurs turn to settle down and invest in residential projects of the suburbs along with the infrastructure and land cost which is lower than the city. From the study, it was found that the development of horizontal and vertical residential projects in Bangkok and its surrounding provinces were different significantly due to legal regulations and restrictions for the development of residential projects such as The Bangkok Comprehensive Plan and Building Control Act. The researcher is interested to study the condominium project around the Bearing station within 500 meters from the station and detached house project on the joint area of Nakhon Pathom constructed by the same company to compare the development of each project that have limitations and opportunities vary from Town Planning Act and the building control law.

The findings revealed that most condominium buyers in Bangkok had visited projects only in Bangkok because these buyers had opinions that projects between the two provinces in the bearing station's area were no significant difference without affecting the decision to buy a room. most condominium buyers in Samut Prakan had visited projects only in Samut Prakan and had visited projects in between 2 provinces before making a decision to buy a room. It was consistent with the opinions that projects between the two provinces in the area of the bearing station were significant difference and affected making a decision to buy a room. The differences in the price and the location had the highest effect on making a decision to buy a room. Most detached house project buyers had visited other projects before making a decision to buy a house because these buyers had opinions that detached house projects between Bangkok and Nakhon Pathom were significant difference in the price and travel as well as affecting making a decision to buy a house. The differences in the price, personnel, and location had the highest effect on making a decision to buy a house and as for the guidelines for the development of horizontal and vertical residential projects was found that the demarcation between Bangkok and suburbs does not affect housing development.

Keyword: *Condominium, Single house, High-rise, Low-rise, Borderline area*

บทนำ

กรุงเทพมหานครมีขอบเขตติดต่อกับ 6 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดนครปฐม จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดฉะเชิงเทรา มีเส้นแบ่งขอบเขตจังหวัดใน 3 ลักษณะ ได้แก่ แบ่งตาม ลักษณะภูมิประเทศ โครงสร้างพื้นฐานและแนวเขตที่ดิน ซึ่งปัจจุบันพื้นที่เมือง (urban area) ในกรุงเทพมหานครมีการ ขยายตัวสู่จังหวัดข้างเคียงด้วยเหตุกรุงเทพมหานครเป็นเมืองศูนย์กลางการปกครองและเศรษฐกิจ ซึ่งพื้นที่ชานเมืองเหล่านี้ กำลังเผชิญกับสภาวะการกลายเป็นเมือง (urbanization) โดยเฉพาะในพื้นที่รอยต่อของกรุงเทพฯและปริมณฑลมีการพัฒนา สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีนโยบายสร้างระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งรถไฟฟ้าของภาครัฐและระบบ คมนาคมของเมืองหรือถนน ซึ่งสร้างความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานและพื้นที่ต่าง ๆ ได้ และร่วมกับปัจจัยที่สองที่ ราคาที่ดินในเมืองชั้นในมีราคาสูง ด้วยเหตุและโอกาสที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ผู้บริโภครวมและผู้ประกอบการเริ่มหันมาอยู่อาศัยและ ลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยชานเมืองบริเวณพื้นที่รอยต่อที่พร้อมด้วยโครงสร้างพื้นฐานและต้นทุนราคาที่ดินต่ำกว่าในเมือง

จากการศึกษาพบว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นมีความ แตกต่างกันเนื่องจากข้อกำหนดทางกฎหมาย ได้แก่ กฎหมายผังเมืองคือ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและค่า FAR (Floor Area Ratio) และ OSR (Open Space Ratio) อย่างชัดเจน แต่ ในส่วนของปริมณฑลนั้นมีการบังคับใช้ผังเมืองรวมในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพียงด้านเดียว ไม่มีการใช้เครื่องมือ FAR และ OSR เพื่อควบคุมความหนาแน่นของเมือง เพียงแต่กำหนดก่อสร้างพื้นที่อาคารรวมน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1:10 เท่านั้น และกฎหมายควบคุมอาคาร พบว่ากฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารและข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 มีข้อกำหนดในเรื่องของจำนวนที่จอดรถในอาคารระหว่างพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลที่แตกต่างกัน โดยจะกำหนดเป็น 2 รูปแบบ คือ คำนวณตามพื้นที่การใช้สอยและคำนวณตามขนาดของอาคาร ซึ่งจากการศึกษากฎหมายทั้งสองกลุ่มนี้ทำให้พบข้อแตกต่างและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการแนวสูงและแนวราบทั้ง กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในปัจจุบันจากแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะ 20 ปี (M-MAP2) พ.ศ.2553 - 2572 กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้พัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เปิดให้บริการรถไฟฟ้าแล้วทั้งหมด 5 สายทาง และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง 5 สายทาง รวมทั้งสิ้น 10 สายทางครอบคลุมการให้บริการทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่ามีสายทางที่เชื่อมต่อกับจังหวัด ข้างเคียงที่อยู่ในระยะรัศมี 500 เมตรจากสถานี และสร้างเสร็จและเปิดให้บริการแล้ว 1 สถานี คือ สถานีบางรี พบว่ามีเพียง บริษัทอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ที่ทำการพัฒนาโครงการทั้งสองฝั่ง

นอกจากการพัฒนารถไฟฟ้าส่วนต่อขยายกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ทำให้เกิดการเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวสูง รอบสถานีมากขึ้น ยังพบว่า “ระบบคมนาคม” หรือ “ถนน” เป็นอีกปัจจัยที่ทำให้เกิดกิจกรรมของเมือง รวมทั้งที่อยู่อาศัย เช่นกัน พบว่าถนนบรมราชชนนีเชื่อมกับถนนพุทธมณฑลสาย 3 และสาย 5 นั้นมีการพัฒนาโครงการจัดสรรบ้านเดี่ยวใน บริเวณพื้นที่รอยต่อกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐมด้วยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทเดียวกัน คือ บริษัท เอ็น.ซี.กรุ๊ป โดยงานวิจัยนี้ศึกษาพื้นที่รอยต่อเมืองกับกระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูงและแนวราบของผู้ประกอบการและปัจจัยในการเลือกซื้อของผู้ซื้อ โดยแบ่งการศึกษาตามประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่ม คอนโดมิเนียม (high-rise) และกลุ่มบ้านเดี่ยว (low-rise) ที่ทั้งสองฝั่งของรอยต่อเมืองมีผู้พัฒนาเป็นบริษัทเดียวกันนั้นคือ บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้และบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ดังนั้น จึงนำไปสู่คำถามงานวิจัยว่า ปัจจัยในการ ปรับตัว กลยุทธ์และแนวคิดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมรอบสถานีบางรีและบ้านเดี่ยวบริเวณพื้นที่รอยต่อเมือง กรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐมของผู้ประกอบการเป็นอย่างไร และความคิดเห็นของผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว

มีปัจจัยในการตัดสินใจซื้อเป็นอย่างไร ความแตกต่างของพื้นที่จังหวัดระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑลส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อหรือไม่

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง พบว่าสามารถจำแนกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่หนึ่ง ศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยของผู้ซื้อ ที่พบว่าผู้มีซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้รถไฟฟ้าที่ซื้อเพื่อการลงทุนมากกว่าผู้ซื้อเพื่อพักอาศัยจริง และจากการศึกษาวิทยานิพนธ์กลุ่มที่สอง พบว่ามีผู้ซื้อส่วนใหญ่ตัดสินใจซื้อเพื่ออยู่อาศัยให้ความสำคัญกับปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งและการเดินทางที่สะดวกสบาย มากกว่าปัจจัยด้านของผลิตภัณฑ์และชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นการวิจัยในเรื่องการศึกษาลักษณะสภาพเศรษฐกิจ สังคม พฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยและการศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการใกล้สถานีรถไฟฟ้า

สรุปการศึกษาค้นคว้านี้ ศึกษาโครงการคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จรอบสถานีเบร้งในระยะ 500 เมตรจากสถานีและโครงการบ้านเดี่ยวพื้นที่รอยต่อจังหวัดนครปฐมที่มีผู้พัฒนาเป็นบริษัทเดียวกัน เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการทั้ง โดยวิเคราะห์การปรับตัวและกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการสองฝั่งของกรุงเทพฯและปริมณฑลที่มีข้อจำกัดและโอกาสในการพัฒนาแตกต่างกันจากกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร และศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของผู้อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบ เพื่อนำไปสู่แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบทั้งโครงการบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในบริเวณพื้นที่รอยต่อเมืองอื่น ๆ ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าใหม่ในอนาคตอีก 4 สถานี 4 สายทาง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์กับผู้ประกอบการที่จะสามารถวางกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการได้อย่างเหมาะสมในรูปแบบด้านความพึงพอใจและด้านการให้บริการ และเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

วัตถุประสงค์

1. ศึกษาพฤติกรรมของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ และผู้ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม
2. วิเคราะห์ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อ คอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าเบร้งของผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัย และบ้านเดี่ยวพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม
3. เสนอแนะแนวทางในการปรับตัว กลยุทธ์และแนวคิดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าและบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตด้านพื้นที่ ศึกษาจากคอนโดมิเนียมในบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสใกล้กับเส้นขอบเขตเมืองมากที่สุดและสร้างเสร็จพร้อมให้บริการ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีเบร้งในระยะรัศมี 500 เมตร ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จสมบูรณ์และศึกษาโครงการบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อเมืองที่สร้างเสร็จมีผู้อยู่อาศัย และเป็นผู้พัฒนาบริษัทเดียวกันในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ขอบเขตด้านประชากร กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จใกล้สถานีรถไฟฟ้าสถานีเบร้งและโครงการบ้านเดี่ยวรอยต่อจังหวัดนครปฐม จำนวน 151 ชุด และผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการคอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าเบร้งแล้วเสร็จและโครงการบ้านเดี่ยวรอยต่อจังหวัดนครปฐม จำนวน 2 บริษัท

ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (documentary research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ เอกสาร บทความวิจัย เว็บไซต์ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
2. ข้อมูลปฐมภูมิ การสัมภาษณ์ โดยออกแบบแบบสัมภาษณ์ (interview form) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมรอบสถานีเบรจและบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อนครปฐม และการสอบถามโดยการออกแบบแบบสอบถาม (questionnaire) ผู้พักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมใกล้สถานีรถไฟฟ้าเบรจและโครงการบ้านเดี่ยวพื้นที่รอยต่อนครปฐม

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

แบบสอบถามแบบปลายปิด สอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ข้อมูลที่อยู่อาศัย พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นสอบถามความคิดเห็นในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกันระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในบริเวณรอยต่อเมือง และปัจจัยด้านความแตกต่างเหล่านั้นส่งผลต่อการตัดสินใจมากหรือน้อย โดยให้ค่าคะแนน 1 – 5

แบบสัมภาษณ์ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่รอยต่อเมือง โดยสัมภาษณ์ 4 ประเด็นหลัก ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของโครงการ แนวคิดและกระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ข้อจำกัดและข้อได้เปรียบทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องแนวคิดส่วนประสมทางการตลาด และความคิดเห็นในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่รอยต่อเมืองพื้นที่อื่น ๆ ในอนาคต

ผลการศึกษา

จากการศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบในบริเวณพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยผู้วิจัยใช้การเก็บแบบสอบถามจากผู้พักอาศัยในโครงการรวมทั้งสิ้น 151 ชุด และใช้การสัมภาษณ์จากแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 2 บริษัท ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

1. ศึกษาพฤติกรรมของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ และผู้ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม

กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในระยะ 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าเบรจ ทั้ง 3 โครงการทั้งสิ้น 142 คน โดยใช้สถิติบรรยาย (descriptive statistic) ได้แก่ ค่าความถี่ (frequency) ร้อยละ (percentage) พบว่ากลุ่มตัวอย่างนี้มีสัดส่วนเพศหญิงมากกว่าเพศชาย คือ เพศหญิงร้อยละ 55.6 เพศชายร้อยละ 44.4 กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 26-35 ปี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 80.3 มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ที่ 50,001–100,000 บาท ร้อยละ 35.9 และส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างทำงานในกรุงเทพมหานครมากกว่าปริมณฑล กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อหรือเจ้าของห้อง ร้อยละ 78.2 และส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการซื้อ แบบซื้อเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 72.5 มีการอยู่อาศัยในห้องรูปแบบ แบบ 2 ห้องนอน ร้อยละ 33.1 ในขนาดห้องพักอยู่ที่ 21–30 ตร.ม. ร้อยละ 35.2 กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับคู่สมรส ร้อยละ 45.1 และใช้รถไฟฟ้าเป็นพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน/เรียน ร้อยละ 60.6 นอกจากนั้นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรถยนต์ส่วนตัว 1 คัน ร้อยละ 47.9

ความคิดเห็นก่อนการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม

จากการสำรวจความคิดเห็นในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเชิงพื้นที่ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสัดส่วนเยี่ยมชมโครงการอื่น ๆ ก่อนการเลือกซื้อโครงการปัจจุบันมากกว่าการไม่เยี่ยมชมหรือเลือกซื้อโครงการปัจจุบันโดยตรง คือ เยี่ยมชมโครงการอื่น ๆ ร้อยละ 67.6 และเลือกซื้อโครงการปัจจุบันโดยตรง ร้อยละ 32.4 นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มตัวอย่างเยี่ยมชมโครงการอื่น ๆ ที่แบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม คือ เยี่ยมชมเฉพาะโครงการในกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 30.3 เยี่ยมชมเฉพาะโครงการในปริมณฑล ร้อยละ 23.2 และเยี่ยมชมทั้งโครงการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 14.1

นอกจากนั้นเมื่อทำการวิเคราะห์ในรูปแบบ Crosstabs ระหว่างตัวแปรจังหวัดที่ผู้ซื้ออยู่อาศัยและจังหวัดที่กลุ่มตัวอย่างเยี่ยมชมโครงการ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่มีลักษณะเยี่ยมชมโครงการในกรุงเทพมหานครเพียงที่เดียว ร้อยละ 15.5 ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในสมุทรปราการ ส่วนใหญ่ไม่เยี่ยมชมโครงการก่อนตัดสินใจซื้อ ร้อยละ 21.8 และเมื่อเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มกับการเยี่ยมชมโครงการทั้งสองจังหวัดพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในสมุทรปราการเยี่ยมชมทั้งสองจังหวัดมากกว่า ร้อยละ 8.5

ตาราง 1 แสดงจำนวนข้อมูลความคิดเห็นก่อนการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเปรียบเทียบเชิงพื้นที่

		จังหวัดที่เยี่ยมชมโครงการ				รวม
		กรุงเทพมหานคร	สมุทรปราการ	กรุงเทพมหานคร และสมุทรปราการ	ไม่เยี่ยมชม	
จังหวัดที่ผู้ซื้อ อยู่อาศัย	กรุงเทพมหานคร	15.5	4.9	5.6	10.6	36.6
	สมุทรปราการ	14.8	18.3	8.5	21.8	63.4
รวม		30.3	23.2	14.1	32.4	100

ความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ

จากการสำรวจความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่าโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการแตกต่างกัน ร้อยละ 72.5 และความแตกต่างของโครงการระหว่างกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย ร้อยละ 81 โดยกลุ่มตัวอย่างให้เหตุผลในเรื่องของความแตกต่างกันของโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างกรุงเทพฯและสมุทรปราการ ยกตัวอย่างเช่น ราคา สภาพแวดล้อม ทำเล ความสะดวกสบายในการเดินทาง ความแออัดของพื้นที่ ความปลอดภัย ความทันสมัย และภาพลักษณ์ในการอยู่กรุงเทพฯ ดูดีกว่าอยู่สมุทรปราการ

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบ Crosstabs ระหว่างตัวแปรจังหวัดที่ผู้ซื้ออยู่อาศัยและความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯส่วนใหญ่มีความเห็นว่าโครงการในสองจังหวัดนั้นไม่แตกต่างกัน ร้อยละ 27.5 และปัจจัยความแตกต่าง 4 ด้านของโครงการนั้นไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย ร้อยละ 19 และกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในสมุทรปราการทั้งหมดมีความเห็นว่าโครงการในสองจังหวัดนั้นแตกต่างกัน ร้อยละ 63.4 และปัจจัยความแตกต่าง 4 ด้านของโครงการนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย ร้อยละ 63.4

ตาราง 2 แสดงจำนวนข้อมูลความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่เปรียบเทียบเชิงพื้นที่

โครงการคอนโดมิเนียมระหว่างกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ			
แตกต่างกันหรือไม่			รวม
จังหวัดที่ผู้ซื้ออาศัย	แตกต่างกันหรือไม่		รวม
	แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	
	กรุงเทพมหานคร	สมุทรปราการ	
	9.2	27.5	36.6
	63.4	0.0	63.4
รวม	72.5	27.5	100

ตาราง 3 แสดงจำนวนข้อมูลความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเปรียบเทียบเชิงพื้นที่

ความแตกต่างของโครงการระหว่างกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการที่มีผลต่อ			
การตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัยหรือไม่			รวม
จังหวัดที่ผู้ซื้ออาศัย	ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัยหรือไม่		รวม
	ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย	ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย	
	กรุงเทพมหานคร	สมุทรปราการ	
	17.6	19.0	36.6
	63.4	0.00	63.4
รวม	81	19	100

กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้มีค่าเฉลี่ยในความคิดเห็นเรื่องความแตกต่างของโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยปัจจัยที่ส่งผลมากที่สุด คือ เรื่องความแตกต่างของราคาห้องพักอาศัย $\bar{x} = 4.49$ รองลงมาคือเรื่องความแตกต่างของขนาดและรูปแบบห้องพักอาศัย $\bar{x} = 3.89$ เรื่องความแตกต่างของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ $\bar{x} = 3.69$ และลำดับสุดท้ายเรื่องความแตกต่างของจำนวนที่จอดรถในโครงการ $\bar{x} = 3.65$

เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างทั้ง 4 ด้านของโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีต่อกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าคอนโดมิเนียมทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง โดยใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential statistics) ได้แก่ การทดสอบที (Independent sample t-test) พบว่า

1. ค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างด้านขนาดและรูปแบบห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าคอนโดมิเนียมทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง ไม่แตกต่างกัน (Sig. = .945)
2. ค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างด้านราคาห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าคอนโดมิเนียมทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง แตกต่างกันอย่างมีนัยยะสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 (Sig. = .016)
3. ค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างด้านจำนวนที่จอดรถในโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าคอนโดมิเนียมทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง ไม่แตกต่างกัน (Sig. = .107)
4. ค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างด้านพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการของกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าคอนโดมิเนียมทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง แตกต่างกันอย่างมีนัยยะสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 (Sig. = .010)

ตาราง 4 แสดงค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างทั้ง 4 ที่มีต่อกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าคอนโดมิเนียมทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง

ปัจจัยความแตกต่างของโครงการ ระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพัก อาศัย	ความคิดเห็น	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	ค่า t	Sig.
	ด้านแตกต่าง				
	โครงการ คอนโดมิเนียม				
1. ขนาดและรูปแบบห้องพักอาศัย	แตกต่าง	93	3.98	.069	.945
	ไม่แตกต่าง	22	3.95		

2. ราคาห้องพักอาศัย	แตกต่างกัน	93	4.56	-2.50	.016
	ไม่แตกต่างกัน	22	4.82		
3. จำนวนที่จอดรถในโครงการ	แตกต่างกัน	93	3.73	1.67	.107
	ไม่แตกต่างกัน	22	3.23		
4. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	แตกต่างกัน	93	3.85	2.79	.010

กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวบริเวณถนนบรมราชชนนี ทั้ง 2 โครงการ ทั้งสิ้น 7 คน พบว่า กลุ่มตัวอย่างนี้มีสัดส่วนเพศชายมากกว่าเพศหญิง คือ เพศชายร้อยละ 55.6 เพศหญิงร้อยละ 44.6 กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 36 - 45 ปี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนและธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 33.3 เท่ากัน มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ที่ มากกว่า 150,000 บาท ร้อยละ 44.4 และส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างทำงานในปริมาณมากกว่ากรุงเทพมหานคร นอกจากนั้นจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมทั้ง 3 โครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อหรือเจ้าของห้อง ร้อยละ 88.9 และส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการซื้อ แบบซื้อเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 88.9 มีการอยู่อาศัยในบ้านแบบบ้านเดี่ยว ร้อยละ 88.9 ในขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ที่ 260 – 289 ตร.ม. ร้อยละ 44.4 กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับคู่ครอบครัว/ญาติ ร้อยละ 66.7 และใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงาน/เรียน ร้อยละ 100 นอกจากนั้นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรถยนต์ส่วนตัว 2 คันขึ้นไป ร้อยละ 55.6

ความคิดเห็นก่อนการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยว

จากการสำรวจความคิดเห็นในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในเชิงพื้นที่ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสัดส่วนเยื่อมชมโครงการอื่น ๆ ก่อนการเลือกซื้อโครงการปัจจุบันมากกว่าการไม่เยื่อมชมหรือเลือกซื้อโครงการปัจจุบันโดยตรง คือ เยื่อมชมโครงการอื่น ร้อยละ 88.9 และไม่เยื่อมชมโครงการ 11.1

ความคิดเห็นในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ความแตกต่างของ 2 พื้นที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม

จากการสำรวจความคิดเห็นจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่าโครงการบ้านเดี่ยวระหว่างกรุงเทพมหานครและนครปฐมแตกต่างกัน ร้อยละ 88.9 และความแตกต่างของโครงการระหว่างกรุงเทพมหานครและนครปฐมส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักราคา ร้อยละ 100 โดยกลุ่มตัวอย่างให้เหตุผลในเรื่องของความแตกต่างกันของโครงการบ้านเดี่ยวระหว่างกรุงเทพฯและนครปฐม เช่น ราคา และการเดินทาง

เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบ Crosstabs ระหว่างตัวแปรจังหวัดที่ผู้ซื้ออยู่อาศัยและความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯส่วนใหญ่มีความเห็นว่าโครงการในสองจังหวัดนั้นแตกต่างกัน ร้อยละ 37.5 และความแตกต่างของโครงการนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย ร้อยละ 44.4 และกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในนครปฐมทั้งหมดมีความเห็นว่าโครงการในสองจังหวัดนั้นแตกต่างกัน ร้อยละ 62.5 และความแตกต่างของโครงการนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย ร้อยละ 55.6 ตาราง 5 แสดงจำนวนข้อมูลความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่เปรียบเทียบเชิงพื้นที่

		โครงการบ้านเดี่ยวระหว่างกรุงเทพมหานครและนครปฐม		รวม
		แตกต่างกันหรือไม่		
		แตกต่าง	ไม่แตกต่าง	
จังหวัดที่ผู้ซื้อ อยู่อาศัย	กรุงเทพมหานคร	37.5	100.0	44.4
	นครปฐม	62.5	0.0	55.6
รวม		100	100	100

ตาราง 6 แสดงจำนวนข้อมูลความคิดเห็นความแตกต่างของ 2 พื้นที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเปรียบเทียบเชิงพื้นที่

ความแตกต่างของโครงการระหว่างกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการที่มีผลการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัยหรือไม่			
		ตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัยหรือไม่	
		ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย	ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย
จังหวัดที่ผู้ซื้ออยู่อาศัย	กรุงเทพมหานคร	44.4	0.0
	นครปฐม	55.6	0.0
รวม		100	100

นอกจากนี้กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้มีค่าเฉลี่ยในความคิดเห็นเรื่องความแตกต่างของโครงการที่มีผลการตัดสินใจซื้อโดยปัจจัยที่ส่งผลมากที่สุด คือ เรื่องความแตกต่างของราคาที่พักอาศัย $\bar{x} = 4.56$ และอยู่ในเกณฑ์ส่งผลมากที่สุดและอยู่ในเกณฑ์ส่งผลมากที่สุด รองลงมาคือเรื่องความแตกต่างของพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมในโครงการ $\bar{x} = 4.33$ และเรื่องความแตกต่างของขนาดและรูปแบบห้องพักอาศัย $\bar{x} = 4.22$

เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างทั้ง 3 ด้านของโครงการบ้านเดี่ยวระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีต่อกลุ่มตัวอย่างที่มีความคิดเห็นว่าบ้านเดี่ยวทั้งสองจังหวัดแตกต่างและไม่แตกต่าง โดยใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential statistics) ได้แก่ การทดสอบที (Independent sample t-test) ในกลุ่มที่มีความคิดเห็นว่าความแตกต่างของโครงการส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยของกลุ่มที่คิดว่าแตกต่างและไม่แตกต่าง สามารถเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยปัจจัยความแตกต่างทั้ง 3 จากการทดสอบพบว่า ไม่สามารถวิเคราะห์การทดสอบที่ได้เนื่องจากการทดสอบไม่แสดงค่า Sig. จากความแปรปรวนของกลุ่ม (Levene's test for equality of variances)

2. วิเคราะห์ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อ คอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าแบร้งของผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัย และบ้านเดี่ยวพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติบรรยาย (Descriptive statistic) ได้แก่ ค่าเฉลี่ย(Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation)

กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ตาราง 7 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) และระดับความพึงพอใจ

ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	$\bar{x}$	Std.	ความหมาย
1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (product)	4.14	.537	มาก
2. ปัจจัยด้านราคา (price)	4.15	.572	มาก
3. ปัจจัยด้านสถานที่ / ที่ตั้ง (place)	4.26	.496	มาก
4. ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด (promotion)	3.71	.615	มาก
5. ปัจจัยด้านบุคลากร (people)	4.05	.633	มาก
6. ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ (physical evidence)	4.01	.657	มาก
7. ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ (process)	4.21	.603	มาก

กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว

ตาราง 8 แสดงระดับคะแนนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยว ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) และระดับความพึงพอใจ

ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	$\bar{x}$	Std.	ความหมาย
1. ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ (product)	4.13	.354	มาก
2. ปัจจัยด้านราคา (price)	4.14	.635	มาก
3. ปัจจัยด้านสถานที่ / ที่ตั้ง (place)	4.08	.433	มาก

4. ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด (promotion)	3.51	.485	มาก
5. ปัจจัยด้านบุคลากร (people)	4.35	.615	มาก
6. ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ (physical evidence)	4.11	.574	มาก
7. ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ (process)	4.22	.605	มาก

จากการวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าปัจจัยด้านสถานที่/ที่ตั้ง (place) และปัจจัยด้านบุคลากร (people) ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

3. ผลการศึกษาแนวทางการในการปรับตัว กลยุทธ์และแนวคิดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมรอบสถานีรถไฟฟ้าและบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความแตกต่างของพื้นที่ระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมต่างกัน ทำให้ทางบริษัทมองว่าจังหวัดสมุทรปราการมีข้อได้เปรียบกว่ากรุงเทพมหานคร ที่มีช่องว่างในแง่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่ำกว่า แต่เป็นเพียง 1 มิติ จาก 4 - 5 มิติในการพัฒนาโครงการ และการแบ่งเขตของกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ ทางบริษัทไม่ได้คำนึงถึงรายนั้นเป็นสิ่งสำคัญ และไม่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ เพราะสิ่งสำคัญคือการวิเคราะห์การตลาดและความเป็นไปได้ของโครงการมากกว่าข้อได้เปรียบเชิงกฎหมายของจังหวัดในปริมณฑล ซึ่งส่งผลให้โครงการที่พัฒนาออกมาระหว่างกรุงเทพฯและสมุทรปราการนั้นไม่แตกต่างกัน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

ความแตกต่างของพื้นที่ระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม พบว่ามีทั้งข้อแตกต่างและข้อได้เปรียบ โดยมีข้อแตกต่างด้านกฎหมายเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และราคาที่ดินในกรุงเทพฯที่สูงกว่านั้นส่งผลให้มีราคาขายที่ต่างกัน นอกจากนี้บริษัทยังมองว่าข้อจำกัดเหล่านั้นเป็นข้อได้เปรียบที่สามารถสร้างจุดแข็งทางการตลาดให้กับโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งทั้งข้อแตกต่างและข้อได้เปรียบนั้นเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญต่อการพิจารณาเลือกทำเล แนวคิดโครงการ รวมทั้งกลุ่มเป้าหมาย

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดนครปฐม ทางบริษัทไม่ได้คำนึงถึงรายนั้นเป็นสิ่งสำคัญ ไม่เป็นประเด็น และไม่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากทำเลนั้นแตกต่างย่อมส่งผลต่อรายละเอียดของสินค้าที่แตกต่างกัน นอกจากนี้บริษัทมองว่าพื้นที่รอยต่อเมืองนั้นเป็นโอกาสหรือปัจจัยภายนอกของการพัฒนาโครงการ ด้วยบริบทบริเวณรอยต่อเมืองเป็นพื้นที่อยู่อาศัยชนเมืองทำให้เป็นโอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวจากกรุงเทพมหานครสู่ปริมณฑล

การอภิปรายและข้อค้นพบ

กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูง (คอนโดมิเนียม)

1. กลุ่มตัวอย่างผู้ซื้ออาศัยในคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอยต่อเมือง โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อหรือเจ้าของห้อง และมีวัตถุประสงค์ในการซื้อแบบซื้อเพื่ออยู่อาศัย สอดคล้องกับสัญญา ฐานะวิบูลย์ชัย (2559)
2. กลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯส่วนใหญ่จะเยี่ยมชมโครงการคอนโดมิเนียมเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้น เนื่องจากคนกลุ่มนี้มีความเห็นว่าโครงการระหว่างสองจังหวัดในบริเวณพื้นที่รอยต่อสถานีเบร็องนั้นไม่แตกต่าง และความแตกต่างนั้นไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพัก
3. กลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมที่อาศัยอยู่ในสมุทรปราการส่วนใหญ่จะเยี่ยมชมโครงการคอนโดมิเนียมเฉพาะในพื้นที่สมุทรปราการเท่านั้น และมีพฤติกรรมเยี่ยมชมโครงการเปรียบเทียบทั้งสองจังหวัดก่อนการตัดสินใจซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับความ

คิดเห็นว่าโครงการระหว่างสองจังหวัดในบริเวณพื้นที่รอยต่อสถานีเบริ่งนั้นแตกต่างกัน และความแตกต่างนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพัก

4. กลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ มีความคิดเห็นว่าความแตกต่างของราคาที่พักอาศัย มีผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัยมากที่สุด

5. ปัจจัยในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในระยะ 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าเบริ่ง พื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุด สอดคล้องกับ บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล (2549) และวิริญจ วชิรปัญญา (2557)

กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยว)

1. กลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและนครปฐม มีพฤติกรรมเยี่ยมชมโครงการอื่น ๆ เพื่อเปรียบเทียบก่อนการซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความเห็นว่าโครงการบ้านเดี่ยวระหว่างกรุงเทพมหานครและนครปฐมแตกต่างกันในเรื่องของราคาและการเดินทาง และความแตกต่างของโครงการระหว่างกรุงเทพมหานครและนครปฐมนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย

2. กลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ มีความเห็นว่าโครงการในสองจังหวัดนั้นแตกต่างกัน และความแตกต่างของโครงการนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย

3. กลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวที่อาศัยอยู่ในนครปฐมทั้งหมดมีความเห็นว่าโครงการในสองจังหวัดนั้นแตกต่างกันและความแตกต่างของโครงการนั้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องพักอาศัย

4. กลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและนครปฐมทั้งหมด มีความคิดเห็นว่าความแตกต่างของราคาที่พักอาศัย มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพฯและปริมณฑล

1. การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอยต่อ โดยที่รอยต่อหรือการแบ่งเขตของกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการไม่เป็นประเด็นสำคัญและไม่มีการพัฒนาโครงการ เพราะสิ่งสำคัญคือการวิเคราะห์การตลาดและความเป็นไปได้ของโครงการ มากกว่าข้อได้เปรียบเชิงกฎหมายของจังหวัดในปริมณฑล นอกจากนั้นแนวคิดด้านส่วนประสมทางการตลาดของโครงการทั้งสองจังหวัดในพื้นที่รอยต่อมีแนวคิดที่คล้ายคลึงกัน เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาออกมานั้นไม่แตกต่างกัน

2. การพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในพื้นที่รอยต่อ นั้นไม่ได้คำนึงถึงรอยต่อเมืองเป็นสิ่งสำคัญ และไม่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากทำเลนั้นแตกต่างย่อมส่งผลต่อรายละเอียดของสินค้าที่แตกต่างกัน และแนวคิดด้านส่วนประสมทางการตลาดของโครงการทั้งสองจังหวัดในพื้นที่รอยต่อมีแนวคิดส่วนใหญ่ที่แตกต่างกัน เนื่องจากโครงการที่พัฒนาออกมานั้นมีราคาที่แตกต่างกัน

ข้อเสนอแนะ

งานวิจัยครั้งนี้ศึกษาจากปัจจัยการขยายตัวของรถไฟฟ้าและระบบคมนาคมในพื้นที่รอยต่อเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นส่วนที่สร้างเสร็จและเปิดให้บริการในปัจจุบัน ซึ่งสถานีในพื้นที่รอยต่อเมืองที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการ 4 สถานี คือ สถานีศาลายา สถานีคูคต สถานีพระประแดง และสถานีศรีราชา หากแล้วเสร็จสามารถทำการศึกษาสถานีอื่น ๆ ได้เช่นกัน

บรรณานุกรม

- กรกฎ ภูมิศรี. "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า: กรณีศึกษา โครงการไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน และไอทีโอ คิว พญาไท." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.
- เจริญจิตต์ ผจงวิริยาทร. "ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครของประชากรใน กรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.
- บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล. "เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า: กรณีศึกษา โครงการซีดีโฮม รัชดา และ ซีดีโฮม สุขุมวิท." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- วิริย วัชรปรีชา. "แนวทางการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการกับการใช้งานของผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส: สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และสถานีกรุงธนบุรี." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.
- สัณชัย ธนะวิบูลย์ชัย. "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.
- Office of Transport and Traffic Policy and Planning. *Develop the Plan for Mass Transit Integrate with Public Transport onward to Sustainability*. Bangkok: The Office, 2017.