

ความน่าจะเป็นในการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Consumers' Probability of Residence Type Selection in Bangkok Metropolitan Region

วารากร ลิขิตอนุภาค^{1*} และ กองกoon โตชัยวัฒน์²

Warakorn Likitanupak^{1*} and Kongkoon Tochaiwat²

¹ปรัชญาคุษฎีบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

²ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

¹Ph.D. Graduate, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

²Assistant Professor, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

*Corresponding author, E mail: varagy326@yahoo.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อค้นหาคุณลักษณะของผู้ที่มีความน่าจะเป็นในการซื้อที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว หรือ อาคารชุด ซึ่งเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมสูงสุดในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำการศึกษาโดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทดังกล่าวข้างต้นในเขตกรุงเทพและปริมณฑลจำนวน 624ราย ในปี พ.ศ. 2558 นำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติก (Logistic Regression Analysis) พบว่าตัวแปรการประกอบอาชีพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการมีผลทำให้ความน่าจะเป็นในการซื้อที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นมากที่สุด ประมาณ 18.564 เท่า ส่วนตัวแปรอื่นที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวคือ สถานภาพการสมรส และ ขนาดของครอบครัวผลของงานวิจัยนี้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการแบ่งกลุ่มลูกค้าที่เหมาะสมได้ต่อไป

คำสำคัญ: อสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยวอาคารชุดความน่าจะเป็น การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติก

Abstract

The objective of this research was to find probable characteristics of consumers who bought detached houses and condominiums, two most popular types of residence in Bangkok Metropolitan Region. The data were collected from 624 consumers who bought detached houses or condominiums in 2015 and analyzed by using logistic regression. The result showed that 'Occupation' was the main variable mostly affected their decision to buy houses. Especially, government officers were found to hold the highest detached house purchase probability with about 18.564 times. Other variables which affected detached house purchase probability included 'Marital status' and 'Family size'. This study would be beneficial for real estate developers as they could apply these results to the determination of target customers and appropriate market segmentation.

Keywords: Real Estate, Detached House, Condominium, Probability, Logistic Regression

1. บทนำ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้สำรวจที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดและบ้านเดี่ยว เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีการจดทะเบียนใหม่สูงที่สุด โดยมีอาคารชุดจำนวน 64,252 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 32,784 หน่วย ในปี พ.ศ. 2558 และ อาคารชุดจำนวน 67,516 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 31,206 หน่วย ในปี พ.ศ. 2557 (อิสระ บุญยัง, 2558) อีกทั้งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ยังได้สำรวจข้อมูลในงานมหกรรมบ้านและคอนโดที่จัดขึ้นเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งพบว่า บ้านเดี่ยว และ อาคารชุด เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อมากที่สุด คือ ร้อยละ 42 และ 34 ตามลำดับ (อิสระ บุญยัง, 2558) นอกจากนี้ เมื่อย้อนไปดูข้อมูลที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้เคยสำรวจไว้เมื่อ พ.ศ. 2553 ก็พบข้อมูลที่มีความสอดคล้องกัน คือ ผู้บริโภคในกรุงเทพมหานครมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นที่ต้องการมากที่สุด รองลงมาคืออาคารชุด (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2553) จากข้อมูลดังกล่าวมาจะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว และ อาคารชุด เป็นที่นิยมของผู้บริโภคมาเป็นเวลานานอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 7 ปี งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นหาความน่าจะเป็นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลว่าจะซื้อบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด โดยใช้คุณลักษณะของผู้บริโภคเป็นตัวกำหนด ซึ่งคาดหวังให้เกิดประโยชน์กับผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นำไปใช้ในการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการแบ่งกลุ่มลูกค้าที่เหมาะสมได้ต่อไป

2. วัตถุประสงค์

1. สร้างแบบจำลองเพื่อวิเคราะห์ความน่าจะเป็นของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด
2. ศึกษาตัวแปรที่ส่งผลต่อความน่าจะเป็นของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด

3. อุปกรณ์และวิธีการ / วิธีดำเนินการวิจัย

ข้อมูลที่ใช้ในงานวิจัยนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมในปี พ.ศ. 2558 จากบุคคลทั่วไปที่เคยมีประสบการณ์ซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้วยแบบสอบถาม จำนวนทั้งสิ้น 798 ชุด โดยทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบสุ่ม ซึ่งข้อมูลที่ได้สามารถจำแนกประเภทที่อยู่อาศัยที่มีการซื้อได้ 4 ประเภท คือ 1) บ้านเดี่ยว 2) อาคารชุด 3) บ้านแถว และ 4) อาคารพาณิชย์ ซึ่งแต่ละประเภทมีรายละเอียดตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ผลการสำรวจประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซื้อ

ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	อาคารชุด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	รวม
ผู้ตอบแบบสอบถาม	380	244	130	44	798

พบว่าบ้านเดี่ยว และ อาคารชุด มีสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 78 ซึ่งข้อมูลจากการสำรวจนี้สอดคล้องกับข้อมูลที่อิสระ บุญยัง (2558) และ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2553) ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้น ดังนั้นจึงใช้ข้อมูลจำนวน 624 ข้อมูลของผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยว และ อาคารชุด นำมาวิเคราะห์ด้วยการวิเคราะห์ถดถอยแบบโลจิสติก (Logistic Regression

Analysis) เพื่อหาความน่าจะเป็นของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด

3.1 การวิเคราะห์ถดถอยแบบโลจิสติก (Logistic Regression Analysis)

การวิเคราะห์ถดถอยแบบโลจิสติกมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ว่าเหตุการณ์หนึ่งจะมีโอกาสเกิดขึ้นเพียงใด (อุไรวรรณ ออมรมนิมิตร, 2546) ซึ่งสำหรับงานวิจัยนี้คือ การวิเคราะห์หาความน่าจะเป็นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุดและ เนื่องจากตัวแปรตามมีคำตอบเพียง 2 คำตอบ คือ ซื้อบ้านเดี่ยว หรือ ซื้ออาคารชุด ดังนั้น การวิเคราะห์จึงเป็นแบบ ตัวแปรตามเป็นตัวแปรเชิงกลุ่มที่มี 2 ค่า (Binary Logistic Regression)

3.2 ตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์

ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัยนี้ประกอบด้วยตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ ซึ่งตัวแปรเหล่านี้เป็นตัวแปรที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (ประไพ แสงประสิทธิ์ และ คณะ, 2554) นอกจากนี้จากการศึกษางานวิจัยเรื่องปัจจัยที่งานการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร (บัณฑิตจันทรมณี, 2546) จึงเห็นสมควรเพิ่มตัวแปรเกี่ยวกับ สถานภาพการสมรส และ ขนาดของครอบครัวในการวิเคราะห์ด้วย ดังนั้น ตัวแปรอิสระที่ใช้ในงานวิจัยนี้มีจำนวน 7 ตัวแปร ดังรายละเอียดในตารางที่ 2 ส่วนตัวแปรตามคือรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ตัดสินใจซื้อ ซึ่งเป็นตัวแปรหุ่น กำหนดให้ กรณีที่ซื้ออาคารชุดแทนค่าด้วย 0 และ หากซื้อบ้านเดี่ยว แทนค่าด้วย 1

ตารางที่ 2 ตัวแปรอิสระที่ใช้ในการวิเคราะห์

ลำดับ	ตัวแปร	คำอธิบาย	ประเภทตัวแปร
1	Age	อายุ แบ่งเป็น 6 กลุ่ม คือ 1) อายุ 21-30 ปี 2) อายุ 31-40 ปี 3) อายุ 41-50 ปี 4) อายุ 51-60 ปี 5) อายุ 60 ปีขึ้นไป และ 6) อายุต่ำกว่า 20 ปี	ตัวแปรกลุ่ม
2	Edu	ระดับการศึกษาแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) ต่ำกว่าปริญญาตรี 2) ปริญญาตรี และ 3) สูงกว่าปริญญาตรี	ตัวแปรกลุ่ม
3	Occu	อาชีพ แบ่งเป็น 7 กลุ่ม คือ 1) รับราชการ 2) ค้าขาย 3) พนักงานบริษัทเอกชน และ 4) อื่นๆ	ตัวแปรกลุ่ม
4	Income	รายได้ครัวเรือนต่อเดือน แบ่งเป็น 5 กลุ่ม คือ 1) ต่ำกว่า 40,000 บาท 2) 40,000 – 60,000 บาท 3) 60,000 – 100,000 4) 100,000 – 200,000 และ 5) มากกว่า 200,000	ตัวแปรกลุ่ม
5	Marital	สถานภาพการสมรส แบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ 0) โสด และ 1) สมรส (รวมกรณีอยู่ด้วยกันโดยไม่ได้สมรสด้วย)	ตัวแปรหุ่น
6	Memb	จำนวนสมาชิกในครอบครัว	ตัวแปรอัตราส่วน
7	LastChld	อายุนุตรคนเล็กในครอบครัว	ตัวแปรอัตราส่วน

สำหรับตัวแปรลำดับที่ 1 ถึง 5 ซึ่งเป็นตัวแปรกลุ่มและสามารถจำแนกได้มากกว่า 2 กลุ่ม เมื่อทำการวิเคราะห์ จะต้องกำหนดให้เป็นตัวแปรหุ่น โดยมีจำนวนตัวแปรเท่ากับจำนวนกลุ่มลบ 1 ตัวแปร เช่น ตัวแปร Age จำแนกได้เป็น 6 กลุ่ม จะสามารถแตกเป็นตัวแปรย่อยได้จำนวน 5 ตัวแปร โดยกลุ่มที่ไม่ได้นำมาเปลี่ยนเป็นตัวแปรหุ่นจะเป็นตัวแปรอ้างอิง ทั้งนี้ค่าของตัวแปรจะแทนด้วย 1 หรือ 0 เมื่อ หากค่าของตัวแปรเป็นจริง หรือ เท็จ ตามลำดับ และ หากทุกตัวแปรถูกแทนค่าด้วย 0 ทั้งหมดแสดงว่าตัวแปรนั้นมีค่าเท่ากับตัวแปรกลุ่มอ้างอิง รายละเอียดตามตารางที่ 3 และ สำหรับตัวแปรกลุ่มอีก 4 ตัวแปร มีรายละเอียดตามตารางที่ 4 ถึง 7

ตารางที่ 3 การแยกตัวแปรย่อยสำหรับตัวแปร Age (อายุ)

ตัวแปรอ้างอิง	Age[1]	Age[2]	Age[3]	Age[4]	Age[5]
อายุต่ำกว่า 20 ปี	อายุ 21 – 30 ปี	อายุ 31 – 40 ปี	อายุ 41 – 50 ปี	อายุ 51 – 60 ปี	อายุมากกว่า 60 ปี

ตารางที่ 4 การแยกตัวแปรย่อยสำหรับตัวแปร Edu (ระดับการศึกษา)

ตัวแปรอ้างอิง	Edu[1]	Edu[2]
ต่ำกว่าปริญญาตรี	ปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี

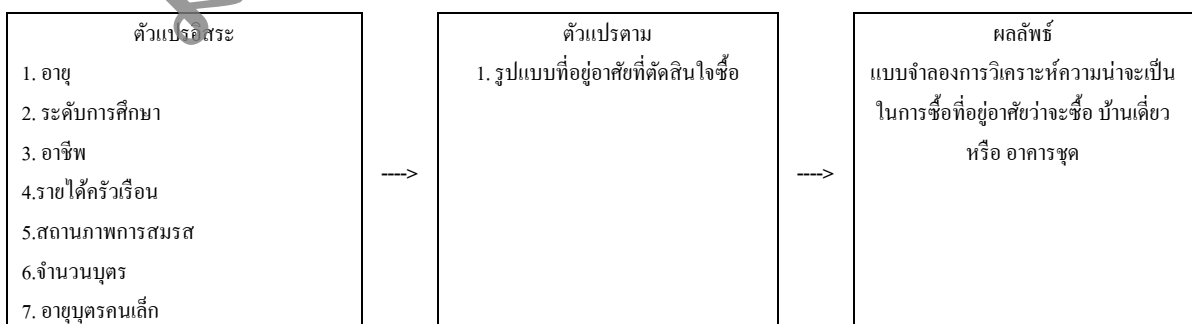
ตารางที่ 5 การแยกตัวแปรย่อยสำหรับตัวแปร Occu (อาชีพ)

ตัวแปรอ้างอิง	Occu[1]	Occu[2]	Occu[3]
อื่นๆ	รับราชการ	ค้าขาย	พนักงานบริษัทเอกชน

ตารางที่ 6 การแยกตัวแปรย่อยสำหรับตัวแปร Income (รายได้)

ตัวแปรอ้างอิง	Income[1]	Income[2]	Income[3]	Income[4]
ต่ำกว่า 40,000 บาท	40,000 – 60,000 บาท	60,000 – 100,000	100,000 – 200,000	มากกว่า 200,000

สำหรับการวิเคราะห์การถดถอยโลจิสติกนั้นต้องมีจำนวนข้อมูลไม่น้อยกว่า 30 เท่าของจำนวนตัวแปรอิสระ (กัลยา วาณิชย์บัณฑิต, 2559) ซึ่งงานวิจัยนี้มีตัวแปรอิสระ 7 ตัวแปร และใช้ข้อมูลในการวิเคราะห์ 624 ข้อมูล สัดส่วนระหว่างจำนวนข้อมูลกับจำนวนตัวแปรอิสระจึงเท่ากับ 89.14 เท่า จากที่กล่าวมาสามารถสรุปกรอบการวิจัยได้ดังภาพที่ 1



รูปที่ 1 กรอบการวิจัย

4. ผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์การถดถอยโลจิสติกพบว่าตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยว่าเป็นบ้านหรืออาคารชุด คือ สถานภาพการสมรส อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว และ อายุบุตรคนเล็กในครอบครัว ซึ่งสามารถเขียนเป็นสมการได้ดังนี้

$$\text{Prob (House)} = \frac{e^Z}{1+e^Z} \quad (1)$$

โดยที่ e หมายถึง ค่าลอการิทึมธรรมชาติ (natural logarithm) มีค่าประมาณ 2.71828

Z หมายถึง $B_0 + B_1 X_1 + B_2 X_2 + B_3 X_3 + B_4 X_4 + B_5 X_5 + B_6 X_6$

รายละเอียดของแต่ละตัวแปรใน Z ตามตารางที่ 7

ตารางที่ 7 รายละเอียดตัวแปรที่ปรากฏในสมการถดถอยโลจิสติก

ลำดับที่ i	B _i	X _i	Sig.	ความหมายของตัวแปร	การแทนค่าในสมการ
0	-2.429	-	0.000	ค่าคงที่ของสมการ	
1	0.528	Marital	0.013	สถานภาพการสมรส	0 = โสด และ 1 = สมรส
2	2.921	Occu[1]	0.000	รับราชการใช้หรือไม่	0 = ไม่ใช่ และ 1 = ใช่
3	0.550	Occu[2]	0.201	ทำอาชีพค้าขาย ใช่หรือไม่	0 = ไม่ใช่ และ 1 = ใช่
4	0.835	Occu[3]	0.032	เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ใช่หรือไม่	0 = ไม่ใช่ และ 1 = ใช่
5	0.708	Membr	0.000	จำนวนสมาชิกในครอบครัว	ตัวเลขตามจำนวนจริง
6	0.154	LastChld	0.002	อายุบุตรคนเล็กในครอบครัว	ตัวเลขตามจำนวนจริง

สำหรับตัวแปรเกี่ยวกับ อายุ ระดับการศึกษา รายได้ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับการคำนวณความน่าจะเป็น ที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 0.05 ตัวแปรเหล่านี้จึงไม่ถูกรวมอยู่ในสมการข้างต้น นอกจากนี้ในขั้นตอนการวิเคราะห์ยังได้ทำการตรวจสอบความเหมาะสมของตัวแบบด้วยการทดสอบ Hosmer and Lemeshow ค่าทางสถิติเพื่อทดสอบความน่าเชื่อถือของสมการ พบว่าได้ค่าไคแควร์ (Chi-Square) เท่ากับ 9.499 และค่าความสำคัญ (Significance) เท่ากับ 0.302 มากกว่าระดับนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดไว้เท่ากับ 0.05 แสดงว่าค่าไคแควร์ดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญทางสถิติซึ่งหมายความว่าแบบจำลองที่ได้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้ในการทดสอบความเหมาะสมของแบบจำลองด้วยการพิจารณาค่า -2 log likelihood (-2LL) พบว่าค่า -2LL เมื่อใส่ตัวแปรทั้ง 6 ตัวตามตารางที่ 7 ในสมการมีค่าเท่ากับ 695.932 ซึ่งลดลงจาก 835.168 เมื่อใส่เฉพาะค่าคงที่ลงในสมการ สำหรับค่า Cox&Snell R² และ Nagelkerk R² มีค่าเท่ากับ 0.200 และ 0.271 ตามลำดับ ซึ่งค่าดังกล่าวอธิบายถึง สัดส่วนที่สามารถอธิบายความผันแปรในแบบจำลอง (กัลยา วาณิชย์บัญชา, 2559)

เมื่อทำการตรวจสอบความเชื่อถือได้ของแบบจำลองตามสมการที่ 1 ด้วยการเปรียบเทียบค่าที่ได้จากแบบสอบถามกับค่าที่ได้จากการคำนวณ โดยหากค่าที่คำนวณได้มากกว่า 0.5 ขึ้นไปมีค่าเท่ากับ 1 คือ ซื้อบ้านเดี่ยว และ

ค่าที่ต่ำกว่า 0.5 ลงมามีค่าเท่ากับ 0 คือซื้ออาคารชุด พบว่าแบบจำลองสามารถพยากรณ์ได้ถูกต้องในสัดส่วนร้อยละ 71.63 รายละเอียดตามตารางที่ 8

ตารางที่ 8 ผลทดสอบความแม่นยำในการพยากรณ์ของแบบจำลอง

กรณีทดสอบ	จำนวนจากแบบสอบถาม	ผลจากการคำนวณด้วยแบบจำลอง	ร้อยละความถูกต้อง
ซื้อบ้านเดี่ยว	244	153	62.70%
ซื้ออาคารชุด	380	294	77.37%
รวม	624	447	71.63%

จากสมการที่ 1 เมื่อทำการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของความน่าจะเป็นในการตัดสินใจซื้อบ้านหรืออาคารชุดด้วยการวิเคราะห์อัตราส่วนเต็มต่อ (Odd Ratio) ด้วยการนำค่าสัมประสิทธิ์ (B) ของแต่ละตัวแปรที่ได้จากสมการที่ 1 นำมาวิเคราะห์ด้วยการ

ตารางที่ 9 ผลการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของความน่าจะเป็นในการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยว

ลำดับ	ตัวแปร	ความหมายของตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ในสมการ (B)	Odd Ratio
1	Marital	สถานภาพการสมรส	0.528	1.695
2	Occu[1]	รับราชการใช่หรือไม่	2.921	18.564
3	Occu[2]	ทำอาชีพค้าขาย ใช่หรือไม่	0.550	1.733
4	Occu[3]	เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ใช่หรือไม่	0.835	2.304
5	Memb	จำนวนสมาชิกในครอบครัว	0.708	2.030
6	LastChld	อายุนุตรคนเล็กในครอบครัว	0.154	1.166

จากตารางที่ 9 พบว่า ผู้ประกอบอาชีพรับราชการมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากกว่าการประกอบอาชีพอื่น 18.564 เท่า ในขณะที่ผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน และ อาชีพค้าขายจะมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นน้อยกว่าผู้ที่รับราชการ คือ 2.304 เท่า และ 1.733 เท่าตามลำดับ นอกจากนี้ผู้ที่มิมีสถานภาพสมรสแล้วจะมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่ยังโสดอยู่ 1.695 เท่า โดยผู้ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวรวมกัน และ ผู้ที่มีบุตรที่โตกว่า ก็จะมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากขึ้น 2.030 เท่า ต่อจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น 1 คน และ 1.166 เท่า ต่ออายุของบุตรคนเล็กในครอบครัวที่เพิ่มขึ้น 1 ปี ตามลำดับ

5. การอภิปรายผล

จากผลการวิจัยที่ได้จะเห็นว่าตัวแปรที่มีความสำคัญที่สุดในสมการ คือ ผู้ที่ประกอบอาชีพรับราชการซึ่งมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงขึ้นมากที่สุดถึง 18.564 เท่า ในขณะที่ ตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาคือ ผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงขึ้นเพียง 2.304 เท่า ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์จากข้อมูลในแบบสอบถามพบว่า มีผู้ที่ประกอบอาชีพรับราชการและตอบแบบสอบถามว่าซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนทั้งสิ้น 123 ราย จากจำนวน 136 รายที่ประกอบอาชีพรับราชการ คิดเป็นร้อยละ 90.44 ส่วนผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชนและตอบแบบสอบถามว่าซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนทั้งสิ้น

182 รายจากจำนวน 352 ราย คิดเป็นร้อยละ 51.70 เมื่อพิจารณาจากข้อมูลดังกล่าวหากมีการทำวิจัยซ้ำในประเด็นนี้อาจทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างให้เฉพาะเจาะจงขึ้น เช่น เก็บข้อมูลเฉพาะผู้ประกอบการอาชีพรับราชการ เพื่อวิเคราะห์หว่ามีตัวแปรเชิงลึกอื่นใดอีกหรือไม่ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยว หรือ ผู้ประกอบการอาชีพรับราชการมีลักษณะบางอย่างร่วมกันเป็นพิเศษหรือไม่ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามเมื่อเปรียบเทียบผลการวิจัยนี้กับงานวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ (สุนีย์ เจริญวารงกุล และ คณะ, 2553) พบว่า อาชีพ มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เช่นกัน แต่ตัวแปรสถานภาพการสมรส และ จำนวนสมาชิกในครอบครัว กลับไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์อีก ทั้งงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยการตลาดเชิงบูรณาการ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ใกล้สถานีรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ภัททชัญญ์ ประตู่แก้ว และ ไกรจิตต์ สุตะเมือง, 2556) พบว่า ตัวแปร เพศ อายุ รายได้ อาชีพ การศึกษา และ สถานภาพการสมรส ล้วนไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ เช่นเดียวกัน ซึ่งมีทั้งส่วนที่สอดคล้องกันและขัดแย้งกับผลของงานวิจัยนี้ นอกจากนี้เมื่อพิจารณาผลการศึกษานี้ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดใน อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา (ชุติมา หวังเบญญ์หมัดและ คณะ, 2556) พบว่า อาชีพ สถานภาพการสมรส และ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ

จะเห็นได้ว่าเมื่อทำเลที่ตั้ง และ ประเภทของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป ลักษณะลูกค้าที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทก็จะแตกต่างกันไปเช่นกัน ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงมีความจำเป็นต้องศึกษาถึงกลุ่มเป้าหมายของแต่ละโครงการให้ละเอียดครบถ้วนก่อนการตัดสินใจลงทุน

6. บทสรุป

งานวิจัยนี้ได้ใช้การวิเคราะห์การถดถอยโลจิสติก (Logistic Regression) ในการวิเคราะห์หาความน่าจะเป็นของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือ อาคารชุด ซึ่งสมการที่ได้จากการวิเคราะห์มีความแม่นยำในการพยากรณ์ความน่าจะเป็นได้ถูกต้องประมาณ 71.63% โดยตัวแปรที่มีผลต่อความน่าจะเป็น คือ ทั้งลักษณะอาชีพ สถานภาพการสมรส และ ขนาดของครอบครัว โดยผู้ที่ประกอบอาชีพรับราชการจะมีความน่าจะเป็นในการซื้อบ้านเดี่ยวสูงขึ้นไปสูงที่สุดถึง 18.564 เท่า

ผลจากงานวิจัยนี้แสดงให้เห็นว่าการแบ่งกลุ่มลูกค้าถือว่าเป็นสิ่งสำคัญมากสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน โครงการที่อยู่อาศัย ดังผลของการวิจัยที่ปรากฏ ดังนั้น ผู้ประกอบการควรกำหนดกลุ่มเป้าหมายให้ชัดเจนและสอดคล้องกับผลิตภัณฑ์ก่อนลงทุนพัฒนาโครงการ

7. กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กมลคุณท์ โตชัยวัฒน์ สำหรับความอนุเคราะห์ในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้

8. เอกสารอ้างอิง

- กัลยา วิณิชย์บัณฑิ. (2559). การวิเคราะห์สถิติขั้นสูงด้วย SPSS for Windows, กรุงเทพฯ: ศูนย์หนังสือแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชุตินา หวังเบญญ์หมัด, เจตสฤษฏ์ สังขพันธ์ และ เลิศพงศ์ ปานรัตน์. (2556). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียม ในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา. การประชุมมหาดใหญ่วิชาการครั้งที่ 4 วันที่ 10 พฤษภาคม 2556
- ภัทท์ชนก ประตุแก้ว และ ไกรจิต สุตะเมือง. (2556). ปัจจัยการตลาดเชิงบูรณาการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมใกล้สถานีรถไฟในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล. วารสารการตลาดและการสื่อสาร ปีที่ 1 ฉบับที่ 2: 609-627
- บัณฑูร จันทรมณี. (2546). ปัจจัยการกำหนดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ประไพ แสงประสิทธิ์, กองกมลย์ โตชัยวัฒน์, กิรติ ศตะสุข และ เอกภณ จีวะสุวรรณ. (2554). กลยุทธ์การตลาดโครงการบ้านเดี่ยวระดับบนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. การประชุมวิชาการ Built Environment Research Associates Conference: BERAC II, 2011
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2553). การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ ... ที่แพงที่ดัง และราคา ปัจจัยหลักในการตัดสินใจ. สืบค้นจาก <https://www.kasikomresearch.com/th/economicanalysis/pages/ViewSummary.aspx?docid=24882> เมื่อ วันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2560
- สุนีย์ เจริญวารางกุล, จิตินันท์ วารีวนิช และดวงตา สภาบุญมย์. (2553). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบริษัทวังทองกรุป จำกัด (มหาชน). วารสารบัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ ฉบับที่ 3 ปีที่ 3: 105-117
- อิสระ บุญยัง. (2558). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2558 และแนวโน้มปี 2559. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 84 ปีที่ 22: 50-57
- อุไรวรรณ อมรมณี. (2546). การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ Logistic Regression: ทางเลือกของการวิเคราะห์ความเสี่ยง. วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2546: 21-35