

การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคาร
ยกรรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กรณีศึกษาที่ดินราชพัสดุแปลง
หมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย
อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา



นายวรรณชัย สุขารมณ

โครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี
ปีการศึกษา 2559

การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคาร
ยกรรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กรณีศึกษาที่ดินราชพัสดุแปลง
หมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย
อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี อนุมัติให้นำโครงการฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

คณะกรรมการสอบโครงการ

(ศ. ดร.สุขสันต์ หอพิบูลสุข)

ประธานกรรมการ

(รศ. ดร.อวิรุทธิ์ ชินกุลกิจนิวัฒน์)

กรรมการ (อาจารย์ที่ปรึกษาโครงการ)

(รศ. ดร.ฉัตรชัย โชติษฐยางกูร)

กรรมการ

(รศ. ร.อ. ดร.กนต์ธร ชำนิประศาสน์)

คณบดีสำนักวิชาวิศวกรรมศาสตร์

วรรณชัย สุขารมณ : การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง : กรณีศึกษาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา (FACTORS AFFECTING THE DECISION OF TENANTS ON BUILDING INVESTMENT AND TRANSFERING THEIR OWNERSHIP TO THE MINISTRY OF FINANCE : ROYAL LAND NO. NM.517 TAMBON NONG SARAI, AMPHOE PAKCHONG, NAKHONRATCHASIMA) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.อวิรุทธิ์ ชินกุลกิจนิวัฒน์

การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กรณีศึกษาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อม และด้านเศรษฐกิจ ที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และนำผลที่ได้จากการศึกษานี้ ไปกำหนดแผนการพัฒนารูปแบบการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 162 ตัวอย่าง ด้วยแบบสอบถาม และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ผลการศึกษาพบว่า การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ การสามารถนำที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ และรายได้เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจจะทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

จากผลการศึกษาการตัดสินใจที่จะทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง พบว่า มีความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์มากที่สุด รองลงมา คือ ความต้องการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม ความต้องการปลูกสร้างอาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี และความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี ตามลำดับ

สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา

ปีการศึกษา 2559

ลายมือชื่อนักศึกษา _____

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา _____

WANNACHAI SUKAROM : FACTORS AFFECTING THE DECISION OF
TENANTS ON BUILDING INVESTMENT AND TRANSFERING THEIR
OWNERSHIP TO THE MINISTRY OF FINANCE : ROYAL LAND NO.
NM.517 TAMBON NONG SARAI, AMPHOE PAKCHONG,
NAKHONRATCHASIMA. ADVISOR : ASSOC. PROF. AVIRUT
CHINKULKIJNIWAT, Ph.D.

This study aims to investigate factors that affect decision of the tenants in a royal land no. NM.517, Nong Sarai, Pakchong, Nakhon Ratchasima to invest for building and transfer their ownership to the ministry of finance. Results from this study will be useful for the Ministry of Finance to assign strategic planning in this study area. Data used in this study were gathered from direct interview via questionnaire with 162 tenants in the study area. Descriptive and inferential statistics were used to interpret and analyze the data. Studied factors include shape of land plot, accessibility of the land plot, tenant's income, an agreement that the land plot and building can be used as right asset for bank loan. Results show that, except shape of land plot, all factors affect tenant's decision on building investment. Results also show that the, for type of building, the tenants plan to invest on commercial building, apartment, and hotel or guest house, sorted by descending order. As for period of investment, investment within 3-5 years are the most preferable choice.

School of Civil Engineering

Academic Year 2016

Student's Signature _____

Advisor's Signature _____

กิตติกรรมประกาศ

โครงการการศึกษาที่สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร.อวิรุทธิ์ ชินกุลกิจนิวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้ให้คำแนะนำ ชี้แนะแนวทาง และปรับปรุงแก้ไข ข้อบกพร่องของรายละเอียดเนื้อหาต่างๆ จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี และขอขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบโครงการ ประกอบด้วย ศาสตราจารย์ ดร.สุขสันต์ หอพิบูลสุข และ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย โชติษฐยางกูร ที่ได้กรุณาใช้เวลาอันมีค่า ร่วมประเมินตรวจสอบให้ งานวิจัยมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่าน ที่ได้ให้วิชาความรู้ในหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค แก่ผู้ศึกษา ซึ่งเป็นความรู้ที่มีค่าอย่างยิ่ง และมีประโยชน์ในการทำงานของผู้ศึกษาเป็นอย่างมาก ผู้ศึกษาขอระลึกถึงพระคุณบิดา มารดา ที่อบรมสั่งสอนให้เป็นคนดี รักการศึกษา และขอขอบคุณทุกคนในครอบครัว ที่เป็นกำลังใจไม่ให้ย่อท้อต่อปัญหาอุปสรรคต่างๆ มาโดยตลอด และขอขอบพระคุณกรมชนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่ได้ส่งเสริมและให้ทุนการศึกษาจนจบการศึกษาตลอดหลักสูตร และสุดท้ายขอขอบคุณเพื่อนๆ ทุกคนที่คอยช่วยเหลือและแนะนำในการทำกรวิจัยครั้งนี้เป็นอย่างดี

วรรณชัย สุขารมณ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| บทคัดย่อ (ภาษาไทย)..... | ก |
| บทคัดย่อ (ภาษาอังกฤษ)..... | ข |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ค |
| สารบัญ..... | ง |
| สารบัญตาราง..... | ช |
| สารบัญรูปภาพ..... | ซ |
| บทที่ | |
| 1 บทนำ..... | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์..... | 2 |
| 1.3 ขอบเขตการศึกษา..... | 2 |
| 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... | 2 |
| 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 3 |
| 2.1 การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ..... | 3 |
| 2.1.1 ความหมายที่ราชพัสดุ..... | 4 |
| 2.1.2 การได้มาซึ่งที่ราชพัสดุ..... | 5 |
| 2.1.3 การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ..... | 7 |
| 2.1.4 การปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่ กระทรวงการคลัง..... | 7 |
| 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน..... | 8 |
| 2.2.1 ทฤษฎีการลงทุน..... | 8 |
| 2.2.2 จุดมุ่งหมายในการลงทุน..... | 9 |
| 2.2.2.1 ความปลอดภัยของเงินลงทุน..... | 9 |
| 2.2.2.2 เสถียรภาพของรายได้..... | 10 |
| 2.2.2.3 ความงอกเงยของเงินลงทุน..... | 10 |
| 2.2.2.4 ความคล่องตัวในการซื้อขาย..... | 10 |
| 2.2.2.5 ความสามารถในการเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที..... | 10 |
| 2.2.2.6 การกระจายเงินลงทุน..... | 11 |

| | | |
|---------|--|----|
| 2.2.2.7 | ความพอใจในด้านภาษี | 11 |
| 2.2.3 | ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดจุดมุ่งหมายของผู้ลงทุน | 12 |
| 2.2.3.1 | อายุของผู้ลงทุน | 12 |
| 2.2.3.2 | การมีครอบครัวและความรับผิดชอบที่มีต่อครอบครัว | 12 |
| 2.2.3.3 | สุขภาพของผู้ลงทุน | 13 |
| 2.2.3.4 | นิสัยส่วนตัวของผู้ลงทุน | 13 |
| 2.2.3.5 | ความสนใจในการลงทุน | 13 |
| 2.2.3.6 | ความจำเป็นของผู้ลงทุน | 13 |
| 2.3 | แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด | 13 |
| 2.4 | กรอบแนวความคิดงานวิจัย | 21 |
| 3 | วิธีดำเนินการศึกษา | 22 |
| 3.1 | ข้อมูลและแหล่งข้อมูล | 22 |
| 3.2 | ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา | 22 |
| 3.2.1 | ประชากร | 22 |
| 3.2.2 | กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา | 22 |
| 3.3 | วิธีการดำเนินการศึกษา | 23 |
| 3.3.1 | เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา | 23 |
| 3.3.2 | การทดสอบเครื่องมือ | 24 |
| 3.3.3 | การเก็บรวบรวมข้อมูล | 26 |
| 3.4 | สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล | 26 |
| 4 | ผลการศึกษาและวิเคราะห์ผล | 27 |
| 4.1 | ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในเชิงพรรณนา | 27 |
| 4.2 | ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม (ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่) | 29 |
| 4.3 | ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสม ทางการตลาดทางด้านราคา | 31 |
| 4.4 | ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลุกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลัง | 32 |
| 4.5 | ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ | 34 |
| 4.5.1 | ปัจจัยด้านอาชีพที่มีผลต่อการปลุกสร้างอาคาร | 35 |
| 4.5.1.1 | การตัดสินใจของผู้เช่าที่มีความต้องการปลุกสร้างอาคารยก กรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี | 35 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4.5.1.2 | การตัดสินใจของผู้เช่าที่มีความต้องการปลูกสร้างอาคารยก กรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี..... | 35 |
| 4.5.2 | ปัจจัยด้านรูปร่างของที่ดินต่อการปลูกสร้างอาคาร..... | 36 |
| 4.5.3 | ปัจจัยด้านการเข้าถึงที่ดินต่อการปลูกสร้างอาคาร..... | 36 |
| 4.5.4 | ปัจจัยด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อการปลูกสร้างอาคารภายใต้ งบประมาณ 1-2 ล้านบาท..... | 38 |
| 5 | สรุปและข้อเสนอแนะ..... | 41 |
| 5.1 | สรุปผลการศึกษา..... | 41 |
| 5.1.1 | สรุปผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม..... | 41 |
| 5.1.2 | สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม (ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่)..... | 41 |
| 5.1.2.1 | สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์..... | 41 |
| 5.1.2.2 | สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่..... | 42 |
| 5.1.3 | สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับ ส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา..... | 42 |
| 5.1.4 | สรุปผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่จะทำการพัฒนาปลูกสร้าง อาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง..... | 42 |
| 5.2 | อภิปรายผล..... | 42 |
| 5.2.1 | ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์..... | 42 |
| 5.2.2 | ปัจจัยด้านสถานที่..... | 43 |
| 5.2.3 | ปัจจัยด้านราคา..... | 43 |
| 5.2.4 | ปัจจัยด้านรายได้..... | 43 |
| 5.3 | ข้อเสนอแนะ..... | 43 |
| 5.3.1 | ข้อเสนอแนะจากการศึกษา..... | 43 |
| 5.3.2 | ข้อเสนอแนะการศึกษาครั้งต่อไป..... | 44 |
| | เอกสารอ้างอิง..... | 45 |
| | ภาคผนวก | |
| | ภาคผนวก ก แบบสอบถาม..... | 46 |
| | ประวัติผู้เขียน..... | 53 |

สารบัญตาราง

| ตารางที่ | หน้า |
|---|------|
| 3.1 ผลการวิเคราะห์ความเชื่อมั่นของแบบสอบถามปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง..... | 25 |
| 4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 162 คน..... | 28 |
| 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม (ด้านผลิตภัณฑ์และด้าน สถานที่) จำนวน 162 คน..... | 30 |
| 4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด ทางด้านราคา..... | 32 |
| 4.4 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการคลัง..... | 33 |
| 4.5 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการคลัง ด้านงบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการปลูกสร้างอาคาร..... | 34 |
| 4.6 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านอาชีพกับความต้องการปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี..... | 35 |
| 4.7 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านอาชีพกับความต้องการปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี..... | 36 |
| 4.8 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านรูปร่างของที่ดินราชพัสดุกับความต้องการ ปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์..... | 36 |
| 4.9 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านการเข้าถึงที่ดินราชพัสดุกับความต้องการปลูกอาคาร ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์..... | 37 |
| 4.10 การวิเคราะห์รายคู่การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุกับความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ เมื่อเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยรายคู่ด้วยวิธี LSD (Least Significant Difference)..... | 37 |
| 4.11 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับการใช้งบประมาณในการ ปลูกสร้างอาคาร..... | 39 |
| 4.12 การวิเคราะห์รายคู่ของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อการใช้งบประมาณในการปลูกสร้าง อาคารเมื่อเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยรายคู่ด้วยวิธี LSD (Least Significant Difference)..... | 39 |

สารบัญรูปภาพ

| รูปที่ | หน้า |
|-------------------------------|------|
| 2.1 กรอบแนวคิดการทำวิจัย..... | 21 |



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินราชพัสดุเป็นที่ดินของรัฐที่มีการกำกับดูแลโดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีลักษณะการจัดให้เช่า 5 ประเภท คือ 1.การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย 2. การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม 3. การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง 4. การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น 5.การให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และมีการจัดให้เช่าในราชการส่วนต่าง ๆ เช่น การใช้ที่ดินราชพัสดุในราชการทหาร การใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อสถานศึกษาของรัฐ เป็นต้น ทั้งนี้เงื่อนไขการเช่า และอัตราการจัดเก็บค่าเช่า มีความแตกต่างกันตามประเภทของการเช่า โดยการให้เช่าประเภทที่ 3 คือการให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง จะเป็นการเช่าที่มีอัตราสูงกว่าการเช่าที่ดินประเภทอื่น และมักเป็นการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เศรษฐกิจ

ในอดีตอำเภอปากช่องเป็นพื้นที่ห่างไกลความเจริญ ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม แต่จากการที่อำเภอปากช่องมีทัศนียภาพสวยงาม และมีระยะทางไม่ห่างจากกรุงเทพมหานครฯ มากนัก ทำให้อำเภอปากช่องมีการเติบโตด้านการท่องเที่ยวอย่างมากในช่วงสิบปีที่ผ่านมา ปัจจุบันในเขตอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีสภาพเศรษฐกิจ สภาพชุมชน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่มีความเจริญก้าวหน้าพัฒนาอย่างทั่วถึง ทำให้ที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในย่านชุมชน ทำเลที่มีการคมนาคมที่สะดวก มีศักยภาพของที่ดินสูงขึ้น แต่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย ยังคงไม่ได้ทำการพัฒนาที่ดินราชพัสดุให้มีศักยภาพสูงขึ้นตามสภาพชุมชนและทำเลที่เปลี่ยนไป ซึ่งถ้าหากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าที่ดินราชพัสดุจากเดิม เป็นการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง จะทำให้กรมธนารักษ์มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บค่าเช่าอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และผู้เช่าอาคารราชพัสดุได้ใช้ประโยชน์จากการใช้อาคารราชพัสดุในการประกอบธุรกิจเช่นกัน

จากสาเหตุดังกล่าวหากสามารถทราบเหตุจูงใจที่ทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในเขตอำเภอปากช่องตัดสินใจเปลี่ยนประเภทของการเช่าจากการเช่าเพื่ออยู่อาศัย มาเป็นการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะสามารถนำผลศึกษานี้ไปออกนโยบายที่เหมาะสม และจูงใจผู้เช่าให้

เปลี่ยนประเภทการเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการศึกษาครั้งนี้ทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างจากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ด้วยแบบสอบถาม

1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน ได้แก่ การคมนาคม และสภาพภูมิศาสตร์ ที่ทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัยแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
- 1.2.2 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การลงทุน ที่ทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

- 1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่และประชากร ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัยแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
- 1.3.2 ขอบเขตด้านตัวแปร ตัวแปรต้น ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มประชากรตัวอย่าง และปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่ และด้านราคา ตัวแปรตาม การปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการ คลัง
- 1.3.3 ขอบเขตด้านเวลา ศึกษาข้อมูลตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ถึง เมษายน 2560

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.4.1 ทราบถึงเหตุจูงใจ และข้อกั่วงวลต่าง ๆ ในเชิงสภาพแวดล้อม และเศรษฐกิจของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่ศึกษา
- 1.4.2 เพื่อใช้เป็นข้อมูลของพื้นที่ศึกษาในการกำหนดแผนการพัฒนาการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังในระยะสั้นและระยะยาว

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัย การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอ ปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีกรอบแนวคิดในการวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 2.1 การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด
- 2.4 กรอบแนวความคิดงานวิจัย

2.1 การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ปกครองดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุนั้น นอกจากจะใช้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการต่าง ๆ ที่ราชพัสดุ บางส่วนยังนำไปใช้เพื่อจัดหาประโยชน์นํารายได้เข้ารัฐอีกทางหนึ่ง และหลังจากวิกฤตการณ์ เศรษฐกิจปี 2540 รัฐบาลทุกยุคได้พยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วย วิธีการต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการ พึ่งพาการส่งออกและการลงทุนจากต่างประเทศ แต่เมื่อเศรษฐกิจโลกต้องตกอยู่ในภาวะถดถอย เช่น ในปัจจุบัน ภาวะเศรษฐกิจของไทยก็จะยังได้รับผลกระทบ ทำให้ไม่สามารถฟื้นตัวขึ้นมาได้อย่าง รวดเร็ว และเมื่อรัฐบาลนี้เข้ามาบริหารประเทศก็ได้ประกาศใช้นโยบายพึ่งพาตนเองหนึ่งในนโยบาย ที่รัฐบาลนำมาใช้ก็คือ การสร้างเศรษฐกิจบนสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset based Economy) กรมธนารักษ์ เป็นหน่วยงานหนึ่งที่มีหน้าที่ดูแลที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานในการ พัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยได้ กรมธนารักษ์จึงใช้ที่ดินตอบสนองนโยบายของรัฐโดย เร่งกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจด้วยการปรับรื้อระบบการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ โดยเริ่มจากการ กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กรอบความคิดขึ้นมาใหม่ เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมอันจะทำให้ ภารกิจใหม่สามารถบรรลุตามเป้าประสงค์ได้ กรมธนารักษ์ได้กำหนดเป้าหมายของการบริหารที่ ราชพัสดุโดยมุ่งประโยชน์ทั้งในระดับรากหญ้าและระดับมหภาค 4 ข้อ คือ

1. เพื่อการกระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น

จากการที่มีที่ราชพัสดุกระจายทั่วประเทศ ย่อมทำให้กรมธนารักษ์สามารถใช้ที่ดิน เพื่อรองรับกลุ่มชุมชนในทุกระดับได้เป็นอย่างดี เช่น ในปัจจุบันจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดภูเก็ตมี ศักยภาพสูงมากในฐานะที่เป็นเมืองท่องเที่ยว หากกรมธนารักษ์ใช้ที่ดินมาสนับสนุนการลงทุนสร้าง

ศูนย์ประชุมนานาชาติและโรงแรม เป็นต้น จะส่งผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้จะมีผลให้ราคาค่าใช้จ่าใช้ในการท่องเที่ยวโดยรวมต่ำกว่าประเทศอื่น มีการไหลเข้าของเม็ดเงินจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้น และส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ อีกด้วย ซึ่งเป้าหมายหลักก็คือประชาชนมีความเป็นอยู่ในการดำรงชีวิตที่

2. เพื่อสร้างความเข้มแข็งของสังคมในระดับฐานราก

เป็นที่ทราบกันดีว่าปัญหาฐานรากของสังคมไทยได้ถูกทิ้งมานาน โดยขาดระบบป้องกันทำให้สังคมไทยนับวันจะยิ่งเข้าสู่ภาวะวิกฤต หากกรมธนารักษ์จะใช้ที่ดิน เพื่อให้เป็นที่ทำกิจกรรมร่วมกันของ สังคม เช่น สวนสาธารณะ ตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ ย่อมถือได้ว่ากรมธนารักษ์มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและสร้างความเข้มแข็งให้กับสังคมไทยในระดับฐานราก หรือการจัดให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งประโยชน์ที่ได้รับมีคุณค่าที่ไม่อาจจะประเมินราคาเป็นตัวเลขเงินได้

3. เพื่อสนับสนุนการผลิตและการลงทุน

ส่วนหนึ่งของปัญหาเศรษฐกิจของประเทศตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันแก้ไขได้ช้ามาก เพราะขาดการลงทุนของผู้ประกอบการ เนื่องจากต้นทุนที่ดินมีราคาสูงมาก หากกรมธนารักษ์สามารถนำที่ดินมาเป็นปัจจัยสนับสนุนการประกอบธุรกิจได้หลากหลาย เช่น การนำที่ดินมาสร้างศูนย์กระจายสินค้าจากโรงงาน ตลาด ศูนย์การค้า ท่าเรือ ท่ารถโดยสาร เท่ากับว่า กรมธนารักษ์สามารถใช้ที่ดินสนองนโยบายรัฐบาล อันได้แก่นโยบายสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม นโยบายหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์และนโยบายกองทุนหมู่บ้าน ได้เป็นอย่างดี

4. เพื่อสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน

โดยเหตุที่ระบบสาธารณูปโภคเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดของการลงทุน ประเทศไทยจึงควรมีระบบสาธารณูปโภคที่ดีและตอบสนองความต้องการมากพอในราคาที่ต่ำ อันมีผลต่อด้านทุนการผลิตของผู้ประกอบการเป็นอย่างดีซึ่งเป็นเป้าหมายหนึ่งที่กรมธนารักษ์สามารถนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ สนับสนุนความเจริญของโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท เป็นต้น (กรมธนารักษ์ http://www.treasury.go.th/ewt_news.php?nid=81, 8 ธันวาคม 2559)

2.1.1 ความหมายที่ราชพัสดุ

ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 4 บัญญัติไว้ว่า “ ที่ราชพัสดุ หมายความว่าอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน
2. อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่น ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

ความหมายของที่ราชพัสดุถูกกำหนดให้ครอบคลุมถึงเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด

อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อม โรงทหาร และสำนักราชการ บ้านเมือง
2. ทรัพย์สินของแผ่นดินในส่วนที่ไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บ้านพักข้าราชการ ที่ดินซึ่งทางราชการจัดให้เอกชนเช่าหรือเช่าทำประโยชน์

2.1.2 การได้มาซึ่งที่ราชพัสดุ

การได้มาซึ่งที่ราชพัสดุ มีหลายทาง ดังนี้

1. ประกาศสงวนหวงห้ามไว้ใช้ในราชการ โดยกระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ ประกาศ ประกาศสงวนหวงห้ามไว้ใช้ในราชการ และได้เข้าใช้ประโยชน์แล้ว
2. ตกเป็นของรัฐบาลเนื่องจากค้างชำระภาษีอากร กรณีที่ผู้ใดค้างชำระภาษีอากร และไม่สามารถชำระได้ ในที่สุดจะถูกยึดที่ดินมาชำระแทน
3. โดยคำพิพากษาของศาล ในกรณีมีข้อพิพาทโต้แย้งกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ และมีการฟ้องร้องต่อศาล ศาลได้พิจารณาจากพยานและหลักฐานต่าง ๆ แล้วพิพากษาให้กระทรวงการคลังเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าโดยถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วมีสิทธิมาแต่เดิมอยู่แล้วมิใช่เพิ่งได้มา เพราะคำพิพากษาของศาล
4. โดยการเวนคืน เช่น กรมชลประทานเวนคืนที่ดินเพื่อประโยชน์ในการชลประทาน กรมการบินพาณิชย์เวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างท่าอากาศยาน

5. โดยผลของกฎหมาย เช่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1753 “ภายใต้บังคับแห่งสิทธิของเจ้าของหนึ่งกองมรดก เมื่อบุคคลใดถึงแก่ความตาย โดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หรือการตั้งมรดกนิยามพินัยกรรม มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่แผ่นดิน” และมาตรา 1308 “ที่ดินแปลงใดเกิดที่ กอกรรมคลัง ที่งอกยอมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น” ได้แก่ ที่ดินที่งอก กรรมคลังต่อเนื่องจากที่ดินราชพัสดุ
6. โดยกฎหมายพิเศษ เช่น ตกเป็นของรัฐตามคำสั่งนายกรัฐมนตรีตามมาตรา 17 แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร ตกเป็นของแผ่นดินตาม พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันการปราบปรามการ ททุจริตแห่งชาติ พ.ศ. 2542 ตกเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติป้องกันและ ปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542
7. ที่ดินเหลือเศษจากการเวนคืน เมื่อรัฐบาลเวนคืนที่ดินมาเพื่อประโยชน์ของ รัฐบาล เช่น สร้างถนนหนทาง ซึ่งอาจมีส่วนที่เหลือจากการเวนคืนและมีเนื้อที่ น้อยเจ้าของไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ รัฐบาลจำเป็นต้องซื้อที่ดินเหลือเศษจากการ เวนคืนนั้นมาเป็นทรัพย์สินของรัฐบาล
8. รัฐบาลจัดซื้อด้วยเงินงบประมาณ ในปัจจุบันหน่วยงานของราชการทุกกระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ ได้ขยายหน่วยงานเพิ่มขึ้นตามภาระหน้าที่ และความ รับผิดชอบที่เพิ่มขึ้นอีกทั้งภาวะการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ทำให้การ กมนาความคิดต่อประสานงานของหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปได้ ลำบาก จึงจำเป็นต้องขยายขยายสถานที่ทำการของราชการให้กว้างขวางขึ้น หรือ ย้ายหน่วยงานไปรวมกัน ณ สถานที่ใหม่ จึงทำให้ต้องตั้งเงินงบประมาณแผ่นดิน ขึ้นเพื่อซื้อที่ดินมาปลูกสร้างที่ทำการใหม่ ที่ดินเหล่านี้จึงเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ ในที่ดินมาเป็นของรัฐ คือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้ประโยชน์ของ แผ่นดิน โดยเฉพาะ
9. เอกชนยกให้รัฐบาล ที่ดินเหล่านี้ราษฎรผู้เป็นเจ้าของที่ดินจะยกให้แก่รัฐเพื่อใช้ เป็นสถานที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล สถานือนามัย เป็นต้น โดยอาจจะยกให้ รัฐบาลโดยตรงหรือยกให้กระทรวง ทบวง กรมใดโดยตรง ซึ่งกระทรวง ทบวง กรมนั้น จะต้องนำเงินทะเบียนที่ราชพัสดุเป็น ทรัพย์สินของรัฐบาล

10. โบราณสถาน กำแพงเมือง คูเมือง เป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความปกครองดูแล และเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังไม่ใช่ของกระทรวงศึกษาธิการ(กรมศิลปากร) แต่อย่างไร
11. โดยเหตุอื่น การได้มาซึ่งที่ราชพัสดุนอกเหนือจาก 10 ประการ ดังกล่าวข้างต้น ยังอาจได้มาจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น ที่ดินที่รัฐได้มาจากการค้าประกัน เป็นต้น

(กรมธนารักษ์, 2550)

2.1.3 การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

ตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 หมวดที่ 3 การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ บัญญัติไว้ว่า ข้อ 23 ที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือที่ไม่ได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่า หรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้การจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นการให้เช่าในลักษณะดังต่อไปนี้

1. การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย
2. การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม
3. การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง
4. การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น
5. การให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

การจัดหาประโยชน์โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า กรมธนารักษ์จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

2.1.4 การปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง

การปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2552 ข้อ 14 ได้บัญญัติไว้ว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

- (1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (2) อาคารตึกห้องเดี่ยว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารที่พักอาศัยรวม
- (3) อาคารโรงงานอุตสาหกรรม

- (4) อาคารโรงพยาบาล
- (5) อาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม
- (6) ท่าเรือ
- (7) อาคารคลังสินค้า
- (8) อาคารโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล
- (9) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน
- (10) อาคารตลาด

(11) อาคารสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส

(12) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ

(13) อาคารสโมสร สมาคม

(14) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญาเช่า เลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือทางราชการ มีความประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ

(1) โรงเรียน

(2) มุถุนิธิ

(3) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการขององค์กรอื่นของรัฐ

(4) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคแรก (1) ถึง (13) ซึ่งอธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ

(5) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

ซึ่งจะเห็นได้ว่าการสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง มีความหลากหลายในแต่ละประเภทอาคารและการใช้งานแต่ละกิจการ (กฎกระทรวง, 2545)

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการลงทุน

2.2.1 ทฤษฎีการลงทุน (Investment) (สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2549)

การลงทุน (Investment)

การลงทุน หมายถึง การกักเงินไว้จำนวนหนึ่งในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคตซึ่งจะชดเชยให้แก่ผู้กักเงิน โดยกระแสเงินสดรับนี้ควรคุ้มกับอัตราเงิน

เพื่อ และคุ้มกับความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นกับกระแสเงินสดรับในอนาคต การลงทุนแบ่งเป็นประเภทใหญ่ได้ดังนี้ (จิริตัน สังก์แก้ว, 2544)

1. การลงทุนเพื่อการบริโภค (Consumer Investment)

การลงทุนของผู้บริโภคเป็นเรื่องเกี่ยวกับการซื้อขายสินค้าประเภทถาวร (Durable Goods) เช่น รถยนต์ เครื่องดูดฝุ่น เครื่องซักผ้า ตู้เย็น โทรทัศน์ เป็นต้น การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังกำไรเป็นรูปตัวเงิน แต่ผู้ลงทุนหวังความพอใจในการใช้ทรัพย์สินเหล่านั้น การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภคหรือที่เรียกว่า การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยนอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของบ้านแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือว่าเป็นเพียงผลตอบแทน

2. การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic Investment)

การลงทุนในความหมายเชิงธุรกิจหมายถึง การซื้อสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจหารายได้ โดยหวังว่าอย่างน้อยที่สุดรายได้ที่ได้นี้เพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุน มีข้อสังเกตว่า เป้าหมายในการลงทุนของธุรกิจคือ กำไร ซึ่งกำไรจะเป็นตัวดึงดูดให้ผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้กล่าวโดยสรุปได้ว่าเป็นการนำเงินออมหรือเงินที่สะสมไว้ (Accumulated Fund) และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร (Bank Credit) มาลงทุนเพื่อสร้างหรือจัดหาสินค้าประเภททุน ซึ่งประกอบไปด้วยเครื่องจักร อุปกรณ์และสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ลงทุนในที่ดิน โรงงาน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค ธุรกิจที่ลงทุนในสินทรัพย์เหล่านี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุนเป็นผลตอบแทน

2.2.2 จุดมุ่งหมายในการลงทุน

จุดมุ่งหมายในการลงทุนของผู้ลงทุนแตกต่างกันไประหว่างผู้ลงทุนแต่ละท่าน ผู้ลงทุนบางท่าน ลงทุนเพื่อหวังรายได้ บางท่านหวังได้กำไรจากการขายหลักทรัพย์ และบางท่านอาจต้องการได้ทั้งสองอย่าง ดังนั้นผู้ลงทุนแต่ละท่านต้องมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนของตนเองตามความต้องการและภาวะแวดล้อมของผู้ลงทุน ซึ่งพอจะแบ่งจุดมุ่งหมายดังกล่าวในลักษณะต่าง ๆ ได้ดังนี้ (จิริตัน สังก์แก้ว, 2544)

2.2.2.1 ความปลอดภัยของเงินลงทุน (Security of Principal)

ความปลอดภัยของเงินลงทุนนอกจากจะหมายถึงการรักษาเงินลงทุนเริ่มแรกให้คงไว้แล้ว ถ้ามองให้ไกลอีกนัยหนึ่งหมายถึงรวมถึงป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากอำนาจซื้อ

ลดลงอันเป็นผลจากภาวะเงินเฟ้ออีกด้วย จากความหมายดังกล่าวการลงทุนในหลักทรัพย์มีเวลาดำเนินการสั้นลงจำนวนแน่นอน ซึ่งได้แก่ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ และหุ้นบุริมสิทธิที่มีกำหนดเวลาไถ่ถอนของบริษัทที่มั่นคงก็อยู่ในความหมายนี้ นอกจากนี้การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทที่มีฐานะมั่นคงและกำลังขยายตัวก็อยู่ในความหมายนี้เช่นกัน

2.2.2.2 เสถียรภาพของรายได้ (Stability of Income)

ผู้ลงทุนมักจะลงในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้สม่ำเสมอ ทั้งนี้เนื่องจากรายได้ที่สม่ำเสมอ เช่น ดอกเบี้ย หรือเงินปันผลหุ้นบุริมสิทธิ ผู้ลงทุนสามารถทำแผนการใช้เงินทุนได้ว่า เขาจะนำรายได้ ที่ได้ไปใช้เพื่อการบริโภคหรือเพื่อลงทุนใหม่ต่อไป นอกจากนี้ดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่ได้รับเป็นประจำย่อมมีค่ามากกว่าดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่เขาสัญญาว่าจะให้ในอนาคต ซึ่งยังไม่แน่ว่าจะได้ตามที่เขาสัญญาหรือไม่

2.2.2.3 ความงอกเงยของเงินลงทุน (Capital Growth)

ตามกฎทั่วไปแล้ว ผู้ลงทุนมักจะตั้งจุดมุ่งหมายไว้ว่า พยายามจัดการให้เงินทุนของเขาเพิ่มพูนขึ้น ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่า ความงอกเงยของเงินทุนจะเกิดขึ้นได้จากการลงทุนในหุ้นของบริษัทที่กำลังขยายตัว (Growth Stock) เท่านั้น การนำรายได้ที่ได้รับไปลงทุนใหม่ก็จะก่อให้เกิดการงอกเงยของเงินทุนได้ดีพอ ๆ กับการลงทุนในหุ้นของบริษัทที่กำลังขยายตัว ผู้ลงทุนส่วนมากเพิ่มมูลค่าของเงินลงทุนของเขาโดยการนำดอกเบี้ยและเงินปันผลที่ได้รับไปลงทุนใหม่ ความงอกเงยของเงินทุนนี้ให้ประโยชน์แก่ผู้ลงทุนในแง่ที่ว่า

- เพื่อปรับฐานะของผู้ลงทุนในระยะยาวให้ดีขึ้น
- เพื่อรักษาอำนาจซื้อให้คงไว้
- เพื่อให้การจัดการคล่องตัวขึ้น

2.2.2.4 ความคล่องตัวในการซื้อขาย (Marketability)

ความคล่องตัวในการซื้อขาย หมายถึง หลักทรัพย์ที่สามารถซื้อหรือขายได้ง่ายและรวดเร็ว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคา ขนาดของตลาดหลักทรัพย์ที่หุ้นนั้นจดทะเบียน ขนาดของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ จำนวนผู้ถือหุ้น และความสนใจที่ประชาชนทั่วไปมีต่อหุ้นตัวนี้ หุ้นที่มีราคาสูงมักจะขาย ได้ยากกว่าหุ้นที่มีราคาต่ำกว่า ยกตัวอย่างง่าย ๆ หุ้นราคา 500 บาท ย่อมขายได้ยากกว่าหุ้นราคา 50 บาท เป็นต้น

2.2.2.5 ความสามารถในการเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที (Liquidity)

เมื่อหลักทรัพย์ที่ลงทุนมี Liquidity สูง ความสามารถในการหากำไร (Profitability) ย่อมลดลง ผู้ลงทุนต้องการลงทุนในหลักทรัพย์ที่มี Liquidity หรือหลักทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับเงินสด ก็เพราะหวังไว้ว่าหากโอกาสลงทุนที่น่าดึงดูดใจมาถึงเขาจะได้มีเงินพร้อมที่จะ

ลงทุนได้ทันที การจัดการสำหรับเงินทุนส่วนนี้ ผู้ลงทุนอาจแบ่งปันปันส่วนจากเงินลงทุนเพื่อการนี้ โดยเฉพาะ หรืออาจใช้เงินปันผลหรือดอกเบี้ยที่ได้รับมาเพื่อซื้อหุ้นใหม่ดังกล่าวก็ได้

2.2.2.6 การกระจายเงินลงทุน (Diversifications)

วัตถุประสงค์คือ ต้องการกระจายความเสี่ยงและการกระจายความเสี่ยงลงทุนในหลักทรัพย์กระทำได้ 4 วิธี คือ

วิธีที่ 1 ลงทุนผสมระหว่างหลักทรัพย์ที่มีหลักประกันในเงินลงทุนและมีรายได้จากการลงทุน แน่นอนกับหลักทรัพย์ที่มีรายได้และราคาเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะธุรกิจ

วิธีที่ 2 ลงทุนในหลักทรัพย์หลาย ๆ อย่างปนกันไป

วิธีที่ 3 ลงทุนในหลักทรัพย์ของธุรกิจที่มีความแตกต่างทางภูมิศาสตร์ เพื่อลดความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วมหรือภัยธรรมชาติ เป็นต้น

วิธีที่ 4 ลงทุนในหลักทรัพย์ของธุรกิจที่มีลักษณะการผลิตที่ต่างกันแบบ Vertical หรือ Horizontal ถ้าเป็นแบบ Vertical หมายถึง การลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ตั้งแต่วัตถุดิบไปจนถึงสำเร็จรูป ถ้าเป็นแบบ Horizontal เป็นการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน

2.2.2.7 ความพอใจในด้านภาษี (Favorable tax Status)

ฐานะการจ่ายภาษีของผู้ลงทุนเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ผู้บริหารเงินลงทุนต้องให้ความสนใจ ปัญหาก็คือว่าจะอย่างไรจึงจะรักษารายได้และกำไรจากการขายหลักทรัพย์ (Capital Gain) ให้ได้มากที่สุดที่จะทำได้ การจ่ายภาษีในอัตราก้าวหน้าจากเงินได้พึงประเมินทำให้ยากแก่การรักษาจำนวนรายได้นั้นไว้ ผู้ลงทุนอาจเสี่ยงการเสียภาษีเงินได้จากเงินได้พึงประเมินดังกล่าว โดยลงทุนในพันธบัตรที่ได้รับการยกเว้นภาษี หรือซื้อหลักทรัพย์ที่ไม่มีการจ่ายเงินปันผลในเวลานี้ แต่จะได้ในรูปแบบกำไรจากการขายหลักทรัพย์ในอนาคต สำหรับในต่างประเทศอัตราก้าวหน้าที่เก็บจากกำไรจากการขายหลักทรัพย์นั้นต่างกัน กำไรจากการขายหลักทรัพย์ที่ได้จากการขายสินทรัพย์ประเภททุน (Capital Asset) ผู้ที่ลงทุนครอบครองไว้เป็นเวลา 6 เดือนหรือนานกว่านี้ จะเสียภาษีในอัตราสองส่วน 25% ในการบริหารเงินลงทุน ผู้จัดการเงินลงทุนต้องดูว่าผู้ลงทุนท่านนี้ต้องเสียภาษีเงินได้ในอัตราสองส่วนเท่าไร ถ้าเขาเสียภาษีในอัตรา 50% หรือสูงกว่า 50% แล้ว เขาควรลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้กำไรจากการขายหลักทรัพย์หรือพันธบัตรที่ได้รับการยกเว้นภาษี

สัญญา ชาญวิทย์ (2546, หน้า 2-3) ได้ให้คำนิยามว่า เงินลงทุน (Investment Capital) หมายถึง ทรัพย์สินที่มีมูลค่าตามราคาตลาดที่บุคคลหรือนิติบุคคลลงทุนและครอบครองอยู่ บุคคลหรือนิติบุคคลในที่นี้ หมายถึง บุคคลทั่วไป บริษัท ห้างร้าน องค์กรมูลนิธิ สถาบันต่าง ๆ ตลอดจนองค์กรและภาครัฐบาล ทรัพย์สินที่มีมูลค่าตามราคาตลาดที่บุคคลหรือนิติบุคคลลงทุน

และครอบครองอยู่ หมายรวมถึง ทรัพย์สินที่แท้จริงและมีตัวตนจับต้องได้ เช่นที่ดิน อาคาร ทองคำ เพชรนิลจินดา เครื่องประดับและอื่นๆ ทรัพย์สินทางการเงิน เช่น เงินสด เงินฝาก บัตรเงินฝาก หลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ได้แก่ หุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ เงินลงทุนจึงมีความสำคัญและมีมูลค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value) ที่สะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งของประเทศ ระดับการออมและการลงทุนของประเทศว่าสูงหรือต่ำเพียงใด ประเทศที่มีการลงทุนมากย่อมมีระดับความมั่งคั่งกว่าประเทศที่มีการลงทุนน้อยกว่าเงินลงทุนจึงเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งของโลก ลักษณะเฉพาะของเงินทุน (Characteristics of Capital) มีลักษณะเฉพาะ 3 ประการด้วยกัน คือ

1. เคลื่อนย้ายได้ (Mobile) โดยการถอนจากแหล่งลงทุนหนึ่งไปยังแหล่งลงทุนอื่น
2. ไวต่อสิ่งแวดล้อม (Sensitive) กล่าวคือ เมื่อมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้น ก็จะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเคลื่อนย้ายเงินลงทุนของนักลงทุน
3. เป็นทรัพยากรที่ขาดแคลน (Scarc) หมายถึง ประเทศต้องการเงินลงทุน ในขณะที่จำนวนเงินลงทุนมีจำนวนจำกัด

เงินลงทุนจะโยกย้ายจากแหล่งลงทุนที่หนึ่งให้อัตราผลตอบแทนต่ำกว่าหรือมีความเสี่ยงสูงกว่าไปยังแหล่งลงทุนที่มีความมั่งคั่งและมีโอกาสในการทำกำไรมากกว่า หรือมีระดับความเสี่ยงต่ำกว่าเสมอ แหล่งลงทุนที่เป็นที่ชื่นชอบของนักลงทุน และเป็นแหล่งที่เงินลงทุนมักจะเคลื่อนย้ายไปสู่ ได้แก่ แหล่งลงทุนในประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำ (Country Risk) เช่น ประเทศที่มีแนวโน้มทางเศรษฐกิจดี มีรัฐบาลที่มีเสถียรภาพทางการเมือง กิจกรรมทางเศรษฐกิจ (Economic Activities) ไม่ถูกทางการควบคุมจนเกินควร (Over-Regulated) จนขาดความยืดหยุ่น มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการลงทุนและสำคัญที่สุด คือ มีโอกาสในการทำกำไรจากการลงทุน และมีเครื่องมือเพื่อช่วยบริหารความเสี่ยงได้ครบถ้วน

2.2.3 ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดจุดมุ่งหมายของผู้ลงทุน (เพชรี ขุมทรัพย์, 2544)

2.2.3.1 อายุของผู้ลงทุน (The Age of the Investor)

ผู้ลงทุนที่มีอายุน้อยหรือระหว่าง 25-40 ปี มักจะกล้าเสี่ยงและสนใจลงทุนในหลักทรัพย์ที่ก่อให้เกิดความออกเงยแก่เงินลงทุน แต่ผู้ลงทุนที่มีอายุระหว่าง 40-50 ปี อาจสนใจลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้ประจำ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากภาระทางครอบครัวและผู้ลงทุนที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ยิ่งพอใจลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้แน่นอน

2.2.3.2 การมีครอบครัวและความรับผิดชอบที่มีต่อครอบครัว (Marital Status and Family Responsibilities)

ผู้ลงทุนที่มีครอบครัวแล้วต้องรับผิดชอบต่อความเป็นอยู่ของครอบครัวต้องให้การศึกษาแก่บุตร ทำให้เขาเกิดความจำเป็นที่จะต้องลงทุนในหลักทรัพย์ที่มั่นคงและให้รายได้แน่นอน ส่วนคนโสดไม่มีภาระผูกพันย่อมลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยงได้

2.2.3.3 สุขภาพของผู้ลงทุน (The Health of the Investor)

ปัญหาเรื่องสุขภาพของผู้ลงทุน มีผลต่อการกำหนดนโยบายลงทุนของผู้ลงทุน โดยผู้ลงทุนที่มีสุขภาพไม่สมบูรณ์ย่อมต้องการรายได้ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน (Current Income) มากกว่าหวังผลประโยชน์ที่จะเกิดในอนาคต

2.2.3.4 นิสัยส่วนตัวของผู้ลงทุน (Personal Habit)

ผู้ลงทุนที่มีนิสัยตระหนี่อาจไม่มีความจำเป็นต้องใช้รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ เขาอาจลงทุนในหลักทรัพย์ของธุรกิจที่มี การขยายตัวในอนาคตก็ได้ ในทางตรงกันข้ามผู้ลงทุนที่ใช้จ่ายฟุ่มเฟือยย่อมต้องการได้รายได้ที่แน่นอนเพื่อมาจุนเจือรายจ่ายที่เกิดขึ้น

2.2.3.5 ความสมัครใจในการลงทุน (Willingness to Accept Risk of Investment)

ผู้ลงทุน บางท่านอาจต้องการลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยง ความเสี่ยงในที่นี้มีหลายลักษณะด้วยกัน เช่น ความเสี่ยงในธุรกิจ ความเสี่ยงในตลาด ความเสี่ยงในอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงในอำนาจซื้อ เป็นต้น ผู้ลงทุนในลักษณะนี้ได้เตรียมตัวเตรียมใจที่จะเผชิญกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว

2.2.3.6 ความจำเป็นของผู้ลงทุน (Investor's Needs)

ความจำเป็นของผู้ลงทุนอาจแตกต่างกัน บางท่านอาจมีความจำเป็นทางด้านการเงิน บางท่านอาจมีความจำเป็นในแง่ของความรู้สึกและจิตใจ แน่แน่นอนที่สุดสิ่งสำคัญที่เร่งเร้าให้เกิดการลงทุนก็คือตัวกำไร ซึ่งอาจเก็บสะสมไว้เพื่อใช้ในยามชราเพื่อการศึกษาหรือเพื่อปรับฐานะการครองชีพของตนเองให้ดีขึ้น

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2546, หน้า 53-55) ได้สรุปจากแนวความคิดปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดของสินค้าประกอบไปด้วย (Marketing Mix หรือ 4Ps) ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ ด้านส่งเสริมการตลาด สรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ผลิตภัณฑ์ (Product) หมายถึง สิ่งที่เสนอขายโดยธุรกิจ เพื่อตอบสนองความจำเป็นหรือความต้องการของลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจ ประกอบด้วย สิ่งสัมผัสได้และสัมผัสไม่ได้ เช่น บรรจุ ภัณฑ์ สี ราคา คุณภาพ ตราสินค้า บริการ และชื่อเสียงของผู้ขาย ผลิตภัณฑ์อาจจะเป็นสินค้า บริการ สถานที่ บุคคลหรือความคิด (เอ็ดเซล วอล์คเกอร์;

และ สแตนตัน. 2001, p. 9) ผลิตภัณฑ์ที่เสนอขาย อาจจะมีตัวตนหรือไม่มีตัวตนก็ได้ ผลิตภัณฑ์จึงประกอบด้วย สินค้า บริการ ความคิด สถานที่ องค์กร หรือบุคคล ผลิตภัณฑ์ต้องมีรรถประโยชน์ (Utility) มีคุณค่า (Value) ในสายตาของลูกค้า จึงจะมีผลทำให้ผลิตภัณฑ์สามารถขายได้ การกำหนดกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ต้องพยายามคำนึงถึงปัจจัยต่อไปนี้

- 1.1 ความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ (Product Differentiation) และ (หรือ) ความแตกต่างทางการแข่งขัน (Competitive Differentiation)
- 1.2 องค์ประกอบ (คุณสมบัติ) ของผลิตภัณฑ์ (Product Component) เช่น ประโยชน์ พื้นฐาน รูปลักษณ์ คุณภาพ การบรรจุภัณฑ์ ตรายินค้า ฯลฯ
- 1.3 การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ (Product Positioning) เป็นการออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทเพื่อแสดงตำแหน่งที่แตกต่างและมีคุณค่าในจิตใจของลูกค้าเป้าหมาย
- 1.4 การพัฒนาผลิตภัณฑ์ (Product Development) เพื่อให้ผลิตภัณฑ์มีลักษณะใหม่ และปรับปรุงให้ดีขึ้น (New and Improved) ซึ่งต้องคำนึงถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น
- 1.5 กลยุทธ์เกี่ยวกับส่วนประสมผลิตภัณฑ์ (Product Mix) และสายผลิตภัณฑ์ (Product Line)

คุณสมบัติที่สำคัญของผลิตภัณฑ์

1. คุณภาพผลิตภัณฑ์ (Product Quality) เป็นการวัดการทำงานและวัดความคงทนของผลิตภัณฑ์เกณฑ์ในการวัดคุณภาพถือหลักความพึงพอใจของลูกค้า และคุณภาพที่เหนือกว่าคู่แข่ง ถ้าสินค้าคุณภาพต่ำผู้ซื้อจะไม่ซื้อซ้ำ ถ้าสินค้าคุณภาพสูงเกินอำนาจซื้อของผู้บริโภคสินค้าก็ขายไม่ได้ นักการตลาดต้องพิจารณาว่าสินค้าควรมีคุณภาพระดับใดบ้างและต้นทุนเท่าใดจึงจะเป็นที่พอใจของผู้บริโภค รวมทั้งคุณภาพสินค้าต้องสม่ำเสมอและมีมาตรฐานเพื่อที่จะสร้างการยอมรับ
2. ลักษณะทางกายภาพของสินค้า (Physical Characteristics of Goods) เป็นรูปร่าง ลักษณะที่ลูกค้าสามารถมองเห็นได้ และสามารถรับรู้ได้ด้วยประสาทสัมผัสทั้ง 5 คือ รูป รส กลิ่น เสียง สัมผัส เช่น รูปร่าง ลักษณะ รูปแบบ การบรรจุภัณฑ์ เป็นต้น
3. ราคา (Price) เป็นจำนวนเงินซึ่งแสดงเป็นมูลค่าที่ผู้บริโภคยอมจ่ายเงินเพื่อแลกกับผลประโยชน์ที่จะได้รับจากสินค้าหรือบริการ การตัดสินใจในด้านราคาไม่

จำเป็นต้องเป็นราคาสูงหรือต่ำแต่เป็นราคาของผู้บริโภคเกิดการรับรู้ในคุณค่า (Perceived Value)

4. ชื่อเสียงของผู้ขายหรือตราสินค้า (Brand) หมายถึง ชื่อ คำสัญลักษณ์ การออกแบบหรือ ส่วนประสมของสิ่งดังกล่าว เพื่อระบุถึงสินค้าและบริการของผู้ขายรายใดรายหนึ่งหรือกลุ่มของผู้ขาย เพื่อแสดงถึงลักษณะที่แตกต่างจากคู่แข่ง
5. บรรจุภัณฑ์ (Packaging) หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในการออกแบบ และการผลิตสิ่ง บรรจุ หรือสิ่งห่อหุ้มผลิตภัณฑ์ บรรจุภัณฑ์เป็นสิ่งทำให้เกิดการรับรู้ คือการมองเห็นสินค้าเมื่อผู้บริโภคเกิดการยอมรับในบรรจุภัณฑ์ก็จะนำไปสู่การจูงใจให้เกิดการซื้อผลิตภัณฑ์ ดังนั้นบรรจุภัณฑ์จึงต้องมีความโดดเด่น โดยอาจแสดงถึงตำแหน่งผลิตภัณฑ์สินค้านั้นให้ชัดเจน
6. การออกแบบ (Design) เป็นงานที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบ ลักษณะ การบรรจุหีบห่อ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค ดังนั้นผู้ผลิตที่มีผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบจึงต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภคเพื่อออกแบบสินค้าให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค
7. การรับประกัน (warranty) เป็นเครื่องมือที่สำคัญในการแข่งขัน โดยเฉพาะสินค้าพวก รถยนต์ เครื่องใช้ในบ้าน และเครื่องจักร เพราะเป็นการลดความเสี่ยงจากการซื้อสินค้าของลูกค้าและรวมทั้งการสร้างเชื่อมั่น ฉะนั้นผู้ผลิตหรือคนกลางอาจเสนอการรับประกันเป็นลายลักษณ์อักษร หรือด้วยคำพูด โดยทั่วไปการรับประกันจะระบุเป็นประเด็นสำคัญ 3 ประเด็น คือ
 - (1) การรับประกันต้องให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ว่า ผู้ซื้อจะร้องเรียนที่ไหน กับใคร อย่างไร เมื่อสินค้ามีปัญหา
 - (2) การรับประกันจะต้องให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าก่อนการซื้อ
 - (3) การรับประกันจะต้องระบุเงื่อนไขการรับประกันทางด้านระยะเวลา ขอบเขตความรับผิดชอบและเงื่อนไขอื่นๆ
8. สีของผลิตภัณฑ์ (Color) เป็นสิ่งจูงใจให้เกิดการซื้อเพราะสีทำให้เกิดอารมณ์ด้านจิตวิทยา ช่วยให้เกิดการรับรู้และสนใจในผลิตภัณฑ์
9. การให้บริการ (Serving) การตัดสินใจของผู้บริโภคในปัจจุบันขึ้นอยู่กับ การให้บริการแก่ ลูกค้าของผู้ขายหรือผู้ผลิต คือผู้บริโภคมักจะซื้อสินค้ากับร้านค้าที่ให้บริการดีและถูกใจ เช่น การบริการหลังการขาย เป็นต้น

10. วัตถุดิบ (Raw Material) หรือวัสดุที่ใช้ในการผลิต (Material) ผู้ผลิตมีทางเลือกที่จะใช้ วัตถุดิบหรือวัสดุหลายอย่างในการผลิต ซึ่งจะต้องคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคว่าพอใจแบบใด ตลอดจนต้องพิจารณาถึงต้นทุนในการผลิต และความสามารถในการจัดหาวัตถุดิบด้วย
 11. ความปลอดภัยของผลิตภัณฑ์ (Product Safety) และภาระจากผลิตภัณฑ์ (Product Liability) ความปลอดภัยของผลิตภัณฑ์เป็นสิ่งสำคัญที่ธุรกิจต้องเผชิญและยังเป็นปัญหาทาง จริยธรรมทั้งทางธุรกิจและผู้บริโภค ผลิตภัณฑ์ที่ไม่ปลอดภัยทำให้ผู้ผลิตหรือผู้ ขายเกิดภาระจาก ผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นสมรรถภาพของผลิตภัณฑ์ที่ทำให้เกิดการทวงถามหรือเป็นอันตรายสำหรับผู้ผลิตที่ ต้องรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
 12. มาตรฐาน (Standard) เมื่อมีเทคโนโลยีใหม่เกิดขึ้นจะต้องคำนึงถึงประโยชน์ และ มาตรฐานของเทคโนโลยีนั้น ซึ่งต้องมีการกำหนดมาตรฐานการผลิตขึ้น จะช่วยควบคุมคุณภาพและ ความปลอดภัยต่อผู้บริโภคได้
 13. ความเข้ากันได้ (Compatibility) เป็นการออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความ คาดหวังของลูกค้า และสามารถนำไปใช้ได้ดีในทางปฏิบัติโดยไม่เกิดปัญหาในการใช้
 14. คุณค่าผลิตภัณฑ์ (Product Value) เป็นลักษณะผลตอบแทนที่ได้รับจากการใช้ ผลิตภัณฑ์ ซึ่งผู้บริโภคต้องเปรียบเทียบระหว่างคุณค่าที่เกิดจากความพึงพอใจ ในผลิตภัณฑ์ที่สูงกว่า ต้นทุนหรือราคาที่จ่ายไป
 15. ความหลากหลายของสินค้า (Variety) ผู้บริโภคส่วนมากจะพอใจที่จะเลือกซื้อ สินค้าที่มี ให้เลือกมากในรูปของสี กลิ่น รส ขนาดการบรรจุหีบห่อ แบบ ลักษณะ เนื่องจากผู้บริโภคมีความ ต้องการที่แตกต่างกัน ดังนั้น ผู้ผลิตจึงจำเป็นต้องมีสินค้าหลากหลายเพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภคที่มีความ ต้องการที่แตกต่างกัน
2. ราคา (Price) หมายถึง จำนวนเงินหรือสิ่งอื่น ๆ ที่มีความจำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ได้ ผลิตภัณฑ์ (เอ็ดเซล วอล์คเกอร์; และ สแตนตัน, 2001, p. 7) หรือหมายถึง คุณค่า ผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเอง ราคา เป็น P ตัวที่สองที่เกิดขึ้นถัดจาก Product ราคาเป็นต้นทุน (Cost) ของลูกค้าผู้บริโภคจะ เปรียบเทียบระหว่างคุณค่า (Value) ของผลิตภัณฑ์กับ ราคา (Price) ของผลิตภัณฑ์นั้น ถ้าคุณค่าสูงกว่าราคา ผู้บริโภคก็จะตัดสินใจซื้อ ดังนั้น ผู้กำหนดกลยุทธ์ด้านราคา ต้องคำนึงถึง

2.1 คุณค่าที่รับรู้ (Perceived Value) ในสายตาของลูกค้า ซึ่งต้องพิจารณาการยอมรับของลูกค้าในคุณค่าของผลิตภัณฑ์ว่าสูงกว่าราคาผลิตภัณฑ์นั้น

2.2 ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

2.3 การแข่งขัน

2.4 ปัจจัยอื่น ๆ

คุณสมบัติที่สำคัญของราคา (Kotler, 1997, pp. 611-630)

1. การกำหนดราคา (List Price) ธุรกิจต้องกำหนดราคาสินค้า ตั้งแต่มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเมื่อมีการแนะนำผลิตภัณฑ์เข้าในช่องทางการจำหน่ายใหม่ หรือในเขตพื้นที่ใหม่หรือเมื่อ มีการเข้าประมูลสัญญาจ้างครั้งใหม่ ธุรกิจต้องตัดสินใจว่าจะวางตำแหน่งคุณภาพผลิตภัณฑ์กับราคา อย่างไรในแต่ละตลาด
2. การให้ส่วนลด (Price Discount) แบ่งออกได้ดังนี้
 - 2.1 ส่วนลดเงินสด คือการลดราคาให้กับผู้ซื้อ สำหรับการชำระเงินโดยเร็ว
 - 2.2 ส่วนลดปริมาณ คือ การลดราคาสำหรับการซื้อในปริมาณมาก ซึ่งควรหักกับลูกค้าทุกคนในปริมาณที่เท่าเทียมกัน และไม่ควรเกินต้นทุนของผู้ขาย การให้ส่วนลด อาจให้ตามคำสั่งซื้อแต่ละงวด หรือให้ตามจำนวนหน่วยโดยรวมในช่วงเวลาหนึ่ง
 - 2.3 ส่วนลดตามฤดูกาล คือการให้ส่วนลดสำหรับผู้ซื้อสินค้า หรือบริการนอกฤดูกาล เช่น โรงแรม ตู้เครื่องบิน ที่เสนอส่วนลดช่วงที่ไม่ใช่ฤดูกาลและมียอดขายต่ำ
3. การให้ระยะเวลาในการชำระเงินและระยะเวลาของสินเชื่อ (Payment Period and Credit Term) คือ การให้ระยะเวลาในการชำระเงินสำหรับผู้ซื้อสินค้าหรือบริการตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ดังนั้น ราคาจึงเป็นเครื่องมือที่สามารถดึงดูดความสนใจของผู้บริโภคได้ ถ้าผู้บริโภคคิดว่า กาแฟสดมีคุณสมบัติตรงตามความต้องการแล้ว ก็มีแนวโน้มที่ผู้บริโภคจะยอมรับราคาของกาแฟสด หากมีราคาสูงกว่ากาแฟสำเร็จรูป หรือกาแฟโบราณ
3. สถานที่ (Place) คือ ท่าเลที่ตั้ง การจัดสถานที่ให้บริการจากองค์กรไปยังตลาด (ศิริกิตตินวรรต ณ อยุธยา, 2544) ส่วนผสมทางการตลาดด้านสถานที่ตั้ง คือ Location หมายถึง สถานที่หรือคนที่พร้อมเพื่อจะให้บริการ ดังนั้นสถานที่ให้บริการในส่วนแรกคือ การเลือกทำเลที่ตั้ง (Location) และการจัดสถานที่ให้บริการ การเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจมีความสำคัญมากเพราะผู้บริโภคต้องไปรับบริการจากผู้ให้บริการในสถานที่ผู้ให้บริการ

จัดไว้ เพราะทำเลที่ตั้งที่เลือกเป็นตัวกำหนดกลุ่มของผู้บริโภคที่เข้ามาใช้บริการ ดังนั้น สถานที่ให้บริการต้องสามารถครอบคลุมพื้นที่ในการให้บริการกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้มากที่สุดและคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของคู่แข่งด้วย โดยความสำคัญของทำเลที่ตั้ง และการจัดสถานที่ให้บริการจะมีความสำคัญมากน้อยแตกต่างกันไปตาม ลักษณะเฉพาะของธุรกิจบริการแต่ละประเภท แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ 1) เมื่อลูกค้า ต้องเดินทางไปรับบริการ ณ สถานที่ที่ผู้ให้บริการจัดเตรียมไว้ เช่น โรงพยาบาล โรงแรม ภัตตาคาร ธนาคาร ในกรณีนี้ในการเลือกทำเลที่ตั้ง และการจัดสถานที่ ให้บริการมีความสำคัญมาก 2) ในกรณีที่ผู้ให้บริการสามารถเดินทางไปให้บริการแก่ ลูกค้าได้ ในกรณีนี้การเลือกทำเลที่ตั้ง และการจัดสถานที่ให้บริการมีความสำคัญ น้อยลง 3) การใช้เครื่องมืออุปกรณ์เข้าช่วยในการให้บริการ (The Service Provider and Customer Transact Business at Arm's Length Location) ในกรณีนี้ทำเลที่ตั้งไม่ค่อย เกี่ยวข้อง

4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion) เป็นเครื่องมือการสื่อสารเพื่อสร้างความพึงพอใจ ต่อตราสินค้าหรือบริการ หรือความคิด หรือต่อบุคคล โดยใช้เพื่อบุคลิก (Persuade) ให้ เกิดความ ต้องการเพื่อเตือนความทรงจำ (Remind) ในผลิตภัณฑ์โดยคาดว่าจะมี อิทธิพลต่อความรู้สึก ความเชื่อ และพฤติกรรมการซื้อ (เอ็ดเซล วอล์กเกอร์; และสแตนตัน, 2001, p. 10) หรือเป็นการติดต่อสื่อสาร เกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ เพื่อ สร้างทัศนคติและพฤติกรรมการซื้อ การติดต่อสื่อสารอาจใช้พนักงานขาย (Personal Selling) ทำการขาย และการติดต่อสื่อสารโดยไม่ใช้คน (Nonpersonal Selling) เครื่องมือในการติดต่อสื่อสารมีหลายประการ องค์การอาจใช้หนึ่งหรือหลายเครื่องมือ ซึ่งต้องใช้หลักการเลือกใช้เครื่องมือการสื่อสารการตลาดแบบประสมประสานกัน (Integrated Marketing Communication หรือ IMC) โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับ ลูกค้า ผลิตภัณฑ์ คู่แข่งขัน โดยบรรลุจุดมุ่งหมายร่วมกันได้ เครื่องมือการส่งเสริม การตลาดที่สำคัญมีดังนี้

4.1 การโฆษณา (Advertising) เป็นกิจกรรมในการเสนอข่าวสารเกี่ยวกับองค์การและ (หรือ) ผลิตภัณฑ์ บริการ หรือความคิด ที่ต้องมีการจ่ายเงิน โดยผู้อุปถัมภ์รายการ (เบลล์, 2001) กลยุทธ์ในการโฆษณาจะเกี่ยวข้องกับ

4.1.1 กลยุทธ์การสร้างสรรค้งาน โฆษณา (Creative Strategy) และยุทธวิธีการ โฆษณา (Advertising tactics)

4.1.2 กลยุทธ์สื่อ (Media Strategy)

- 4.2 การขายโดยใช้พนักงานขาย (Personal Selling) เป็นการสื่อสารระหว่างบุคคลกับบุคคลเพื่อพยายามจูงใจผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มเป้าหมายให้ซื้อผลิตภัณฑ์หรือบริการ หรือมีปฏิสัมพันธ์ต่อความคิด (เบลล์. 2001, 9) หรือเป็นการเสนอขายโดยหน่วยงานขาย เพื่อให้เกิดการขาย และสร้าง ความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า (คอตเลอร์; และอาร์มสตรอง, 2003, p. 5) งานในข้อนี้จะเกี่ยวข้องกับ
- 4.2.1 กลยุทธ์การขายโดยใช้พนักงานขาย (Personal Selling Strategy)
- 4.2.2 การบริหารหน่วยงานขาย (Salesforce Management)
- 4.3 การส่งเสริมการขาย (Sales Promotion) เป็นสิ่งจูงใจที่มีคุณค่าพิเศษที่กระตุ้นหน่วยงาน (Sales Force) ผู้จัดจำหน่าย (Distributors) หรือผู้บริโภคคนสุดท้าย (Ultimate Consumer) โดยมีจุดมุ่งหมาย เพื่อให้เกิดการขายในทันทีทันใด (เบลล์. 2001: GL 11) เป็นเครื่องมือ กระตุ้นความต้องการซื้อที่ใช้สนับสนุนการโฆษณา และการขายโดยใช้พนักงานขาย (เอ็ดเซล วอล์คเกอร์; และ สแตนตัน, 2001, p. 11) ซึ่งสามารถกระตุ้นความสนใจ การทดลองใช้ หรือการซื้อ โดยลูกค้าคนสุดท้ายหรือบุคคลอื่นในช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการขาย มี 3 รูปแบบ คือ
- 4.3.1 การกระตุ้นผู้บริโภค เรียกว่า การส่งเสริมการขายที่มุ่งสู่ผู้บริโภค (Consumer Promotion)
- 4.3.2 การกระตุ้นคนกลาง เรียกว่า การส่งเสริมการขายที่มุ่งสู่คนกลาง (Trade Promotion)
- 4.3.3 การกระตุ้นพนักงานขาย เรียกว่า การส่งเสริมการขายที่มุ่งพนักงาน (Sales Force Promotion)
- 4.4 การให้ข่าวและการประชาสัมพันธ์ (Publicity and Public Relations หรือ PR)
- 4.4.1 การให้ข่าว (Publicity) เป็นการเสนอข่าวเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์หรือบริการ หรือตราสินค้า หรือบริษัท ที่ไม่ต้องมีการจ่ายเงิน (ในทางปฏิบัติจริงอาจต้องมีการจ่ายเงิน) โดยผ่านสื่อกระจายเสียง หรือสื่อสิ่งพิมพ์ (อเรนส์. 2002 : IT 17) ซึ่งเป็นกิจกรรมหนึ่งของการประชาสัมพันธ์
- 4.4.2 การประชาสัมพันธ์ (Public Relations หรือ PR) หมายถึง ความพยายามในการสื่อสารที่มีการวางแผนโดยองค์กรหนึ่งเพื่อสร้างทัศนคติที่ดีต่อองค์กรต่อผลิตภัณฑ์หรือต่อนโยบาย ให้เกิดกับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง (เอ็ดเซล วอล์คเกอร์; และ สแตนตัน. 2001, p.10) มีจุดมุ่งหมายเพื่อส่งเสริม หรือป้องกันภาพพจน์ หรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท

4.5 การตลาดทางตรง (Direct Marketing หรือ Direct Response Marketing) การโฆษณาเพื่อให้เกิดการตอบสนองโดยตรง (Direct Response Advertising) และการตลาดเชื่อมตรง หรือการโฆษณาเชื่อมตรง (Online Advertising) มีความหมายต่างกันดังนี้

4.5.1 การตลาดทางตรง (Direct Marketing หรือ Direct Response Marketing) เป็นการติดต่อสื่อสารกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อให้เกิดการตอบสนอง (Response) โดยตรง หรือ หมายถึง วิธีการต่าง ๆ ที่นักการตลาดใช้ส่งเสริมผลิตภัณฑ์โดยตรงกับผู้ซื้อ และทำให้เกิดการตอบสนองในทันที ทั้งนี้ต้องอาศัยฐานข้อมูลลูกค้าและการใช้สื่อต่าง ๆ เพื่อสื่อสารโดยตรงกับลูกค้า เช่น ใช้สื่อโฆษณา และแคตตาล็อก (อเรนส์, 2002, 6)

4.5.2 การโฆษณาเพื่อให้เกิดการตอบสนองโดยตรง (Direct Response Advertising) เป็นข่าวสารการโฆษณาซึ่งถามผู้อ่าน ผู้รับฟัง หรือผู้ชม ให้เกิดการตอบสนองกลับ โดยตรงไปยังผู้ส่งข่าวสาร ซึ่งอาจจะใช้จดหมายตรง หรือสิ่งอื่น เช่น นิตยสาร วิทยุ โทรทัศน์ หรือป้าย โฆษณา (อเรนส์, 2002, 6)

4.5.3 การตลาดเชื่อมตรงหรือการโฆษณาเชื่อมตรง (Online Advertising) หรือการตลาดผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Marketing หรือ E-marketing) เป็นการโฆษณาผ่าน ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ หรือ อินเทอร์เน็ต เพื่อสื่อสาร ส่งเสริม และขายผลิตภัณฑ์ หรือบริการโดยมุ่งหวังผลกำไรและการค้า เครื่องมือที่สำคัญในข้อนี้ประกอบด้วย

4.5.3.1 การขายทางโทรศัพท์

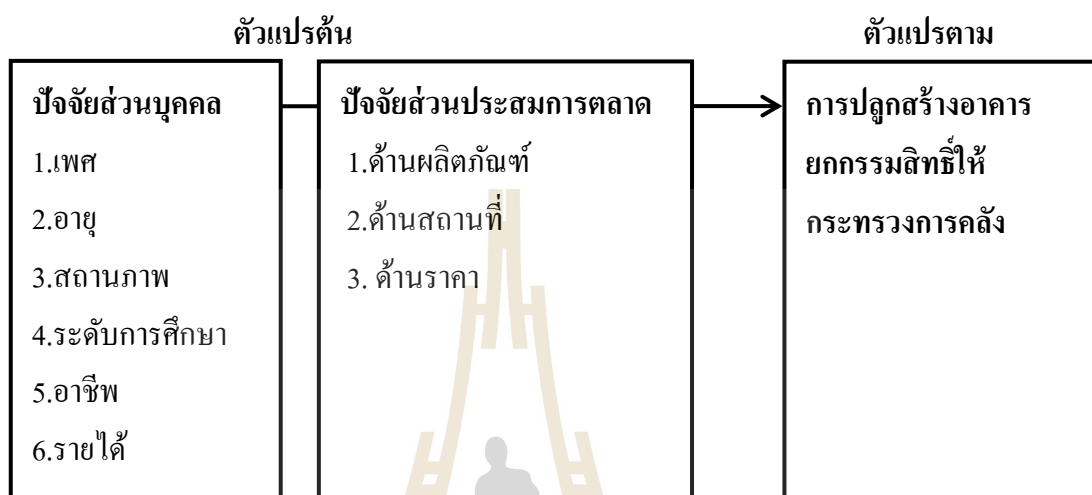
4.5.3.2 การขายโดยใช้จดหมายตรง

4.5.3.3 การขายโดยใช้แคตตาล็อก

4.5.3.4 การขายทางโทรทัศน์ วิทยุ หรือหนังสือพิมพ์ ซึ่งจงใจให้ลูกค้ามีกิจกรรม การตอบสนอง เช่น ใช้คูปองแลกซื้อ ดังนั้น จึงจำเป็นที่จะต้องพิจารณาเลือกใช้วิธีการต่าง ๆ เหล่านี้เข้าด้วยกัน ให้เป็นการส่งเสริมการตลาดที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด เช่น กาแฟสดมุงที่จะสื่อสารโฆษณาทั้งทางโทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนั้นยังมีการส่งเสริมการขายโดยการลดราคาสินค้า การแถมสินค้า เป็นต้น

2.4 กรอบแนวความคิดงานวิจัย

การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง สามารถสรุปกรอบแนวความคิดงานวิจัยได้ดังนี้



รูปที่ 2.1 กรอบแนวคิดการทำวิจัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาเรื่อง การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งมีวิธีดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลในรูปแบบของการสำรวจ โดยการใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือ เพื่อรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง มีกลุ่มเป้าหมายเฉพาะผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยมีวิธีดำเนินการศึกษา ดังนี้

1. ข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา
3. วิธีการดำเนินการศึกษา
4. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลและแหล่งข้อมูลที่ใช้สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ มีดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ทำการรวบรวมข้อมูลโดยการแจกแบบสอบถามจากประชาชนผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยศึกษาค้นคว้ารวบรวมเอกสาร ข้อมูล หนังสือ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ต่าง ๆ และกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อสั่งการ ข้อกฎหมาย

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

3.2.1 ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาเป็นผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 272 คน

3.2.2 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษากครั้งนี้ จากประชาชนผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยใช้ขนาดกลุ่มตัวอย่างตามวิธีการของ Taro Yamane เพื่อหาจำนวนขนาดกลุ่ม

ตัวอย่างจากประชากรทั้งหมด โดยได้กำหนดความคลาดเคลื่อนของการสุ่ม ตัวอย่างที่ยอมรับให้เกิดระหว่างค่าจริงและค่าประมาณร้อยละ 0.05 ตามสมการ ดังนี้

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

โดย n = ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

N = จำนวนประชากรที่ทราบค่า

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่จะยอมรับได้(allowable error)

แทนค่า $n = 272 / [1 + 272(0.05)^2]$

$$n = 161.90 \text{ หรือ } 162 \text{ คน}$$

ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา จากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 162 คน

3.3 วิธีการดำเนินการศึกษา

3.3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาเชิงปริมาณครั้งนี้ใช้แบบสอบถาม เก็บข้อมูลเชิงสำรวจถึงปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดิน ราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยแบ่งออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา รายได้ และอาชีพ โดยใช้สถิติเพื่อการศึกษา ซึ่งได้จากการคำนวณหาค่าความถี่ร้อยละ และนำเสนอในรูปแบบตาราง

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม (ส่วนประสมทางการตลาด ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่)

ส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา

ส่วนที่ 4 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลการตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

แบบสอบถามในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 มีลักษณะเป็นคำถามปลายปิด (Close ended question) แบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating scale) โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ตาม ลิเคิร์ต สเกล ซึ่งแสดงถึงระดับการให้ความสำคัญและระดับการตัดสินใจที่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุตัดสินใจทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ในแต่ละข้อคำถาม มี 5 ระดับ ดังนี้ (เพ็ญแข แสงแก้ว, 2541)

| | |
|--------------|--|
| ระดับคะแนน 5 | มีความสำคัญหรือระดับการตัดสินใจในระดับมากที่สุด |
| ระดับคะแนน 4 | มีความสำคัญหรือระดับการตัดสินใจในระดับมาก |
| ระดับคะแนน 3 | มีความสำคัญหรือระดับการตัดสินใจในระดับปานกลาง |
| ระดับคะแนน 2 | มีความสำคัญหรือระดับการตัดสินใจในระดับน้อย |
| ระดับคะแนน 1 | มีความสำคัญหรือระดับการตัดสินใจในระดับน้อยที่สุด |

สำหรับการกำหนดเกณฑ์ในการวัดระดับความสำคัญ ใช้วิธีการนำคะแนนสูงสุดลบคะแนนต่ำสุด และหารด้วยจำนวนชั้น ตามหลักสถิติการวัดการกระจายข้อมูล เพื่อให้ได้ความกว้างของอันตรภาคชั้น (กัลยา วานิชบัญชา, 2546) โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ช่วงความกว้างของข้อมูลในแต่ละชั้น} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{5 - 1}{5} = 0.80 \end{aligned}$$

การกำหนดเกณฑ์ดังกล่าว ได้ความกว้างของชั้น เท่ากับ 0.8 สามารถนำมากำหนดเกณฑ์โดยละเอียดมากยิ่งขึ้นในการอธิบายความหมายของระดับการให้ความสำคัญและระดับการตัดสินใจของกลุ่มตัวอย่าง ตามช่วงคะแนนดังนี้

- ช่วงคะแนน 4.21 – 5.00 หมายถึง มีความสำคัญและระดับการตัดสินใจในระดับมากที่สุด
- ช่วงคะแนน 3.41 – 4.20 หมายถึง มีความสำคัญและระดับการตัดสินใจในระดับมาก
- ช่วงคะแนน 2.61 – 3.40 หมายถึง มีความสำคัญและระดับการตัดสินใจในระดับปานกลาง
- ช่วงคะแนน 1.81 – 2.60 หมายถึง มีความสำคัญและระดับการตัดสินใจในระดับน้อย
- ช่วงคะแนน 1.00 – 1.80 หมายถึง มีความสำคัญและระดับการตัดสินใจในระดับน้อยที่สุด

ส่วนที่ 5 เป็นข้อเสนอแนะเพิ่มเติมและแสดงความคิดเห็นของผู้เข้าที่ดิ้นราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

3.3.2 การทดสอบเครื่องมือ

ผู้ศึกษาจะทำการทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

1. ศึกษาค้นคว้าจากการทบทวนวรรณกรรม เอกสาร ทฤษฎี แนวคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้องแล้วนำเสนอแบบสอบถามต่ออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของเรื่องที่จะทำการศึกษา และทำการปรับปรุงแบบสอบถามให้เหมาะสมตามคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา

2. นำแบบสอบถามที่ได้ทำการปรับปรุงไปทดลองใช้กับผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 30 คน แล้วนำมาทำการทดสอบโดยวิธีหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา (Alpha Coefficient) จากการหาค่าของครอนบาค (Cronbach) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.787 แสดงให้เห็นว่าแบบสอบถามมีความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สูง และมีค่าความเชื่อมั่นแสดงเป็นรายคำถาม ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 ผลการวิเคราะห์ความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม ปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

| ข้อคำถาม | ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ของครอนบาค (จำนวน 30 คน) |
|--|---|
| ปัจจัยด้านราคา | |
| 1. ความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมการเช่าเดิมกับค่าธรรมเนียมแบบการเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | 0.757 |
| 2. ความแตกต่างระหว่างระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิม 3 ปี เป็น 15 ปี เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์การเช่าเป็นเช่าเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | 0.713 |
| 3.สามารถนำที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ | 0.742 |
| การตัดสินใจปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | |
| 1.ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี | 0.772 |
| 2.ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี | 0.761 |
| 3. ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | 0.719 |
| 4. ความต้องการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม | 0.806 |
| 5. ความต้องการปลูกสร้างอาคาร โรงแรมหรืออาคารที่พักแรม | 0.809 |

3.3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม ปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกรรมสิทธิ์ให้แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

3.4 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ จะเลือกใช้สถิติ ดังนี้

1. สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) ในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการประมวลผลข้อมูลของการวิจัยนี้ จะให้วิธีการหาค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)
2. ใช้วิธีการทางสถิติทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยโดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (one-way ANOVA) และทดสอบค่าเฉลี่ยความแตกต่าง (F-test) โดยมีการตั้งค่านัยสำคัญทางสถิติไว้ที่ 95%

บทที่ 4

ผลการศึกษาและวิเคราะห์ผล

จากการศึกษาเรื่อง การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กรณีศึกษาผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยได้ทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มประชากรตัวอย่างจำนวน 162 คน ซึ่งมีผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

- 4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในเชิงพรรณนา
- 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม(ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่)
- 4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา
- 4.4 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
- 4.5 ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในเชิงพรรณนา

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามในเชิงพรรณนาพบว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ 6 ต่อ 4 กลุ่มตัวอย่างจำนวนครึ่งหนึ่งของทั้งหมด อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 31 ถึง 40 ปี รองลงมาคืออายุมากกว่า 50 ปี ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 20 กลุ่มตัวอย่างส่วนมากมีสถานภาพสมรส (ร้อยละ 80)

สำหรับระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างพบว่า ส่วนมากมีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา หรือ ปวช. ซึ่งมีมากกว่าร้อยละ 40 กลุ่มตัวอย่างจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของทั้งหมด มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 10,000 - 20,000 บาท และอาชีพของกลุ่มตัวอย่างพบว่า มากกว่าร้อยละ 80 ประกอบอาชีพค้าขาย และทำธุรกิจ และเกษตรกรหรือรับจ้างทั่วไป โดยในร้อยละ 80 นี้ แยกเป็นอาชีพค้าขายหรือทำธุรกิจประมาณร้อยละ 50 ซึ่งกลุ่มดังกล่าวคือกลุ่มที่มีแนวโน้มจะพัฒนาสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เช่าหากมีความเจริญมากขึ้นในพื้นที่ศึกษา ดังนั้นจะเห็นได้ว่าพื้นที่ศึกษามีแนวโน้มเชิงบวกในการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง หากมีมาตรการหรือสถานการณ์เอื้อให้ ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 162 คน

| รายละเอียดข้อมูลส่วนบุคคล | จำนวน(คน) | ร้อยละ |
|---------------------------|------------|--------------|
| เพศ | | |
| ชาย | 66 | 40.7 |
| หญิง | 96 | 59.3 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| อายุ | | |
| ไม่เกิน 30 ปี | 16 | 9.9 |
| 31- 40 ปี | 82 | 50.6 |
| 41-50 ปี | 30 | 18.5 |
| มากกว่า 50 ปี | 34 | 21.0 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| สถานภาพ | | |
| โสด | 24 | 14.8 |
| สมรส | 129 | 79.6 |
| แยกทางหย่าร้าง | 3 | 1.9 |
| ม่าย | 6 | 3.7 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| ระดับการศึกษา | | |
| ประถมศึกษา | 69 | 42.6 |
| มัธยมศึกษา หรือ ปวช. | 71 | 43.8 |
| อนุปริญญา หรือ ปวส. | 6 | 3.7 |
| ปริญญาตรี | 16 | 9.9 |
| สูงกว่าปริญญาตรี | 0 | 0 |
| รวม | 162 | 100.0 |

ตารางที่ 4.1 ต่อ

| รายละเอียดข้อมูลส่วนบุคคล | จำนวน(คน) | ร้อยละ |
|--|------------|--------------|
| รายได้เฉลี่ยสุทธิต่อเดือน | | |
| ต่ำกว่า 10,000 บาท | 40 | 24.7 |
| 10,000 - 20,000 บาท | 120 | 74.1 |
| 20,001 - 30,000 บาท | 0 | 0 |
| มากกว่า 30,000 บาท | 2 | 1.2 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| อาชีพปัจจุบัน | | |
| เกษตรกรหรือรับจ้างทั่วไป | 56 | 34.6 |
| ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว | 82 | 50.6 |
| พนักงานเอกชน | 19 | 11.7 |
| ข้าราชการ/พนักงานของรัฐ/ พนักงานรัฐวิสาหกิจ | 5 | 3.1 |
| อื่นๆ | 0 | 0 |
| รวม | 162 | 100.0 |

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม (ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่)

ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ส่วนมากลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นบ้านตึกเดี่ยว ซึ่งมีมากกว่าร้อยละ 50 กลุ่มตัวอย่างจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของทั้งหมด อยู่อาศัย บนที่ดินราชพัสดุจนถึงปัจจุบันนานกว่า 15 ปี มีขนาดที่ดินราชพัสดุที่เช่าอยู่ระหว่าง 51 – 100 ตารางวา มากกว่าร้อยละ 50 และรูปแปลงที่ดินพบว่ามากกว่าร้อยละ 90 มีรูปแปลงที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมจตุรัส หรือใกล้เคียง และรูปแปลงที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าปกติ โดยในร้อยละ 90 นี้ แยกเป็นรูปแปลงที่ดิน เป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าปกติร้อยละ 60 ซึ่งรูปแปลงที่ดินดังกล่าว สามารถออกแบบอาคารที่ยกกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลังเป็นอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ได้ หากได้รับการสนับสนุนในการ ออกแบบอาคารจากกรมธนารักษ์

สำหรับการเข้าถึงที่ดินราชพัสดุที่เช่าพบว่า มากกว่าร้อยละ 80 อยู่ติดถนนสายรองและ สายหลัก โดยในร้อยละ 80 นี้ แยกเป็นที่ดินอยู่ติดถนนสายรองของชุมชน ประมาณร้อยละ 60 ซึ่งที่ดินบริเวณดังกล่าว มีแนวโน้มจะสามารถพัฒนาสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า เป็นอาคาร

ในเชิงพาณิชย์ที่ขกรกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังได้ในอนาคต หากพิจารณาของถนนสายรองกว้างมากขึ้น เพื่อให้การสัญจรเข้าถึงที่ดินได้สะดวก รวดเร็ว และเพื่อการรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ซึ่งในพื้นที่ศึกษามีสภาพแวดล้อมเป็นชุมชนหนาแน่นปานกลาง(ร้อยละ 80) ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม (ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่) จำนวน 162 คน

| รายละเอียด | จำนวน(คน) | ร้อยละ |
|--|------------|--------------|
| ด้านผลิตภัณฑ์ | | |
| ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | | |
| บ้านไม้ | 16 | 9.9 |
| บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ | 58 | 35.8 |
| บ้านตึกเดี่ยว | 88 | 54.3 |
| ตึกแถว | 0 | 0 |
| อื่นๆ | 0 | 0 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| ระยะเวลาที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุจนถึงปัจจุบัน | | |
| ไม่เกิน 5 ปี | 4 | 2.5 |
| 6-10 ปี | 31 | 19.1 |
| 11-15 ปี | 10 | 6.2 |
| นานกว่า 15 ปี | 117 | 72.2 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| ขนาดที่ดินราชพัสดุที่เช่าในปัจจุบัน | | |
| น้อยกว่า 50 ตารางวา | 8 | 4.9 |
| 51 – 100 ตารางวา | 84 | 51.9 |
| 101 - 150 ตารางวา | 46 | 28.4 |
| 150 - 400 ตารางวา | 21 | 13.0 |
| มากกว่า 400 ตารางวา | 3 | 1.9 |
| รวม | 162 | 100.0 |

ตารางที่ 4.2 ต่อ

| รายละเอียด | จำนวน(คน) | ร้อยละ |
|--|------------|--------------|
| รูปร่างของที่ดินราชพัสดุที่เช่าในปัจจุบัน | | |
| มีรูปแปลงเป็นชายธง (สามเหลี่ยม) | 2 | 1.2 |
| มีรูปแปลงสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือ ใกล้เคียง | 63 | 38.9 |
| มีรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าปกติ | 92 | 56.8 |
| มีรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่มี ด้านยาวมากกว่าด้านกว้างมากๆ | 5 | 3.1 |
| มีรูปแปลงเป็นเหลี่ยมมากกว่า สี่เหลี่ยม | 0 | 0 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| ด้านสถานที่ | | |
| การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุที่เช่า | | |
| อยู่ติดถนนสายหลักของชุมชน | 37 | 22.8 |
| อยู่ติดถนนสายรองของชุมชน | 100 | 61.7 |
| อยู่ติดถนนซอย | 25 | 15.4 |
| รวม | 162 | 100.0 |
| สภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรอบที่ดินราชพัสดุที่เช่า | | |
| อยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่น | 20 | 12.3 |
| อยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่น ปานกลาง | 138 | 85.2 |
| อยู่ในพื้นที่การเกษตรกรรม | 4 | 2.5 |
| รวม | 162 | 100.0 |

4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา

ข้อมูลความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ในภาพรวมระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับ “น้อย” มีคะแนนเฉลี่ย 1.96

โดยสามารถนำที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ มีคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย 2.32 รองลงมาคือ ความแตกต่างระหว่างระยะเวลาของสัญญาการเช่าเดิม 3 ปี เป็น 15 ปี เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์การเช่าเป็นเช่าเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมการเช่าเดิมกับค่าธรรมเนียมแบบการเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง มีคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย 2.05 และ 1.53 ตามลำดับ ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา

| ปัจจัยส่วนผสมทางการตลาด ด้านราคา | N = 162 | | | |
|---|-----------|------|----------------|----------|
| | \bar{x} | S.D. | ระดับ คะแนน | ลำดับที่ |
| 1. ความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมการเช่าเดิมกับค่าธรรมเนียมแบบการเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | 1.53 | .651 | น้อยที่สุด | 3 |
| 2. ความแตกต่างระหว่างระยะเวลาของสัญญาการเช่าเดิม 3 ปี เป็น 15 ปี เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์การเช่าเป็นเช่าเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | 2.05 | .592 | น้อย | 2 |
| 3. สามารถนำที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ | 2.32 | .903 | น้อย | 1 |
| รวม | 1.96 | .715 | น้อย | |

ที่มา : จากการสำรวจปี พ.ศ. 2560 และจากการคำนวณ

4.4 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
การวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ในภาพรวมระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับ “น้อย” มีคะแนนเฉลี่ย 1.83 โดยความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ มีคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย 1.96 รองลงมาคือ ความต้องการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม ความ

ต้องการปลูกสร้างอาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี และความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี มีคะแนนความคิดเห็นเฉลี่ย 1.93 1.87 1.79 และ 1.59 ตามลำดับ ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

| การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | N = 162 | | | |
|---|-----------|------|------------|----------|
| | \bar{x} | S.D. | ระดับคะแนน | ลำดับที่ |
| 1. ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี | 1.59 | .626 | น้อยที่สุด | 5 |
| 2. ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี | 1.79 | .660 | น้อยที่สุด | 4 |
| 3. ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | 1.96 | .583 | น้อย | 1 |
| 4. ความต้องการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม | 1.93 | .564 | น้อย | 2 |
| 5. ความต้องการปลูกสร้างอาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม | 1.87 | .565 | น้อย | 3 |
| รวม | 1.83 | .599 | น้อย | 3 |

ที่มา : จากการสำรวจปี พ.ศ. 2560 และจากการคำนวณ

เมื่อพิจารณาข้อมูลด้านงบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการปลูกสร้างอาคาร ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า มากกว่าร้อยละ 90 ใช้งบประมาณในการปลูกสร้างอาคารจำนวน 1 – 2 ล้านบาท ซึ่งงบประมาณจำนวนดังกล่าวจะมีแนวโน้มสูงขึ้นได้ หากมีความเจริญมากขึ้นในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะเห็นได้ว่า พื้นที่ศึกษามีแนวโน้มเชิงบวกในการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง หากมีมาตรการสนับสนุนแหล่งเงินทุนหมุนเวียน ดังตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้
กระทรวงการคลัง ด้านงบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการปลูกสร้างอาคาร

| รายละเอียด | จำนวน(คน) | ร้อยละ |
|--|------------|--------------|
| งบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการปลูกสร้างอาคาร | | |
| 1 - 2 ล้านบาท | 153 | 94.4 |
| 2 – 5 ล้านบาท | 9 | 5.6 |
| 5 – 10 ล้านบาท | 0 | 0 |
| 10 ล้านบาทขึ้นไป | 0 | 0 |
| รวม | 162 | 100.0 |

4.5 ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ

การศึกษานี้มุ่งเน้นที่ การพัฒนาปลูกสร้างอาคารของผู้เช่า และยกกรรมสิทธิ์ให้
กระทรวงการคลัง โดยต้องการทราบว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าในการปลูก
สร้างอาคาร และยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยคาดว่าปัจจัยเหล่านี้ได้แก่ อาชีพ รูปร่าง
ของที่ดิน การเข้าถึงที่ดิน และรายได้เฉลี่ย จะมีผลต่อการตัดสินใจข้างต้น

โดยผ่านการทดสอบสมมุติฐาน ด้วยการกำหนดปัจจัยที่เป็นตัวแปรต้น 4 ปัจจัย ได้แก่
ปัจจัยด้านอาชีพ รูปร่างของที่ดิน การเข้าถึงที่ดิน และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน และมีตัวแปรตามใน
การตัดสินใจที่จะทำการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ได้แก่ ความต้องการ
ปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี ความต้องการปลูกสร้าง
อาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี ความต้องการปลูกสร้างอาคาร
ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และงบประมาณในการปลูกสร้างอาคาร

โดยปัจจัยที่เป็นตัวแปรตาม 2 ปัจจัยที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ ได้แก่ ความต้องการปลูกสร้าง
อาคารพักอาศัยรวม และความต้องการปลูกสร้างอาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม เนื่องจาก
ส่วนมากขนาดที่ดินราชพัสดุที่เช่าอยู่ระหว่าง 51 – 100 ตารางวา และมีรูปแปลงที่ดินเป็น
สี่เหลี่ยมผืนผ้าปกติ ซึ่งไม่เอื้อต่อการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม และอาคารโรงแรมหรืออาคาร
ที่พักแรม ที่จะต้องใช้พื้นที่ที่ดินจำนวนมากในการปลูกสร้างอาคารที่มีหลายหลัง รวมถึงพื้นที่
ส่วนกลาง และพื้นที่สำหรับจอดรถสำหรับผู้เช่าพักอาศัย

ดังนั้น เมื่อนำตัวแปรตามทั้ง 4 ปัจจัยข้างต้น มาวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ
ของผู้เช่าในการปลูกสร้างอาคาร จะได้ผลการวิเคราะห์ตามสมมุติฐานดังนี้

4.5.1 ปัจจัยด้านอาชีพที่มีผลต่อการปลูกสร้างอาคาร

ในการวิเคราะห์นี้มีตัวแปรตาม คือ ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี และความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี มีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

4.5.1.1 การตัดสินใจของผู้เช่าที่มีความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี

ผลการวิเคราะห์ พบว่า ปัจจัยด้านอาชีพ ไม่มีผลต่อการตัดสินใจในความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่า Sig. เท่ากับ .205 ดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านอาชีพ กับความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี

| | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|--|----------------|----------------|-----|-------------|-------|------|
| ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี | Between Groups | 1.797 | 3 | .599 | 1.544 | .205 |
| | Within Groups | 61.314 | 158 | .388 | | |
| | Total | 63.111 | 161 | 63.111 | | |

4.5.1.2 การตัดสินใจของผู้เช่าที่มีความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี

ผลการวิเคราะห์ พบว่า ปัจจัยด้านอาชีพ ไม่มีผลต่อการตัดสินใจในปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่า Sig. เท่ากับ .824 ดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านอาชีพ กับความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้
ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี

| | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|--|----------------|----------------|-----|-------------|------|-------------|
| ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี | Between Groups | .400 | 3 | .133 | .302 | .824 |
| | Within Groups | 69.877 | 158 | .442 | | |
| | Total | 70.278 | 161 | | | |

4.5.2 ปัจจัยด้านรูปร่างของที่ดินต่อการปลูกสร้างอาคาร

ในการวิเคราะห์นี้มีตัวแปรตาม คือ ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ผลการวิเคราะห์ พบว่า ปัจจัยด้านรูปร่างของที่ดิน ไม่มีผลต่อการตัดสินใจในความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่า Sig. เท่ากับ .249 ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านรูปร่างของที่ดินราชพัสดุ กับความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์

| | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|----------------|----------------|-----|-------------|-------|-------------|
| ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | Between Groups | .950 | 2 | .475 | 1.401 | .249 |
| | Within Groups | 53.896 | 159 | .339 | | |
| | Total | 54.846 | 161 | | | |

4.5.3 ปัจจัยด้านการเข้าถึงที่ดินต่อการปลูกสร้างอาคาร

ในการวิเคราะห์นี้มีตัวแปรตาม คือ ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ผลการวิเคราะห์ พบว่า ปัจจัยด้านการเข้าถึงที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจในความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่า Sig. เท่ากับ .040 ดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านการเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ กับความต้องการปลูกอาคาร ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์

| | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|----------------|----------------|-----|-------------|-------|-------------|
| ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | Between Groups | 2.169 | 2 | 1.084 | 3.273 | .040 |
| | Within Groups | 52.677 | 159 | .331 | | |
| | Total | 54.846 | 161 | | | |

จากผลข้างต้น พบว่า การเข้าถึงที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ จึงได้ทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยรายคู่ ด้านการเข้าถึงที่ดิน พบว่าที่ดินอยู่ติดถนนซอย มีความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวมากกว่าที่ดินที่อยู่ติดถนนสายรองของชุมชน ดังตารางที่ 4.10 ทั้งนี้ เนื่องจากถนนสายรองของชุมชนส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่นปานกลาง

ตารางที่ 4.10 การวิเคราะห์รายคู่การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ กับความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ เมื่อเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยรายคู่ด้วยวิธี LSD (Least Significant Difference)

| Dependent Variable | (I) การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ | (J) การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ | Mean Difference (I-J) | Std. Error | Sig. | 95% Confidence Interval | |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Lower Bound | Upper Bound |
| ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | อยู่ติดถนนสายหลักของชุมชน | อยู่ติดถนนสายรองของชุมชน | .2011 | .1108 | .071 | -.018 | .420 |

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

| Dependent Variable | (I) การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ | (J) การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ | Mean Difference (I-J) | Std. Error | Sig. | 95% Confidence Interval | |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------|------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Lower Bound | Upper Bound |
| ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ | อยู่ติดถนนสายหลักของชุมชน | อยู่ติดถนนซอย | -.0789 | .1490 | .597 | -.373 | .215 |
| | อยู่ติดถนนสายรองของชุมชน | อยู่ติดถนนสายหลักของชุมชน | -.2011 | .1108 | .071 | -.420 | .018 |
| | | อยู่ติดถนนซอย | -.2800* | .1287 | .031 | -.534 | -.026 |
| | อยู่ติดถนนซอย | อยู่ติดถนนสายหลักของชุมชน | .0789 | .1490 | .597 | -.215 | .373 |
| | | อยู่ติดถนนสายรองของชุมชน | .2800* | .1287 | .031 | .026 | .534 |

*ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

4.5.4 ปัจจัยด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อการปลูกสร้างอาคารภายใต้งบประมาณ 1-2 ล้านบาท

ผลการศึกษา พบว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีผลต่อการการปลูกสร้างอาคารภายใต้งบประมาณ 1-2 ล้านบาท ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่า Sig. เท่ากับ .006 ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 การวิเคราะห์ความแปรปรวนด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน กับการใช้งบประมาณในการปลูกสร้างอาคาร

| | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----|-------------|-------|------|
| งบประมาณในการปลูกสร้างอาคาร | Between Groups | .533 | 2 | .267 | 5.322 | .006 |
| | Within Groups | 7.967 | 159 | .050 | | |
| | Total | 8.500 | 161 | | | |

ผลการศึกษา พบว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีผลต่อการปลูกสร้างอาคารภายใต้งบประมาณ 1-2 ล้านบาท ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 จึงได้ทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยรายกลุ่ม พบว่า กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 30,000 บาท มีความต้องการปลูกสร้างอาคารภายใต้งบประมาณ 1-2 ล้านบาท มากกว่า กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 – 20,000 บาทต่อเดือน (Sig. = 0.02) และกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน (Sig. = 0.07) และกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 – 20,000 บาทต่อเดือน มีความต้องการปลูกสร้างอาคารมากกว่ากลุ่มที่มีรายกว่า 10,000 บาทต่อเดือน (Sig. = 0.04) ดังตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 การวิเคราะห์รายกลุ่มของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่อการใช้งบประมาณในการปลูกสร้างอาคาร เมื่อเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยรายกลุ่มด้วยวิธี LSD (Least Significant Difference)

| Dependent Variable | (I) รายได้ | (J) รายได้ | Mean Difference (I-J) | Std. Error | Sig. | 95% Confidence Interval | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|------------|------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Lower Bound | Upper Bound |
| การใช้งบประมาณในการปลูกสร้างอาคาร | ต่ำกว่า 10,000 บาท | 10,000 – 20,000 บาท | -.067 | .041 | .105 | -.15 | .01 |
| | | มากกว่า 30,000 บาท | -.500* | .162 | .002 | -.82 | -.18 |

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

| Dependent Variable | (I) รายได้ | (J) รายได้ | Mean Difference (I-J) | Std. Error | Sig. | 95% Confidence Interval | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|------------|------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | Lower Bound | Upper Bound |
| การใช้งบประมาณในการปลูกสร้างอาคาร | 10,000 – 20,000 บาท | ต่ำกว่า 10,000 บาท | .067 | .041 | .105 | -.01 | .15 |
| | | มากกว่า 30,000 บาท | -.433* | .160 | .007 | -.75 | -.12 |
| | มากกว่า 30,000 บาท | ต่ำกว่า 10,000 บาท | .500* | .162 | .002 | .18 | .82 |
| | | 10,000 – 20,000 บาท | .433* | .160 | .007 | .12 | .75 |

*ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กรณีศึกษา ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ผู้ศึกษาได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม เป็นเครื่องมือ กลุ่มเป้าหมายที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 162 ตัวอย่าง ข้อมูลเก็บรวบรวมจากแบบสอบถาม นำมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา โดยการหาค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และใช้วิธีการทางสถิติทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ย โดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (one-way ANOVA) และทดสอบค่าเฉลี่ยความแตกต่าง (F-test) โดยมีการตั้งค่านัยสำคัญทางสถิติไว้ที่ 95% ซึ่งผู้ศึกษานำผลการวิเคราะห์ที่ได้ นำมาสรุป อภิปรายผล และมีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

5.1.1 สรุปผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงร้อยละ 59.3 มีอายุอยู่ในช่วง 31-40 ปี ร้อยละ 50.6 สถานภาพสมรส ร้อยละ 79.6 ระดับการศึกษามัธยมศึกษา หรือ ปวช. ร้อยละ 43.8 รายได้เฉลี่ยสุทธิต่อเดือน อยู่ระหว่าง 10,000 - 20,000 บาท ร้อยละ 74.1 และมีอาชีพค้าขาย หรือ ทำธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 50.6

5.1.2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม(ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่) สามารถสรุปผล ได้ดังนี้

5.1.2.1 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นบ้านตึกเดี่ยว ร้อยละ 54.3 อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุจนถึงปัจจุบันนานกว่า 15 ปี ร้อยละ 72.2 ขนาดที่ดินราชพัสดุที่เช่า อยู่ระหว่าง 51 – 100 ตารางวา ร้อยละ 51.9 และรูปร่างของที่ดินราชพัสดุที่เช่ามีรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าปกติ ร้อยละ 56.8

5.1.2.2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านสถานที่

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่ดินราชพัสดุที่เช่าอยู่ติดถนนสายรองของชุมชน ร้อยละ 61.7 และสภาพแวดล้อมของชุมชน โดยรอบที่ดินราชพัสดุอยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่นปานกลาง ร้อยละ 85.2

5.1.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา

ในภาพรวมมีระดับให้ความสำคัญต่อการลงทุนปลูกสร้างอาคารอยู่ในระดับน้อย ด้วยค่าเฉลี่ย 1.96 และพิจารณาเป็นรายปัจจัยย่อย พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญเกี่ยวกับ การที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง สามารถนำไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ มีค่าเฉลี่ยสูงสุดที่ 2.32 รองลงมา ได้แก่ ความแตกต่างระหว่างระยะเวลาของสัญญาการเช่าเดิม 3 ปี เป็น 15 ปี เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์การเช่าเป็นเช่าเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมการเช่าเดิมกับค่าธรรมเนียมแบบการเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ด้วยค่าเฉลี่ย 2.05 และ 1.53 ตามลำดับ

5.1.4 สรุปผลการวิเคราะห์การตัดสินใจที่จะทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

จากผลการศึกษาพบว่า การตัดสินใจที่จะทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ภาพรวมอยู่ในระดับน้อย ด้วยค่าเฉลี่ย 1.83 และพิจารณาเป็นรายปัจจัยย่อย พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการตัดสินใจเกี่ยวกับความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ มีค่าเฉลี่ยสูงสุดที่ 1.96 รองลงมา ได้แก่ ความต้องการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม ความต้องการปลูกสร้างอาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม ความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 3-5 ปี และความต้องการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังภายในระยะเวลา 1-3 ปี ด้วยค่าเฉลี่ย 1.93 1.87 1.79 และ 1.59 ตามลำดับ

สำหรับงบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการปลูกสร้างอาคาร ส่วนใหญ่คาดว่าจะงบประมาณที่จะใช้ในการปลูกสร้างอาคารอยู่ในช่วงราคา 1 - 2 ล้านบาท ร้อยละ 94.4 และช่วงราคา 2 - 5 ล้านบาท ร้อยละ 5.6

5.2 อภิปรายผล

5.2.1 ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่ทำการศึกษาในรายงานนี้คือ รูปร่างของที่ดินราชพัสดุ จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่ทำการศึกษา (รูปร่างที่ดิน) ไม่มีผลต่อการตัดสินใจปลูกสร้าง

อาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ทั้งนี้เนื่องจากรูปร่างที่ดินในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีลักษณะที่เอื้อต่อการปลูกสร้างอาคารอยู่แล้ว

5.2.2 ปัจจัยด้านสถานที่

ปัจจัยด้านสถานที่ ได้แก่ การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุ เป็นปัจจัยที่มีผลทำให้กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เนื่องจากที่ดินราชพัสดุที่อยู่ติดถนนที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนหนาแน่น เป็นทำเลที่ตั้งที่ดินที่มีศักยภาพ จึงมีความสนใจที่ทำให้กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจปลูกสร้างอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

5.2.3 ปัจจัยด้านราคา

ปัจจัยด้านราคา ได้แก่ ความสามารถนำที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ เป็นปัจจัยที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมาก เนื่องจากเมื่อมีการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเสร็จสิ้นแล้ว กลุ่มตัวอย่างสามารถนำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุและสัญญาเช่าอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ไปเป็นหลักประกันค้ำประกันกู้ยืมเงินกับธนาคาร เพื่อนำเงินที่กู้ยืมมาเป็นทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจต่อไป ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้กับกลุ่มตัวอย่างในการตัดสินใจปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

5.2.4 ปัจจัยด้านรายได้

ปัจจัยด้านรายได้ของกลุ่มตัวอย่าง เป็นปัจจัยที่มีผลทำให้กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจใช้งบประมาณในการลงทุนก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง จำนวนไม่เกิน 2 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ของกลุ่มตัวอย่างอาจมีจำกัด ซึ่งไม่เพียงพอต่อการลงทุนก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ในงบประมาณที่สูงกว่านี้ได้ ดังนั้น หากกลุ่มตัวอย่างได้รับสนับสนุนเงินทุนเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน จะทำให้มีเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารที่มีงบประมาณสูงขึ้น และมีความมั่นใจที่จะลงทุนก่อสร้างอาคารมากยิ่งขึ้น

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

จากการศึกษาพบว่า ในภาพรวมระดับการตัดสินใจที่ทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง อยู่ในระดับน้อย เนื่องจากความเจริญเข้าไปไม่ถึงในพื้นที่ศึกษา ซึ่งหากมีการพัฒนาพื้นที่และมีความเจริญเข้าไปถึง ความสนใจในการลงทุนของผู้เช่าอาจจะเปลี่ยนแปลงไปในทางที่มากขึ้น ดังนั้น ควรดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กรมธนารักษ์ควรวางแผนร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่นที่กำกับดูแลในพื้นที่ศึกษา ในการพัฒนาถนนสายรองในชุมชน เช่น ขยายถนนสายรองในชุมชนให้มีความ

กว้างมากกว่าเดิม รวมถึงทำระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบประปา เพื่อให้การเข้าถึงที่ดินมีความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย และพบเห็นอาคารสิ่งปลูกสร้างได้ง่ายขึ้น ซึ่งจะเป็นการนำพาความเจริญเข้าไปถึงในพื้นที่ศึกษา

2. กรมธนารักษ์ควรสนับสนุนด้านการออกแบบอาคาร เพื่อให้รูปแบบอาคารมีความสอดคล้องกับขนาดที่ดิน รูปร่างของที่ดิน และงบประมาณในการลงทุนของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ ที่มีความต้องการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

5.3.2 ข้อเสนอแนะการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาในครั้งต่อไป ควรขยายกลุ่มตัวอย่างไปยังผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรมในบริเวณพื้นที่ศึกษา เพื่อให้ทราบถึงแรงจูงใจของกลุ่มตัวอย่างที่เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อใช้ประกอบเกษตรกรรม ต่อการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
2. ทำการขยายพื้นที่ศึกษาไปในพื้นที่ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนอื่นๆ ในเขตอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เพื่อให้ได้ข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ และแรงจูงใจ ที่มีผลทำให้เกิดการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ที่เพิ่มมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- กฎกระทรวง. (2545). ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ. กรุงเทพมหานคร.
- กรมธนารักษ์. (2550). การรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายเรื่องเดียวกันไว้ด้วยกันในกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ. กรุงเทพมหานคร.
- กรมธนารักษ์. การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ [Online]. แหล่งที่มา : http://www.treasury.go.th/ewt_news.php?nid=81, [วันที่ 8 ธันวาคม 2559].
- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2546). การวิเคราะห์สถิติขั้นสูงด้วย SPSS for Windows. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: บริษัทธรรมสาร จำกัด.
- จิรัตน์ สังข์แก้ว. (2544). การลงทุน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ธีรกิติ นวรัตน์ ณ อุทยาน. (2544). การตลาดบริการ. เชียงใหม่ : ภาควิชาการตลาด การบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- เพชร ชุมทรัพย์. (2544). หลักการลงทุน. (พิมพ์ครั้งที่ 12). กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เพ็ญแข แสงแก้ว. (2541). การวิจัยทางสังคมศาสตร์. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. (2546). การบริหารการตลาดยุคใหม่. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ ไดมอนด์ บิสซิเนส เวิร์ด.
- อัญญา ชันชวิทย์. (2546). การวิเคราะห์ความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).
- Arens, F. W. (2002). Contemporary advertising. (8th ed.). New York : McGraw-Hill.
- Belch, G.E., & Belch, M.A. (2001). **Advertising and promotion : An integrated marketing communications perspective.** New York : MacGraw Hill.
- Easel Walker and Standton. (2001). **Strategic Marketing Mix.**
- Kotler, Philip. (1997). **Marketing Management : Analysis, Planning, Implement, and Control.** 9th ed., Prentice-Hall, Inc., 1997.



แบบสอบถามชุดที่.....

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรื่อง การศึกษาปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กรณีศึกษาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

คำชี้แจง: แบบสอบถามชุดนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลทำให้ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นม.517 ตำบลหนองสาหร่าย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยแบบสอบถามชุดนี้ได้แบ่งออกเป็น 5 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 คำถามทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 คำถามข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม(ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่)

ส่วนที่ 3 คำถามความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา

ส่วนที่ 4 คำถามเกี่ยวกับการตัดสินใจที่จะทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ในการเก็บข้อมูลครั้งนี้จะไม่มีการนำเสนอหรือเปิดเผยเป็นรายบุคคล ข้อมูลที่ได้จะนำไปใช้เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาเท่านั้น ผู้ศึกษาหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านในการสละเวลาตอบแบบสอบถาม

นายวรรณชัย สุขารมณี

นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสถานที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม(ด้านผลิตภัณฑ์และด้านสถานที่)

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ที่ตรงกับข้อมูลของท่านตามความเป็นจริง

ด้านผลิตภัณฑ์

7. ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- | | |
|---|--|
| 1. <input type="checkbox"/> บ้านไม้ | 2. <input type="checkbox"/> บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ |
| 3. <input type="checkbox"/> บ้านตึกเดี่ยว | 4. <input type="checkbox"/> ตึกแถว |
| 5. <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ..... | |

8. ระยะเวลาที่ท่านอยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุจนถึงปัจจุบัน

- | | |
|--|---|
| 1. <input type="checkbox"/> ไม่เกิน 5 ปี | 2. <input type="checkbox"/> 6-10 ปี |
| 3. <input type="checkbox"/> 11-15 ปี | 4. <input type="checkbox"/> นานกว่า 15 ปี |

9. ขนาดที่ดินราชพัสดุที่ท่านเช่าในปัจจุบัน

- | | |
|---|---|
| 1. <input type="checkbox"/> น้อยกว่า 50 ตารางวา | 2. <input type="checkbox"/> 51 – 100 ตารางวา |
| 3. <input type="checkbox"/> 101 - 150 ตารางวา | 4. <input type="checkbox"/> 150 - 400 ตารางวา |
| 5. <input type="checkbox"/> มากกว่า 400 ตารางวา | |

10. รูปร่างของที่ดินราชพัสดุที่ท่านเช่าในปัจจุบัน

- | |
|--|
| 1. <input type="checkbox"/> มีรูปแปลงเป็นชายธง (สามเหลี่ยม) |
| 2. <input type="checkbox"/> มีรูปแปลงสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือใกล้เคียง |
| 3. <input type="checkbox"/> มีรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้าปกติ |
| 4. <input type="checkbox"/> มีรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่มีด้านยาวมากกว่าด้านกว้างมากๆ |
| 5. <input type="checkbox"/> มีรูปแปลงเป็นเหลี่ยมมากกว่าสี่เหลี่ยม |

ด้านสถานที่

11. การเข้าถึงที่ดินราชพัสดุที่ท่านเช่า

- | | |
|---|--|
| 1. <input type="checkbox"/> อยู่ติดถนนสายหลักของชุมชน | 2. <input type="checkbox"/> อยู่ติดถนนสายรองของชุมชน |
| 3. <input type="checkbox"/> อยู่ติดถนนซอย | |

12. สภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรอบที่ดินราชพัสดุที่ท่านเช่า

- | | |
|---|---|
| 1. <input type="checkbox"/> อยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่น | 2. <input type="checkbox"/> อยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่นปานกลาง |
| 3. <input type="checkbox"/> อยู่ในพื้นที่การเกษตรกรรม | |

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นที่เกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดทางด้านราคา

คำชี้แจง ส่วนผสมทางการตลาดด้านราคาต่อไปนี้ท่านให้ความสำคัญอยู่ในระดับใด โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในตารางที่ตรงกับความเห็นของท่านมากที่สุด

| ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด | ระดับความสำคัญ | | | | |
|---|----------------|----------|--------------|-----------|-----------------|
| | มากที่สุด 5 | มาก 4 | ปานกลาง 3 | น้อย 2 | น้อยที่สุด 1 |
| ด้านราคา | | | | | |
| 1. ความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมการเช่าเดิมกับค่าธรรมเนียมแบบการเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | | | | | |
| 2. ความแตกต่างระหว่างระยะเวลาของสัญญาการเช่าเดิม 3 ปี เป็น 15 ปี เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์การเช่าเป็นเช่าเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | | | | | |
| 3. สามารถนำที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารได้ | | | | | |

ส่วนที่ 4 คำถามเกี่ยวกับการตัดสินใจที่จะทำการพัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้
กระทรวงการคลัง

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในตารางที่ตรงกับความคิดเห็นในการตัดสินใจที่จะทำการ
พัฒนาปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังของท่านมากที่สุด

| การปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | ระดับความเห็นในการตัดสินใจปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง | | | | |
|--|---|----------|--------------|-----------|-----------------|
| | มากที่สุด 5 | มาก 4 | ปานกลาง 3 | น้อย 2 | น้อยที่สุด 1 |
| 1. ความต้องการปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ภายในระยะเวลา 1-3 ปี | | | | | |
| 2. ความต้องการปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ภายในระยะเวลา 3-5 ปี | | | | | |
| 3. ความต้องการปลูกสร้างอาคารตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ | | | | | |
| 4. ความต้องการปลูกสร้างอาคาร พักอาศัยรวม | | | | | |
| 5. ความต้องการปลูกสร้างอาคาร โรงแรม หรืออาคารที่พักแรม | | | | | |
| 6. หากท่านมีแผนในการปลูกอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง งบประมาณที่ท่านคาดว่าจะใช้ ในการปลูกอาคาร อยู่ในช่วงราคาต่อไปนี้ 1. <input type="checkbox"/> 1 - 2 ล้านบาท 2. <input type="checkbox"/> 2 - 5 ล้านบาท 3. <input type="checkbox"/> 5 - 10 ล้านบาท 4. <input type="checkbox"/> 10 ล้านบาทขึ้นไป | | | | | |

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

.....

.....

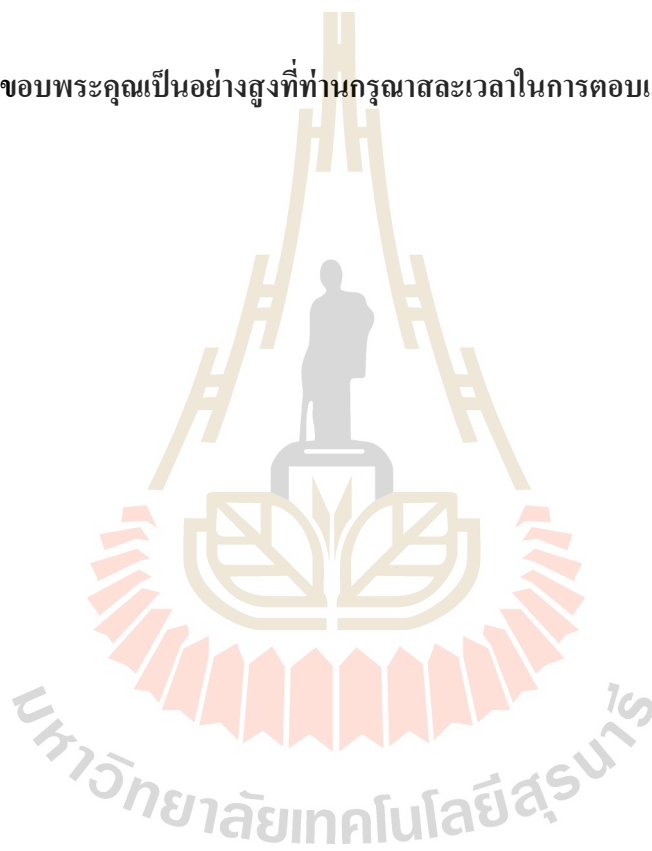
.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านกรุณาสละเวลาในการตอบแบบสอบถาม



ประวัติผู้เขียน

นายวรรณชัย สุขารมณีย์ เกิดวันที่ 16 สิงหาคม 2522 สถานที่อยู่ปัจจุบัน บ้านเลขที่ 188/83 ถนนวัชรพล แขวงคลองถนน เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ประวัติการศึกษา: ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) สาขาวิชาช่างสำรวจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นครราชสีมา ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) สาขาวิชาช่างโยธา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นครราชสีมา ระดับปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ประวัติการทำงาน : พ.ศ. 2549 – 2550 ตำแหน่งช่างผังเมือง 1 กองช่าง เทศบาลตำบลท่าหลวง อำเภอท่าเรือ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2550 – 2551 ตำแหน่งนายช่างโยธา 2 ฝ่ายควบคุมทางผังเมือง กองควบคุมทางผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และพ.ศ. 2551 – ปัจจุบัน ตำแหน่งนายช่างโยธาชำนาญงาน ส่วนกำกับและตรวจสอบการก่อสร้าง 1 สำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง