

การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ
จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4



เอกวัฒน์ อะทะไชย

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

สิงหาคม 2559

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ
จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4



เอกวัฒน์ อะทะไชย

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

สิงหาคม 2559

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ
จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4



เอกวัฒน์ อะทะไชย

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ
จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4



เอกวัฒน์ อะทะไชย

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง เรื่อง “การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างของมหาวิทยาลัยพะเยา

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมบูรณ์ เชียงฉิน)
อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(นายเทอดศักดิ์ โกไศยกานนท์)
คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์
สิงหาคม 2559



กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ สำเร็จลุล่วงด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาและความร่วมมือจากหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางคณะผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมบูรณ์ เชียงฉิน ที่ปรึกษาโครงการ ซึ่งได้ให้คำแนะนำ แลกเปลี่ยนเรียนรู้ในกระบวนการวิจัย ติดตามความก้าวหน้าและสรุปผลการดำเนินงานโครงการ ขอขอบคุณผู้ใช้อาคารพาณิชย์ ผู้บริหารระดับอำเภอ ผู้บริหารระดับท้องถิ่น ในพื้นที่ตำบลเวียง และตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ซึ่งได้ให้การสนับสนุนโครงการศึกษาวิจัยในครั้งนี้จนบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของโครงการ

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานการศึกษาวิจัยฉบับนี้จะเป็นประโยชน์กับผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลที่สนใจในด้านการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4 หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้เพื่อทำการปรับปรุงแก้ไขต่อไป

เอกวัฒน์ อะทะไชย



ชื่อเรื่อง: การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพาน
มิตรภาพไทย - ลาว แห่งที่ 4

ผู้ศึกษาค้นคว้า: เอกวัฒน์ อะทะไชย การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง: วศ.ม. (การบริหารงานก่อสร้าง),
มหาวิทยาลัยพะเยา, 2559

ที่ปรึกษา: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมบูรณ์ เชียงฉิน

คำสำคัญ: การลงทุน อาคารพาณิชย์ สะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 4

บทคัดย่อ

ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือตอนบนอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงรายได้พัฒนาเพื่อ
เป็นเมืองเศรษฐกิจพิเศษชายแดนจังหวัดเชียงราย เป็นฐานการผลิตและการลงทุนที่สามารถเชื่อมโยงประเทศ
เพื่อนบ้าน โดยการก่อสร้างสะพานมิตรภาพข้ามแม่น้ำโขง ไทย-ลาว แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย)
การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ และศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการ
ตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4
กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ศึกษา คือ กลุ่มผู้ใช้อาคารพาณิชย์ 95 คน ผลการศึกษา พบว่า สถานการณ์ในปัจจุบันอำเภอเชียง
ของกำลังพัฒนาให้เกิดธุรกิจหลากหลาย และเป็นแหล่งกระจายสินค้า จึงควรตัดสินใจลงทุนในอาคารพาณิชย์ได้
โดยอาคารพาณิชย์ควรมีลักษณะที่มีถนนเชื่อมกับเส้นทางขนส่งหลัก มีรูปทรงที่ทันสมัย และราคาสมเหตุสมผล

Title: SCENARIO ANALYSIS OF COMERCIAL BUILDING INVESTMENT IN CHIANG KHONG DISTRICT, CHIANG RAI PROVINCE AFTER THE OPENING OF THE THAI–LAO FRIENDSHIP BRIDGE.

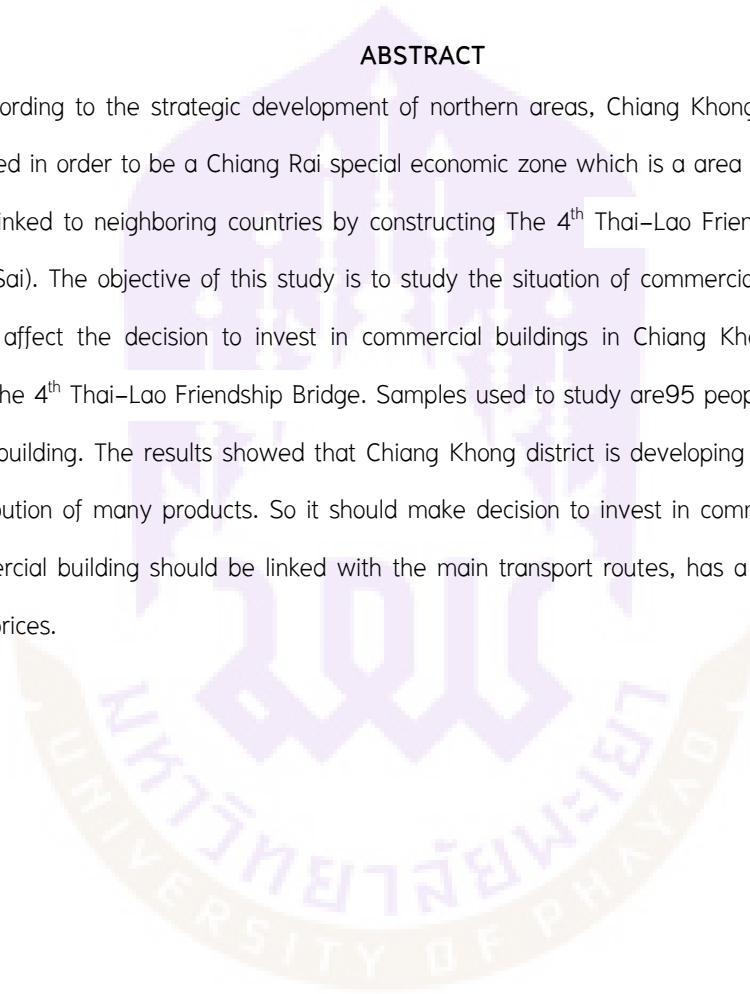
Author: Eakkawat Atachai Independent Study: M.Eng. (Construction Management)
University of Phayao, 2016

Advisor: Assistant Professor Dr. Somboon Shaingchin

Keywords: Investment, Commercial building, The 4th Thai–Lao Friendship Bridge

ABSTRACT

According to the strategic development of northern areas, Chiang Khong district, Chiang Rai, has developed in order to be a Chiang Rai special economic zone which is a area of manufacturing and investment linked to neighboring countries by constructing The 4th Thai–Lao Friendship Bridge (Chiang Khong–HuaiSai). The objective of this study is to study the situation of commercial investment and the factors that affect the decision to invest in commercial buildings in Chiang Khong district after the opening of The 4th Thai–Lao Friendship Bridge. Samples used to study are 95 people who are using the commercial building. The results showed that Chiang Khong district is developing a variety of business and a distribution of many products. So it should make decision to invest in commercial buildings. The good commercial building should be linked with the main transport routes, has a modern shapes, and reasonable prices.



สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
กรอบแนวคิดและสมมติฐานของการวิจัย.....	4
ขอบเขตของการวิจัย	5
ข้อตกลงเบื้องต้น.....	6
นิยามศัพท์เฉพาะ	7
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	7
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	8
1. แนวคิดการตัดสินใจ	8
2. ทฤษฎีการลงทุน การลงทุนในธุรกิจ	8
3. แนวคิดเกี่ยวกับการค้าชายแดน	8
4. แนวคิดด้านการตลาด.....	10
5. แนวคิดด้านการจัดการ.....	10
6. แนวคิดด้านการเงิน.....	10
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
3 วิธีดำเนินการวิจัย	14
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	14
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	16
การเก็บรวบรวมข้อมูล	18
การวิเคราะห์ข้อมูล	19

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	21
ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขต เทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย	22
ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขต เทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย	25
ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการ ต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย	29
การทดสอบทางสถิติ.....	32
สรุปบทสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย.....	35
5 บทสรุป	37
สรุปผลการวิจัย	37
อภิปรายผลการวิจัย.....	39
ข้อเสนอแนะ	42
บรรณานุกรม	44
ภาคผนวก	46
ภาคผนวก ก แบบสอบถามเพื่อการวิจัย เรื่อง สถานการณ์การลงทุน อาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของจังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพาน มิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4.....	47

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์เพื่อประกอบเอกสารงานวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์ สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย - ลาว แห่งที่ 4	51
ภาคผนวก ค รูปภาพ	54
อภิธานศัพท์	56
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า	58



สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา	16
2 แสดงความถี่ และร้อยละข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	22
3 แสดงความถี่ และร้อยละข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ของผู้ตอบ แบบสอบถาม	26
4 แสดงค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและ เทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย.....	30
5 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ใน โครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถาน และเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย จำแนกตามความเกี่ยวข้องกับ อาคารพาณิชย์	32
6 แสดงการวิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบันกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน อาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของจังหวัดเชียงราย	41

สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 กรอบความคิดในงานวิจัย.....	4
2 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามเพศ	23
3 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามช่วงอายุ	24
4 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามช่วงระดับการศึกษา.....	24
5 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์.....	25
6 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์.....	27
7 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์.....	27
8 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหาของอาคารพาณิชย์....	28
9 การจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามราคาต่อคูหา	29
10 แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ผังเมืองรวมเชียงใหม่ของ	54
11 บริเวณก่อสร้างสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4	55



อักษรย่อ

ตร.ม.	=	ตารางเมตร
ปวช.	=	ประกาศนียบัตรวิชาชีพ
ปวส.	=	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง
NPV	=	Net Present Value
IRR	=	Internal Rate of Return
BCR	=	Benefit Cost Ratio
S.D.	=	Standard deviation
Sig.	=	Significance
GMS.	=	The Greater Mekong Subregion
AEC.	=	Asean Economics Community



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อำเภอเชียงของ เป็นอำเภอที่อยู่ภาคเหนือตอนบน ในพื้นที่จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ 836.9 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 7 ตำบล 117 หมู่บ้าน จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร 62,242 คน ความหนาแน่น 74.37 คน/ตารางกิโลเมตร มีความหลากหลายทางชาติพันธุ์ ประชากรของอำเภอประกอบอาชีพเกษตรกรรม เป็นอำเภอที่ติดกับชายแดนประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว มีจุดผ่านแดนถาวรเชียงของตั้งอยู่บริเวณตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ตรงข้ามกับเมืองห้วยทราย แขวงบ่อแก้ว ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (โดยกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศเปิดเป็นจุดผ่านแดนถาวรตั้งแต่วันที่ 12 มกราคม 2532 เป็นต้นมา) ซึ่งมีความสำคัญในด้านเศรษฐกิจ การค้าเครื่องอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า เสื้อผ้าสำเร็จรูป วัสดุก่อสร้าง การขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ

ปัจจุบันอำเภอเชียงของ ถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มเมืองเศรษฐกิจพิเศษชายแดนจังหวัดเชียงราย เพื่อเป็นฐานการผลิตและการลงทุนที่สามารถเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้านโดยเฉพาะจีนตอนใต้ได้ในอนาคต ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือตอนบนระยะ 10 ปี (2542-2551) และการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ เชียงราย-เชียงใหม่-ลำพูน โดยจะมีการพัฒนาเมือง เชียงของในด้านต่าง ๆ อาทิ การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเชียงของ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมการเกษตรครบวงจร การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกการขนส่ง และสถานีขนถ่ายสินค้าการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขง ตามแผนพัฒนาเพื่อรองรับเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเพื่อเชื่อมการเดินทางระหว่างเชียงของกับแขวงบ่อแก้ว เพื่อไปยังคุนหมิงประเทศจีนตามเส้นทางหมายเลข R3A โดยมีต้นทางเริ่มจากเชียงของ ประเทศไทย-บ่อแก้ว-หลวงน้ำทา-บ่อเต็น ของประเทศลาว-บ่อหาน-เชียงรุ่งหรือจิ่งหง ในแคว้นสิบสองปันนา นครคุนหมิงมณฑลยูนนานของจีน โดยมีระยะทางจากกรุงเทพฯ ถึงคุนหมิงรวมกว่า 1,800 กิโลเมตร การพัฒนาถนนระดับภูมิภาคที่จะเชื่อมต่อไปยังประเทศจีน (เชียงราย-คุนหมิง-หลวงน้ำทา) ซึ่งเป็นจุดด้านการค้าที่มีความสำคัญและเป็นโอกาสการลงทุนในเชียงของรวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั่วไปเพื่อแก้ปัญหาชุมชนให้สามารถรองรับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ เป็นต้น (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2550)

สะพานมิตรภาพ แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) เป็นสะพานข้ามแม่น้ำโขง เชื่อมต่อระหว่างประเทศไทยที่บ้านดอนมหาวัน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย กับประเทศลาวที่บ้านดอน เมืองห้วยทราย แขวงบ่อแก้ว ระยะทาง 2.48 กิโลเมตร เป็นสะพานขนาด 2 เลน นอกจากสะพานแล้วยังมีโครงการก่อสร้างถนนไปอีกประมาณ 6 กิโลเมตร เข้าในเขตเมืองห้วยทราย เป็นการเชื่อมต่อกับเส้นทาง R3A (ที่เชื่อมต่อระหว่างจีน-ลาว-ไทย) บริษัทรับเหมาก่อสร้างเป็นกลุ่ม CR5-KT Joint Venture ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท China Railway No.5 ของจีนและบริษัทกรุงธน เอนจิเนียริง จำกัด ของไทย งบประมาณในการก่อสร้างประมาณ 1,624 ล้านบาท โดยการสมทบทุนระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาลจีน ส่วนรัฐบาลลาวรับผิดชอบค่าชดเชยให้แก่ประชาชนที่ได้รับผลกระทบ โดยก่อสร้างตัวสะพานแล้วเสร็จในวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ.2555 และได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ.2556 หลังจากที่ได้ก่อสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 เชียงของ-ห้วยทราย ซึ่งเป็นสะพานที่เชื่อมต่อเส้นทาง R3A จากกรุงเทพฯ-คุนหมิง เพื่อสร้างเศรษฐกิจที่ดีระหว่าง 3 ประเทศที่ถนนสายนี้ผ่าน ซึ่งการเปิดใช้สะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว จะเป็นการเชื่อมต่อและเป็นการเปิดใช้เส้นทางอย่างเป็นทางการ เพื่อให้การคมนาคมระหว่างประเทศสะดวกมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในปี 2558 นับเป็นโครงการบูรณาการเศรษฐกิจในระดับมหภาค ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรม โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวนับว่าเป็นโอกาสสูงมากที่ประเทศไทยจะมีช่องทางในการเปิดรับนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนตอนใต้ ที่จะเดินทางมาทางรถยนต์และทางเรือ เพื่อมาท่องเที่ยวยังจังหวัดต่าง ๆ ทางภาคเหนือของประเทศไทย เนื่องจากจำนวนประชากรของจีนนั้น มีจำนวนมากกว่า 1,400 ล้านคน

สะพานมิตรภาพ แห่งที่ 4 นี้ ทำให้เกิดพื้นที่เศรษฐกิจแห่งใหม่ขึ้นในพื้นที่ของบ้านดอนมหาวัน บ้านใจไก่ ตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย และพื้นที่บ้านใหม่ทุ่งหมอด และบ้านทุ่งจิว ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ก่อนการก่อสร้างสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 พื้นที่บริเวณโดยรอบเป็นพื้นที่ของป่า ทุ่งนา ไร่ สวน เนื่องจากประชากรประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพหลักอัตราค่าครองชีพไม่แพงคุณภาพชีวิตปานกลาง หลังการก่อสร้างสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 เปิดอย่างเป็นทางการคุณภาพชีวิตเดิมเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากมีนายทุนนอกพื้นที่ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาซื้อที่ดินในพื้นที่บ้านดอนมหาวัน บ้านใจไก่ บ้านใหม่ทุ่งหมอด และบ้านทุ่งจิว และหมู่บ้านรอบ ๆ พื้นที่ใกล้เคียงทำให้ประชากรชายที่ดิ้นทำมาหากินกันเป็นจำนวนมากเนื่องจากได้ราคาสูง จนถึงมีการรื้อถอนบ้านที่อยู่อาศัยเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นมาอย่างรวดเร็ว คุณภาพชีวิตของประชากรเริ่มเปลี่ยนแปลงไปตาม

สภาพเศรษฐกิจมีการเข้ามาลงทุน ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า ปั้มน้ำมัน ตลอดจนธุรกิจอื่น ๆ จึงส่งผลให้ค่าครองชีพเริ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

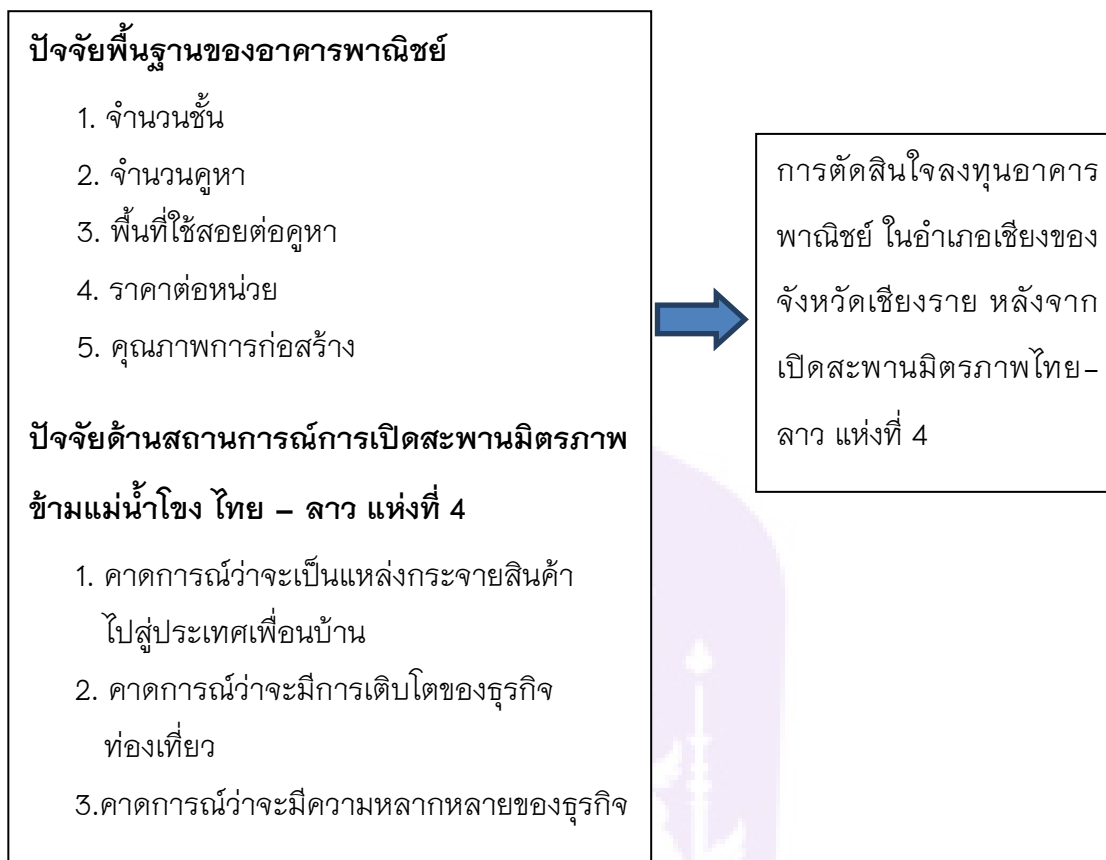
ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้จะเป็นการวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ในพื้นที่เศรษฐกิจใหม่บริเวณสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ในบริบทของสภาพเขตเศรษฐกิจใหม่จะมีเพิ่มขึ้นมากน้อยเมื่อเทียบกับในอดีตที่ผ่านมา มีความต้องการเปลี่ยนไปจากเดิมหรือไม่ สุดท้ายคือผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจการค้าระหว่างประเทศ การคมนาคมขนส่ง ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ความมั่นคง การท่องเที่ยว ตลอดจนการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมระหว่างประเทศ ตลอดจนผลกระทบที่มีผลต่อคุณภาพชีวิตของประชากรในพื้นที่เศรษฐกิจใหม่

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4

กรอบแนวคิดและสมมติฐานของการวิจัย

การศึกษานี้มีสมมติฐานคือสะพานมิตรภาพข้ามแม่น้ำโขง ไทย-ลาว แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) ทำให้สถานการณ์ในอำเภอเชียงของเปลี่ยนแปลงและมีผลต่อการตัดสินใจการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย และปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์ มีผลต่อการตัดสินใจการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ดังแสดงเป็นกรอบความคิดได้ในรูปที่ 1



ภาพ 1 กรอบความคิดของการศึกษา

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษา เรื่อง การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 มีขอบเขตการวิจัยประกอบด้วย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา ความเป็นมาของพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ชายแดน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย การลงทุนที่สามารถเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน การพัฒนาเมืองเชียงของในด้านต่าง ๆ อาทิการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเชียงของ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม การเกษตรครบวงจร การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกการขนส่ง และสถานีขนถ่ายสินค้าการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขง ตามแผนพัฒนาเพื่อรองรับเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน การพัฒนาถนนระดับภูมิภาคซึ่งเป็นจุดด้านการค้าที่มีความสำคัญและเป็นโอกาสการลงทุนในเชียงของรวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั่วไปเพื่อแก้ปัญหาชุมชนให้สามารถรองรับการพัฒนา

เขตเศรษฐกิจพิเศษ ตลอดจนตัวแปรที่เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อสถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ได้แก่

1.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์

1.2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหา ของอาคารพาณิชย์ ราคาต่อหน่วยของอาคารพาณิชย์

1.3 ข้อมูลปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการลงทุนอาคารพาณิชย์ ประกอบด้วย รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ใช้อำนวยความสะดวกในการตกแต่งเพิ่มเติม รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงาน มีการออกแบบให้มีอากาศถ่ายเทได้ดี ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย ทำเลที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ราชการ ความเหมาะสมของราคา มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน (น้ำประปา ไฟฟ้า ถนน) ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว การคมนาคมสะดวกมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงของจะเติบโตหลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ มีแนวโน้มการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยในพื้นที่ จะมีเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเชียงของ คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น

2. ขอบเขตด้านประชากร คือ ผู้ใช้อาคารพาณิชย์ ผู้บริหารระดับอำเภอ ผู้บริหารระดับท้องถิ่น

3. ขอบเขตด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษา พื้นที่บ้านดอนมหาวัน บ้านใจแก้ว ในเขตเทศบาลตำบลเวียง พื้นที่บ้านใหม่ทุ่งหมอต บ้านทุ่งจิว ในเขตเทศบาลตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

4. ขอบเขตด้านระยะเวลาที่ทำการศึกษา ระหว่างวันที่ ตุลาคม 2557-กุมภาพันธ์ 2558

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. การลงทุน หมายถึง การใช้สอยทรัพยากรในลักษณะต่าง ๆ โดยหวังจะได้รับผลตอบแทนกลับมา มากกว่าที่ลงไป ในอัตราที่พอใจภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยทั่วไปหมายถึงการใช้เงินลงทุน เช่น การลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ การลงทุนในบ้านและที่ดิน การลงทุนทองคำ ฯลฯ

2. ห้องแถว หรือ ตึกแถว หรือชื่ออย่างเป็นทางการว่า อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

3. ห้องแถว หรือตึกแถว หรือชื่ออย่างเป็นทางการว่า อาคารพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยและทำการค้า ประกอบธุรกิจขนาดย่อม ที่เป็นการขายปลีกเป็นส่วนใหญ่ อาศัยอยู่ในชุมชนที่หนาแน่น ในแหล่งธุรกิจกลางเมืองและชุมชนรอบเมือง โดยชั้นล่างจะแบ่งเป็นร้านค้าย่อย ชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย ในกรณีสูงกว่านั้นอาจทำเป็นที่เก็บสินค้าชั่วคราว มักมีโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยวิวัฒนาการมาจากห้องแถวไม้และห้องแถวก่ออิฐถือปูน ในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) วิเคราะห์ศัพท์ ห้องแถว คือ อาคารที่พักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้อง และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ส่วนตึกแถว จะประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

4. อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดิน สินทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลาย อันเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินด้วย

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย

ผลของการศึกษาในครั้งนี้ จะทำให้ผู้ที่สนใจเกี่ยวกับธุรกิจอาคารพาณิชย์ได้ทราบถึงสถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนเอกสารและงานวิจัย ในการศึกษาการวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุน อาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 มีทฤษฎีที่เกี่ยวข้องที่ผู้วิจัยได้ทบทวนและสรุปสาระสำคัญจากการทบทวนเอกสารไว้ดังนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ
2. แนวคิดและทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค
3. ทฤษฎีการลงทุน (Investment)
4. แนวคิดเกี่ยวกับการค้าชายแดน

1. แนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ

การตัดสินใจ (Decision) หมายถึง การเลือกที่จะกระทำการสิ่งใดสิ่งหนึ่งโดยเฉพาะ จากบรรดาทางเลือกต่าง ๆ ที่มีอยู่ (C. Glenn Walters, 1987, น.69 อ้างอิงใน (ศุภร เสรีรัตน์, 2550, หน้า 49)

การตัดสินใจ คือ กระบวนการคัดเลือกแนวทางปฏิบัติจากทางเลือกต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการ กิตติ ภัคดีวัฒนกุล, 2546 หน้า 7 อ้างอิงใน (สุทามาต จันทร ถาวร, 2556, หน้า 623)

จากความหมายดังกล่าวข้างต้นสรุปได้ว่า การตัดสินใจ คือ กระบวนการในการเลือก ทางเลือก ทางใดทางหนึ่งเพื่อให้ได้มาซึ่งสิ่งที่ต้องการ รวมไปถึงการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือก ซื้อสินค้าและบริการ

ทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อ (AIDA) St. Elmo Lewis, 1898 อ้างอิงใน (ณภัตอร ปุณยาภาภัสสร, 2551)

2.1 ความตั้งใจ (Attention) เริ่มต้นที่ผู้บริโภคจะต้องรู้จักสินค้าและบริการนั้นก่อน ซึ่งก็เกิดขึ้นเมื่อผู้บริโภคมีความตั้งใจในการรับสาร

2.2 ความสนใจ (Interest) นอกจากการรู้จักสินค้าแล้วก็ยังไม่เพียงพอผู้บริโภคต้อง ถูกเร้า ความสนใจ จนสามารถแยกแยะสินค้านั้นออกจากสินค้าอื่น ๆ ที่มีอยู่ในตลาด

2.3 ความปรารถนา (Desire) ความสนใจที่ถูกกระตุ้นจะกลายเป็นความอยาก ความปรารถนา ที่จะได้ครอบครองสินค้านั้น ตามปกติความปรารถนาจะเกิดขึ้นจากการเห็นประโยชน์ที่สินค้านั้นเสนอ ให้หรือเกิดจากการเห็นหนทางแก้ปัญหาที่มีอยู่ที่สินค้านั้นหยิบยื่นให้

2.4 การกระทำ (Action) เมื่อความปรารถนาเกิดขึ้นแล้ว กระบวนการซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อ ผู้บริโภคก้าวเข้าสู่ขั้นตอนสุดท้ายคือการซื้อสินค้า

จากแนวคิดการตัดสินใจ สรุปได้ว่าการตัดสินใจเป็นกระบวนการที่ผู้บริโภคตัดสินใจว่าจะซื้อ ผลิตภัณฑ์หรือบริการใด โดยมีปัจจัยคือข้อมูลเกี่ยวกับตัวสินค้า สังคมและกลุ่มทางสังคม ทัศนคติของ ผู้บริโภค เวลาและโอกาส ความตั้งใจ ความสนใจ ความปรารถนา และการกระทำ

2. แนวคิดและทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

2.1 พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer behavior defined) ได้มีการให้ความหมายไว้หลากหลาย ที่คล้ายคลึงกัน ดังนี้

2.1.1 พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหาให้ได้มาซึ่งการบริโภคและการจับจ่ายใช้สอย ซึ่งสินค้าและบริการรวมทั้งกระบวนการตัดสินใจที่เกิดขึ้นทั้งก่อนและหลังการกระทำดังกล่าวด้วย James F. Engle, Roger D. Blackwell, and Paul W. Miniard, 1990 หน้า 3 อ้างอิงใน (ศุภร เสรีรัตน์, 2550, หน้า 5)

2.1.2 พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง พฤติกรรมที่ผู้บริโภคแสดงออกในการแสวงหาสำหรับการซื้อ ซึ่งสินค้าและบริการที่เขาคาดหวังว่าจะทำให้ความต้องการ ของเขาได้รับความพอใจ Leon G. Schiffman and Leslie Lazar Kanuk, 1991, หน้า 5 อ้างอิงใน (ศุภร เสรีรัตน์, 2550, หน้า 5)

2.1.3 พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำของบุคคลหนึ่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหา ให้ได้มา และการใช้ซึ่งสินค้าและบริการ ทั้งนี้หมายรวมถึงกระบวนการตัดสินใจซึ่งมีมาอยู่ก่อนแล้วและเป็นสิ่งที่มีส่วนในการกำหนดให้เกิดการกระทำดังกล่าว ธงชัย สันติวงษ์, 2535 อ้างอิงใน (ชัยณรงค์ ทรายศำ, 2552, หน้า 8)

จากความหมายที่กล่าวมาพอสรุปได้ว่าพฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำต่าง ๆ ของบุคคลที่แสดงออกมา ในการแสวงหาซื้อสินค้าและบริการที่คาดว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของตนเองภายใต้กระบวนการตัดสินใจที่มีก่อนการซื้อ

2.2 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer behavior theory)

เป็นการศึกษาถึงเหตุจูงใจที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์โดยมีจุดเริ่มต้นจากการเกิดสิ่งกระตุ้นที่ทำให้เกิดความต้องการหรือการตัดสินใจของผู้ซื้อ ศิริวรรณ เสรีรัตน์, 2538 อ้างอิงใน (ชัยณรงค์ ทราญคำ, 2552, หน้า 8) มีผู้เสนอแนวคิด เช่น

ฟิลิป คอตเลอร์ เป็นผู้เชี่ยวชาญทางการตลาดได้กำหนดการศึกษาด้านพฤติกรรมผู้บริโภค โดยแบ่งการพิจารณาออกเป็น สิ่งกระตุ้นทางการตลาดและสิ่งกระตุ้นอื่น

2.2.1 สิ่งกระตุ้นทางการตลาด ได้แก่ ปัจจัยที่เรียกว่าส่วนผสมทางการตลาด ประกอบด้วย ตัวผลิตภัณฑ์ ราคา การจำหน่าย และการส่งเสริมการขาย

2.2.2 สิ่งกระตุ้นอื่น ๆ ได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เทคโนโลยี การเมือง และวัฒนธรรม (สุตาพร กุณฑลบุตร, 2552, หน้า 72-74)

จากแนวคิดและทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค สรุปได้ว่า การศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคเป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคโดยมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องในด้านต่าง ๆ

3. ทฤษฎีการลงทุน (Investment)

การลงทุน (Investment) หมายถึง การที่เรานำเอาทรัพย์สินที่มีอยู่ ซึ่งโดยทั่วไปจะหมายถึงเงินสดไปดำเนินการในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนกลับคืนมาในอนาคต โดยเราเชื่อว่าเงินสดหรือผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่จะได้รับกลับคืนมานั้น จะสามารถชดเชยระยะเวลา อัตราเงินเฟ้อ และความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการลงทุนได้อย่างคุ้มค่า (รัชดาภรณ์ เมฆเสนา, ม.ป.ป., สื่อออนไลน์)

การลงทุนแบ่งเป็นประเภทใหญ่ได้ 3 ประเภท

3.1 การลงทุนเพื่อการบริโภค (consumer investment) เป็นเรื่องเกี่ยวกับการซื้อสินค้า ประเภทคงทนถาวรเช่น รถยนต์ รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (real estate investment) การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังกำไรในรูปตัวเงิน แต่หวังความพอใจในการใช้ทรัพยากรเหล่านั้น การซื้อทองคำเพื่อเป็นเครื่องประดับเป็นการลงทุนเพื่อการบริโภคอย่างหนึ่งของผู้บริโภค เงินที่จ่ายเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อทองคำเพื่อเป็นเครื่องประดับให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่ทองคำมีมูลค่าสูงขึ้นหากขายได้ ถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้

3.2 การลงทุนในธุรกิจ (business or economic investment) หมายถึงการซื้อสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจหารายได้ โดยหวังว่ารายได้ที่ได้นี้จะเพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุน ได้แก่ การลงทุนในสินค้าประเภททุน เครื่องจักร โรงงาน เพื่อผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค การลงทุนลักษณะนี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุน กำไรจะเป็นตัว

ดึงดูดผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้เป็นการนำเงินออม (saving) หรือ เงินที่สะสมไว้ (accumulated fund) หรือกู้ยืมเงินจากธนาคาร (bank credit) มาลงทุนเพื่อจัดสร้างหรือจัดหาสินค้าประกอบด้วย เครื่องจักรและสินทรัพย์ ประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ การลงทุนในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำมาใช้ผลิตสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการ ของผู้บริโภค

3.3 การลงทุนในหลักทรัพย์ (financial or securities investment) การลงทุนตามความหมายทางการเงินหรือการลงทุนในหลักทรัพย์ (asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (securities) เช่น พันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นทุน ตราสาร เป็นต้น การลงทุนในลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมที่แตกต่างจากการลงทุนทางธุรกิจ ผู้ที่มีเงินแม้เมื่อไม่ต้องการเป็นผู้ประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากมีความเสี่ยงหรือผู้ออมยังมีเงินไม่มากพอ ผู้ลงทุนนำเงินที่ออมได้ไปซื้อหลักทรัพย์ลงทุนโดยให้ผลตอบแทนในรูปของอัตรา ดอกเบี้ยหรือเงินปันผล (yield) และ ส่วนต่างราคา (capital gain) ซึ่งมากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของหลักทรัพย์ที่ลงทุน (ปราย, 2551, สื่อบอนไลน์)

4. แนวคิดเกี่ยวกับการค้าชายแดน

การค้าชายแดน คือ การค้ากับประเทศเพื่อนบ้าน ได้แก่ มาเลเซีย เมียนมาร์ สปป.ลาว และกัมพูชา โดยการส่งออกและนำเข้าผ่านทางจุดผ่านแดนที่จัดตั้งขึ้นบริเวณชายแดนไทยกับประเทศเพื่อนบ้านอย่างเป็นทางการ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยภายใต้พระราชบัญญัติตรวจคนเข้าเมือง ได้แก่ จุดผ่านแดนถาวร จุดผ่านแดนชั่วคราว และจุดผ่อนปรน (สำนักความร่วมมือการค้าและการลงทุน, ม.ป.ป., สื่อบอนไลน์)

การค้าชายแดน หมายถึง การค้าชาย การขนส่งสินค้าตามแนวชายแดนระหว่างประเทศไทยกับประเทศเพื่อนบ้าน แบ่งได้ 3 ระดับ

4.1 การค้าชายตามประเพณี ระดับชุมชน

4.2 การค้าชายระดับท้องถิ่น จังหวัด

4.3. การค้าชายระดับประเทศ (วิชัย มากวัฒน์สุข, ม.ป.ป., หน้า 2, สื่อบอนไลน์)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

มารีย์ วงษ์สันต์ (2546) ได้ศึกษาความคุ้มค่าของโครงการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ด้วยการสำรวจพื้นที่ที่จะทำโครงการและการออกแบบสอบถามข้อมูลความต้องการและแนวทาง การตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มเป้าหมาย ด้วยการสุ่มตัวอย่าง ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนมี 2 กรณี คือ การลงทุนโดยเงินทุนจากผู้ลงทุน และการลงทุน โดยเงินกู้จากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ผลการศึกษาทางการเงินพบว่ามูลค่าปัจจุบัน

สุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ มีค่ามากกว่า 0 ผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ 8.60% มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย มีค่าเท่ากับ 1 และระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 7.3 ปี แสดงว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้มีความเหมาะสมที่จะลงทุน

ชลิศา รัตธสาร และวรรณรัตน์ วัฒนานิมิตกุล (2549) ได้ทำการศึกษาการค้าไทย-ลาว ณ จุดที่มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 ในบริบทของวัฒนธรรมเศรษฐกิจผู้ประกอบการชาวไทยและชาวลาว รวมทั้งประชาชนบริเวณจังหวัดนครพนม-แขวงคำม่วน ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์จากสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 โดยส่วนใหญ่ แสดงความคิดเห็นว่า สะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 นี้จะมีประโยชน์ทั้งต่อระบบเศรษฐกิจไทยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และระบบเศรษฐกิจของแขวงคำม่วนที่เชื่อมลาวเข้ากับประเทศเวียดนาม ลาวได้รับประโยชน์จากการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 เหนือกว่าฝ่ายไทยเล็กน้อย เพราะว่า ลาวมีความสะดวกที่จะทำการค้ากับประเทศเวียดนาม ในขณะที่ผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็กเห็นว่า ไทยได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจไม่มากเท่าใดนัก เพราะเศรษฐกิจของ สปป.ลาว ยังเล็กและไม่เชื่อมโยงกับแขวงสะหวันนะเขต ความต้องการที่จะมีสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 ในจังหวัดนครพนม เป็นความต้องการของนักธุรกิจและผู้รับจัดการขนส่งสินค้าไทยที่มีความต้องการขยายกิจการออกไปในประเทศเวียดนาม ตลอดจนกลุ่มที่ต้องการผลักดันสินค้าไทยส่วนเกินลดความต้องการในประเทศออกสู่เวียดนาม ในขณะที่ระบบเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามกำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่จะไปมาหาสู่ระหว่างกันดูญาติมิตรของชาวเวียดนามที่ตั้งรกรากในจังหวัดนครพนมนับจากสงครามเวียดนาม กับ ชาวเวียดนามที่สืบเชื้อสายกันมา ความต้องการของชาวลาว ความต้องการของผู้ประกอบการลาว ปริมาณการลงทุนในอุตสาหกรรมและภาคบริการ เช่น โรงแรมและร้านอาหาร รวมทั้งการท่องเที่ยวระหว่างไทย เพิ่มขึ้นอย่างมาก สิ่งที่เกิดขึ้น คือ การแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมความทันสมัย จากไทยจะเข้าสู่ทั้งสองประเทศนี้อย่างต่อเนื่องและมีความรวดเร็วจากการบริโภคสินค้า และจากการใช้เครื่องนุ่งห่มแฟชั่น ผ่านเข้าไปในสองประเทศด้วยกระบวนการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน โดยมีเงื่อนไขว่าสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 มีการสร้างเสร็จ

Hannah Kosow and Robert Gabner (2008) ได้วิธีการวิเคราะห์สถานการณ์ในอนาคต ภาพรวม การวิเคราะห์การประเมินและหลักเกณฑ์การคัดเลือก เป็นการศึกษาสภาพการณ์ทั่วไปเกี่ยวกับนโยบายการพัฒนาในอนาคต ที่มีความซับซ้อนและไม่แน่นอน การศึกษาครั้งนี้แสดงถึงภาพรวมและการประเมินผลด้วยวิธีการวิจัย การวิเคราะห์สถานการณ์ในอนาคตและแนวทางที่เจาะจงถึงวิธีการเหล่านั้น อาจจะใช้กับนโยบายการวิจัยและแนะนำในการพัฒนา

นโยบายเวที ถึงแม้ว่าวิธีการวิเคราะห์สถานการณ์จะมีการใช้ในหลากหลายของบริบท การให้คำแนะนำวิธีการเลือกเทคนิคจำกัดในสถานการณ์ที่เหมาะสมและวิธีการประเมินหรือทดลองสถานการณ์ ซึ่งการศึกษานี้เน้นข้อบกพร่อง โดยสรุปการวิเคราะห์สถานการณ์ แนวโน้มสถานการณ์ วิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนซึ่งมีวิธีการที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกำหนดรายละเอียดของแนวโน้มในอนาคตความเป็นไปได้ รวมถึงแนวทางของการพัฒนาที่นำไปสู่ปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนาในอนาคต โดยกล่าวถึงสถานการณ์ที่แสดงความเป็นจริง

การศึกษาครั้งนี้แสดงถึงขั้นตอนที่สอดคล้องกับสถานการณ์ ประการแรกการศึกษาเกี่ยวกับสถานการณ์สามารถนำมาใช้ในการสร้างความรู้เกี่ยวกับปัจจุบันและอนาคต เพื่อระบุขอบเขตของการศึกษานี้ ประการที่สองการวิเคราะห์สถานการณ์ที่สามารถแสดงถึงขั้นตอนการสื่อสารตั้งแต่การพัฒนาสถานการณ์โดยการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ระหว่างคนที่มีความแตกต่างกันรวมถึงมุมมองที่แตกต่างกัน สถานการณ์ก็อาจจะนำมาใช้เป็นเครื่องมือสื่อสารสาธารณะเพื่อดึงดูดความสนใจไปเฉพาะประเด็น ประการที่สามสถานการณ์สามารถช่วยให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจในการกำหนดเป้าหมาย และสถานการณ์สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการตรวจสอบประสิทธิภาพศักยภาพของกลยุทธ์ขององค์กร แม้ว่าจะมีกระบวนการและเทคนิคการวิเคราะห์สถานการณ์การที่แตกต่างกันออกไป แต่เทคนิคหรือกระบวนการวิเคราะห์สถานการณ์ก็มีลักษณะขอบเขตที่กว้างเกินไปทั้งวิธีการที่แตกต่างกันเหล่านั้น ในช่วงแรกของการเสนอกระบวนการสถานการณ์ที่มีการระบุขอบเขตข้อมูลสถานการณ์โดยการสร้างคำถามที่ชัดเจน ที่จะได้รับการแก้ไขและขอบเขตของการศึกษา ขั้นตอนที่สองของการวิจัยระบุถึงปัจจัยสำคัญที่จะมีอิทธิพลต่อวิธีการวิเคราะห์สถานการณ์ในอนาคต ระยะที่สามแล้วตรวจสอบว่าช่วงของผลปัจจัยที่สำคัญเหล่านี้สามารถผลิต ขั้นตอนนี้จะตามด้วยขั้นตอนที่สี่ที่เกี่ยวข้องกับกลั่นกรองรายการในระหว่างของการสร้างค่าปัจจัยที่สำคัญเพื่อที่จะสร้างที่ค่อนข้างเล็ก ๆ จำนวนมากมีความหมายแตกต่างสถานการณ์ ขั้นตอนสุดท้ายของกระบวนการวิเคราะห์สถานการณ์สามารถระบุถึงการรับกับสถานการณ์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้สถานการณ์สำเร็จรูปเพื่อสอดคล้องวัตถุประสงค์ดังกล่าวมากำหนดเป็นกลยุทธ์การประเมิน ดังนั้นการประยุกต์วิธีการทดสอบสมมติฐานการวิจัย สำหรับนโยบายการพัฒนาในอนาคต การเลือกวิธีการวิจัยที่เหมาะสมควรปฏิบัติตามเป้าหมายที่กำหนดตามลำดับความสำคัญข้อมูลในโครงการวิจัย ผู้วิจัยควรหลีกเลี่ยงการวิจัยเชิงปริมาณและองค์ประกอบมาตรฐานของวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการพัฒนาในอนาคต มากกว่าการใช้สถานการณ์โลก ยังมีแนวทางสำหรับนักวิจัยซึ่งแบ่งการวิเคราะห์สถานการณ์ รายละเอียดปลีกย่อยที่เน้นโครงการวิเคราะห์ กลุ่ม

ประชากรควรมีส่วนร่วมในการกำหนดเป้าหมาย การวิเคราะห์สถานการณ์และควรมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายพัฒนาสถานการณ์นั้นด้วย เพื่อเป็นขั้นตอนการผลิตเพื่อเสริมสร้างความชอบธรรมและประเมินประสิทธิภาพยิ่งขึ้น



บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การใช้สถิติวิเคราะห์ข้อมูล

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ เฉพาะในเขตเทศบาลตำบลสถาน และเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ซึ่งมีจำนวน 123 คูหา

2. กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของ ทาโร ยามาเน่ Yamane T, 1973 อ้างอิงใน ยุทธ โกยวรรณ (2545, หน้า107) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และยอมให้มีความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ดังนี้

2.1 หาขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของยามาเน่ ดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + N (e)^2}$$

เมื่อให้ n=ขนาดของกลุ่มประชากร

N=จำนวนประชากรทั้งหมด

e = ค่าความคลาดเคลื่อน

2.2. วิธีการเลือกตัวอย่าง

เพื่อให้ประชากรในเขตพื้นที่ศึกษามีโอกาสถูกเลือกเท่า ๆ กันและกระจายในแต่ละคูหามากที่สุด ผู้วิจัยจึงใช้การสุ่มพื้นที่แบบหลายขั้นตอน (Multi-stage random sampling) ตามรายละเอียด ดังนี้

2.2.1 สุ่มเลือกคูหาตัวอย่างในเขตสำรวจ เทศบาลตำบลสถาน และเขตเทศบาลตำบลเวียงอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย จากจำนวนอาคารพาณิชย์ 25 หลัง ได้คูหาตัวอย่างจำนวน 123 คูหา

2.2.2 นำจำนวนอาคารพาณิชย์ตัวอย่างในข้อ 2.2.1 จำนวน 123 คูหา ไปเทียบสัดส่วนกับขนาดตัวอย่าง จากนั้นนำไปคำนวณหาจำนวนคูหาจากจำนวนคูหาทั้งหมดของอาคารพาณิชย์ ตัวอย่างที่ละ 1 คูหา ได้คูหาตัวอย่าง 94.072 คูหา ตามแทนค่าในสูตร

$$\begin{aligned} \text{แทนค่าในสูตร} \quad n &= \frac{123}{1 + 123 (0.05)^2} \\ &= \frac{123}{1.3075} \\ n &= 94.072 \end{aligned}$$

กลุ่มตัวอย่างลูกค้า ที่คำนวณได้ มีเท่ากับ 94.072 คน เพื่อลดความคลาดเคลื่อน และสร้างความเชื่อมั่นในการเก็บข้อมูล ผู้วิจัยจึงได้เพิ่มขนาดของกลุ่มตัวอย่าง เป็น 95 คน จากผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถาน และเขตเทศบาลตำบลเวียงอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ดังตาราง 1

ตาราง 1 แสดงประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

ลำดับที่	ประเภทอาคารพาณิชย์	จำนวนอาคารพาณิชย์ (หลัง)	กลุ่มตัวอย่าง (คูหา)
1	อาคารพาณิชย์ 1 ชั้น	1	7
2	อาคารพาณิชย์ 1 ชั้นครึ่ง	1	5
3	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	8	24
4	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	15	87
รวม		25	123

ที่มา: (เทศบาลตำบลสถาน, 2557) และ (เทศบาลตำบลเวียง, 2557)

3. การสุ่มกลุ่มตัวอย่าง

การสุ่มกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยทำการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive sampling) โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถาน และเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. ประเภทของเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถาม วิธีการสร้างแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ดำเนินการสร้างแบบสอบถาม ดังต่อไปนี้

1.1 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

1.2 ศึกษาวิธีการสร้างแบบสอบถามชนิดต่าง ๆ จากเอกสารและตำรา

1.3 สร้างแบบสอบถามโดยกำหนดขอบเขตและเนื้อหาให้ครอบคลุมวัตถุประสงค์ และสามารถวัดตัวแปรที่นิยามไว้ได้

2. การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือวิจัย ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามไปตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ ดังต่อไปนี้

2.1 การตรวจสอบคุณภาพความเที่ยงตรง (Validity) โดยนำแบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องไปเสนอคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องเชิงเนื้อหาของข้อคำถามในแต่ละข้อว่าตรงตามจุดมุ่งหมายและสอดคล้องกับการวิจัยครั้งนี้หรือไม่ หลังจากนั้นนำมาแก้ไขปรับปรุงเพื่อดำเนินการในขั้นต่อไป ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ได้ค่าความถูกต้องเชิงเนื้อหาเท่ากับ 1

2.2 การหาความเชื่อมั่น (Reliability) โดยนำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วไปทำการทดลองใช้ (Try out) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงที่จะศึกษาจำนวน 30 ราย แล้วนำมาทดสอบหาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามโดยใช้วิธีการของ Cronbach และวิเคราะห์โดยโปรแกรมคำนวณทางสถิติ ซึ่งผลการวิเคราะห์ทำให้ได้ค่าความเชื่อมั่นของเครื่องมือ = 0.849

3. ลักษณะของเครื่องมือ เป็นแบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัย มี 3 ส่วน ดังนี้

3.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามตรวจสอบรายการ (Check list) จำนวน 4 ข้อ ประกอบด้วย

3.1.1 เพศ

3.1.2 อายุ

3.1.3 ระดับการศึกษา

3.1.4 ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์

3.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์ของผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามตรวจสอบรายการ (Check list) จำนวน 4 ข้อ ประกอบด้วย

3.2.1 จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์

3.2.2 จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์

3.2.3 พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหา ของอาคารพาณิชย์

3.2.4 ราคาต่อหน่วยของอาคารพาณิชย์

3.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์เป็นแบบสอบถาม มาตรฐาน ประเมินค่า (Rating scale) จำนวน 24 ข้อ โดยแบ่งออกเป็น 1. ปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์ จำนวน 15 ข้อ และ 2. ปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4 จำนวน 9 ข้อ

ตรวจให้คะแนนเป็นรายข้อตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ดังนี้

มีระดับการตัดสินใจมากที่สุด	5	คะแนน
ระดับการตัดสินใจมาก	4	คะแนน
มีระดับการตัดสินใจปานกลาง	3	คะแนน
มีระดับการตัดสินใจน้อย	2	คะแนน
มีระดับการตัดสินใจน้อยที่สุด	1	คะแนน

เมื่อรวบรวมข้อมูลและแจกแจงความถี่แล้วจะใช้คะแนนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมาพิจารณา ระดับความพึงพอใจซึ่งมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้ (ล้วน สายยศ และอังคณา สายยศ, 2536, หน้า 156-157)

$$\begin{aligned} \text{ระดับ} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด}-\text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{5-1}{5} \\ &= 0.8 \end{aligned}$$

ซึ่งทำให้ได้เกณฑ์ในการแปลความหมาย ดังนี้

ค่าเฉลี่ย	4.20-5.00	หมายถึง	ระดับการตัดสินใจมากที่สุด
ค่าเฉลี่ย	3.40-4.19	หมายถึง	ระดับการตัดสินใจมาก
ค่าเฉลี่ย	2.60-3.39	หมายถึง	ระดับการตัดสินใจปานกลาง
ค่าเฉลี่ย	1.80-2.59	หมายถึง	ระดับการตัดสินใจน้อย
ค่าเฉลี่ย	1.00-1.79	หมายถึง	ระดับการตัดสินใจน้อยที่สุด

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล มีขั้นตอนดังนี้

1. ขอบหนังสือแนะนำตัวจาก สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาศาสตร์ หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพะเยา ถึงผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย เพื่อชี้แจงวัตถุประสงค์และขออนุญาต ทำการสัมภาษณ์ตามแบบสอบถาม

2. เมื่อได้รับอนุญาตแล้วผู้วิจัยพบผู้ใช้อาคารพาณิชย์ เพื่อชี้แจงวัตถุประสงค์และขอความร่วมมือในการทำวิจัย

3. นำแบบสอบถามแบบมีโครงสร้าง มาปรับปรุงแก้ไข ตามที่ผู้เชี่ยวชาญแนะนำ เสนอให้อาจารย์ที่ปรึกษาการทำสารนิพนธ์ ตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

4. นำแบบสอบถามแบบมีโครงสร้างที่ปรับปรุงแก้ไขเรียบร้อยแล้ว ไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

5. ทำการสัมภาษณ์ตามแบบสอบถาม จนครบจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตั้งแต่ วันที่ 15 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 รวมเวลาประมาณ 45 วัน และตรวจสอบความสมบูรณ์ครบถ้วนของแบบสอบถามทุกฉบับ

6. นำข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์ มาวิเคราะห์โดยวิธีการทางสถิติต่อไป

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรมคำนวณทางสถิติ ดังต่อไปนี้

1. ค่าความถี่และค่าร้อยละ (Percentage) เพื่อใช้อธิบายความถี่และร้อยละของข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลปัจจัยพื้นฐานของเจ้าของอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โดยวิเคราะห์สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ โดยใช้ความถี่ และค่าร้อยละแล้วนำเสนอในรูปแบบตารางประกอบคำบรรยาย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับปัจจัยในการเลือกอาคาร อิทธิพล และตัวแปรต่างที่เกี่ยวข้องกับความเหมาะสมในทำเลที่ตั้งและกิจกรรมของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

2. ค่าเฉลี่ย (\bar{x}) ใช้อธิบายค่าเฉลี่ยของข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามตอนที่ 3 ระดับการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

3. ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation: S.D.) เพื่อใช้อธิบายค่าเบี่ยงเบนของข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามตอนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

4. การทดสอบสมมติฐานด้วย One-Way ANOVA: F-test วิเคราะห์ความแปรปรวนระหว่างปัจจัยพื้นฐานของกลุ่มตัวอย่างที่มาลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ที่มี 3 กลุ่มขึ้นไป ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% เพื่อหาค่า Sig.

ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ตามปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบล
สถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลการวิจัยเรื่อง สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 2) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 จำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้ใช้อาคารพาณิชย์ โดยใช้กลุ่มตัวอย่างจากผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จ.เชียงราย จำนวน 95 คูหา (คน) และได้วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ผลการวิเคราะห์ปรากฏดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลปัจจัยพื้นฐานของผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

การวิเคราะห์ข้อมูลและแปลความหมาย ผู้วิจัยได้ใช้สัญลักษณ์ ดังนี้

(\bar{X})	แทน	ค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็น
S.D.	แทน	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
n	แทน	ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
F	แทน	ค่าสถิติทดสอบ F-test
*	แทน	มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบล
สถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย**

การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์ ผลการวิเคราะห์โดยใช้ความถี่ และ ค่าร้อยละ รายละเอียดดังตาราง 2

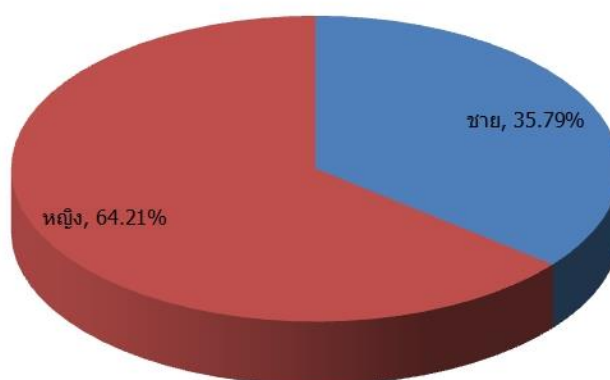
ตาราง 2 แสดงความถี่ และร้อยละข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
	95	100.00
1. เพศ		
1.1 ชาย	34	35.79
1.2 หญิง	61	64.21
รวม	95	100.00
2. อายุ		
2.1 20-30 ปี	22	23.16
2.2 30-40 ปี	36	37.89
2.3 41-50 ปี	23	24.21
2.4 มากกว่า 50 ปี	14	14.74
รวม	95	100.00
3. ระดับการศึกษา		
3.1 ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	9	9.47
3.2 มัธยมศึกษา	18	18.95
3.3 ปวช.-ปวส./อนุปริญญา	27	28.42
3.4 ปริญญาตรี	33	34.74
3.5 สูงกว่าปริญญาตรี	8	8.42
รวม	95	100.00
4. ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์		
4.1 เจ้าของอาคาร	14	14.74
4.2 ผู้เช่าอาคาร	52	54.74

ตาราง 2 (ต่อ)

ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
	95	100.00
4.3 ผู้ซื้ออาคาร	29	30.52
รวม	95	100.00

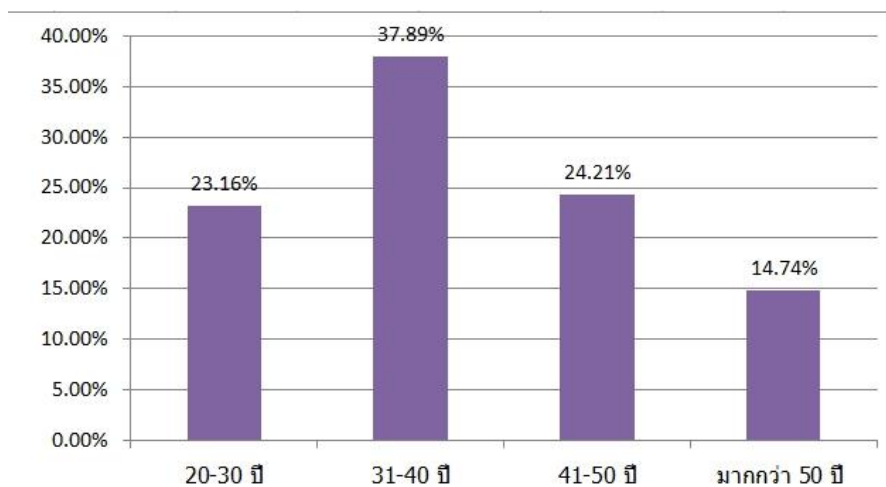
จากตาราง 2 ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 95 คน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 64.21 และเป็นเพศชาย จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 35.79



ภาพ 2 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามเพศ

ช่วงอายุ

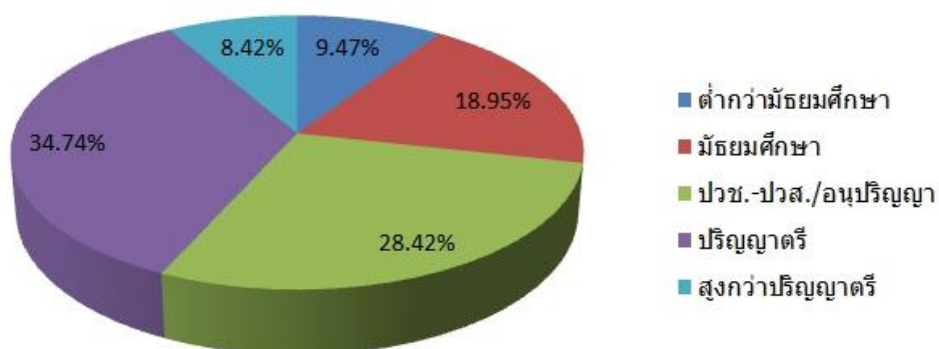
ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี มากที่สุดจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 37.89 รองลงมาคืออายุอยู่ระหว่าง 41-50 ปี จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 24.21 อายุอยู่ระหว่าง 20-30 ปี จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 23.16 และอายุมากกว่า 50 ปี จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14.74 ตามลำดับ



ภาพ 3 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามช่วงอายุ

ระดับการศึกษา

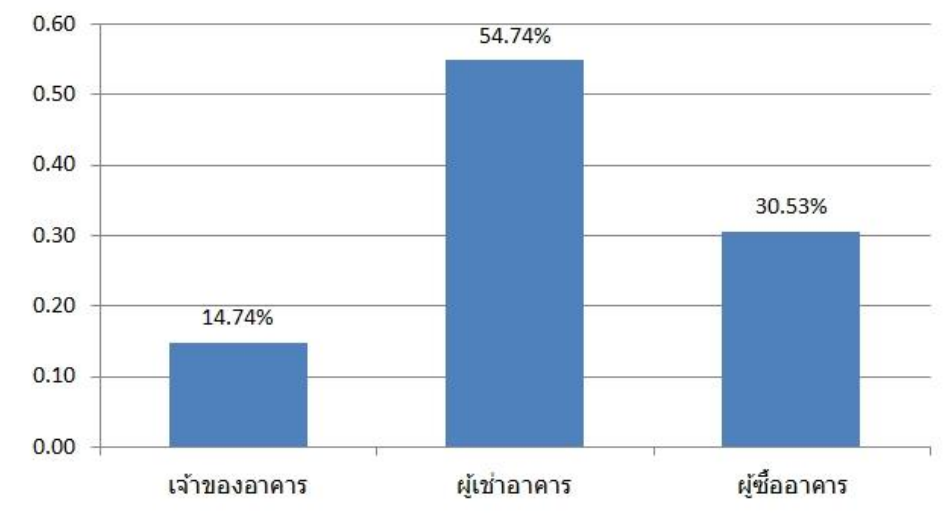
ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด จำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 34.74 รองลงมาคือการศึกษาระดับ ปวช.-ปวส./อนุปริญญา จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 28.42 การศึกษาระดับมัธยมศึกษา จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 18.95 การศึกษาระดับต่ำกว่ามัธยมศึกษา จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 9.47 และการศึกษา ระดับสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 8.42 ตามลำดับ



ภาพ 4 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามช่วงระดับการศึกษา

ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์

ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความเกี่ยวข้องเป็นผู้เช่าอาคารมากที่สุด จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 54.74 รองลงมาคือผู้ซื้ออาคาร จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 30.53 และเจ้าของอาคารเอง จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 14.74 ตามลำดับ



ภาพที่ 5 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถาน และเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

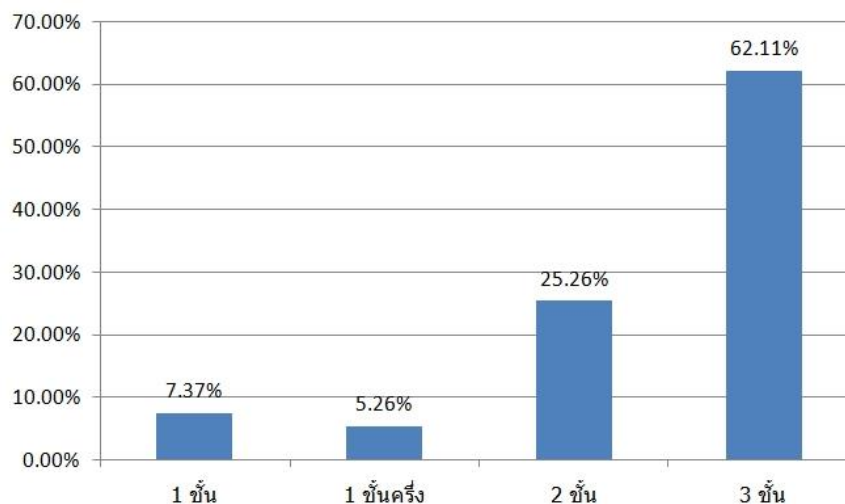
การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหาของอาคารพาณิชย์ ราคาต่อหน่วยของอาคารพาณิชย์ ผลการวิเคราะห์โดยใช้ความถี่ และค่าร้อยละ รายละเอียดดังตาราง 3 ต่อไปนี้

ตาราง 3 แสดงความถี่ และร้อยละข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
	95	100.00
1. จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์		
1.1 1 ชั้น	7	7.37
1.2 1 ½ ชั้น	5	5.26
1.3 2 ชั้น	24	25.26
1.4 3 ชั้น	59	62.11
รวม	95	100.00
2. จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์		
2.1 น้อยกว่า 4 คูหา	16	16.84
2.2 4-8 คูหา	58	61.05
2.3 8-12 คูหา	21	22.11
รวม	95	100.00
3. พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหาของอาคารพาณิชย์		
3.1 น้อยกว่า 100 ตร.ม.	15	15.79
3.2 100-150 ตร.ม.	24	25.26
3.3 151-200 ตร.ม.	56	58.95
รวม	95	100.00
4. ราคาต่อคูหาของอาคารพาณิชย์		
4.1 ต่ำกว่า 2 ล้านบาท	15	15.79
4.2 2 ล้านบาท – 2.5 ล้านบาท	24	25.26
4.3 2.5 ล้านบาท – 3 ล้านบาท	43	45.26
4.4 มากกว่า 3 ล้านบาท	13	13.69
รวม	95	100.00

จากตาราง 3 ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 95 คน พบว่าอาคารพาณิชย์ตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 59 คูหา คิดเป็นร้อยละ 62.11 รองลงมาคืออาคาร

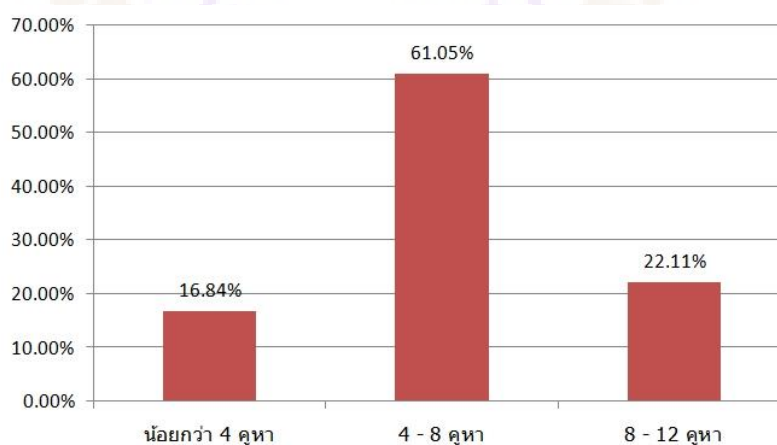
2 ชั้น จำนวน 24 คูหา คิดเป็นร้อยละ 25.26 อาคาร 1 ชั้น จำนวน 7 คูหา คิดเป็นร้อยละ 7.37 และอาคาร 1 ชั้นครึ่ง จำนวน 5 คูหา คิดเป็นร้อยละ 5.26 ตามลำดับ



ภาพ 6 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์

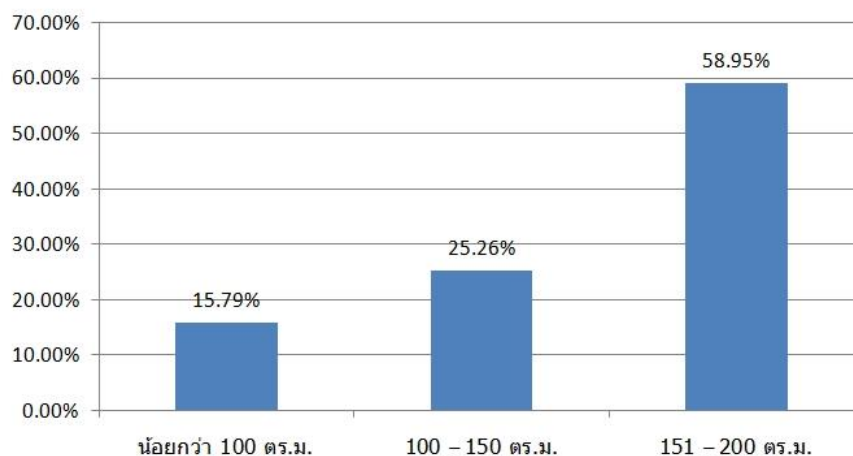
จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์

ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่าอาคารพาณิชย์ตัวอย่างมีจำนวนคูหาอยู่ในช่วง 4-8 คูหา มากที่สุด จำนวน 58 คูหา คิดเป็นร้อยละ 61.05 รองลงมาคือจำนวนคูหาอยู่ในช่วง 8-12 คูหา จำนวน 21 คูหา คิดเป็นร้อยละ 22.11 และจำนวนคูหาน้อยกว่า 4 คูหา จำนวน 16 คูหา คิดเป็นร้อยละ 16.84 ตามลำดับ



ภาพ 7 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์
พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหาของอาคารพาณิชย์

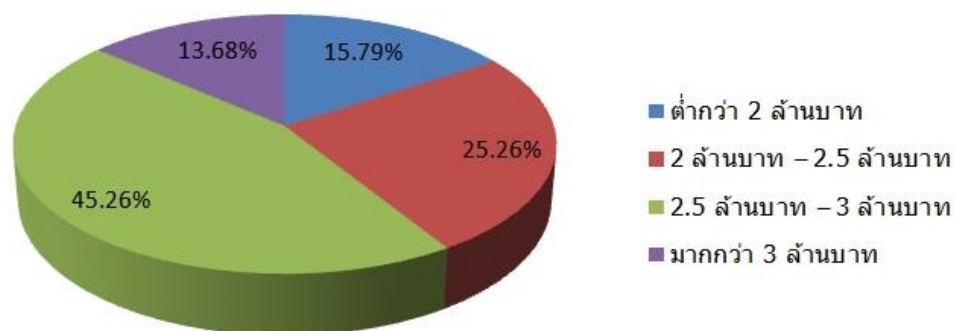
ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่าอาคารพาณิชย์ตัวอย่างมีพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหา อยู่ระหว่าง 151–200 ตร.ม. มากที่สุด จำนวน 56 คูหา คิดเป็นร้อยละ 58.95 รองลงมา คือ 100–150 ตร.ม. จำนวน 24 คูหา คิดเป็นร้อยละ 25.26 และน้อยกว่า 100 ตร.ม. จำนวน 15 คูหา คิดเป็นร้อยละ 15.79 ตามลำดับ



ภาพ 8 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนพื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหา ของอาคารพาณิชย์

ราคาต่อคูหาของอาคารพาณิชย์

ผลการวิเคราะห์จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่าอาคารพาณิชย์ตัวอย่างมีราคาต่อคูหาอยู่ระหว่าง 2.5 ล้านบาท–3 ล้านบาทมากที่สุด จำนวน 43 คูหา คิดเป็นร้อยละ 45.26 รองลงมาคือ ราคาต่อคูหาอยู่ระหว่าง 2 ล้านบาท–2.5 ล้านบาท จำนวน 24 คูหา คิดเป็นร้อยละ 25.26 ราคาต่อคูหา ต่ำกว่า 2 ล้านบาท จำนวน 15 คูหา คิดเป็นร้อยละ 15.79 และราคาต่อคูหา มากกว่า 3 ล้านบาท จำนวน 13 คูหา คิดเป็นร้อยละ 13.68 ตามลำดับ



ภาพที่ 9 แสดงการจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามราคาต่ออู่

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาล ตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

การวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการลงทุนอาคารพาณิชย์ ประกอบด้วย รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ให้อำนวยความสะดวกในการ ตกแต่งเพิ่มเติม รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงาน มีการออกแบบให้มีอากาศถ่ายเทได้ดี ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย ทำเลที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญเช่น ศูนย์ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น ความเหมาะสมของราคา มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน (น้ำประปา ไฟฟ้า ถนน) ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็นแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว การคมนาคมสะดวกมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงของ จะเติบโตหลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ มีแนวโน้มการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยในพื้นที่ จะมีเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเชียงของ คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น ผลการวิเคราะห์สรุปดังนี้

ตาราง 4 แสดงค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์	\bar{x}	S.D.	ระดับความสำคัญ
1. ปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์				
1.1	รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย	3.63	1.011	มาก
1.2	ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม	3.54	0.873	มาก
1.3	เชื่ออำนาจให้ลูกค้าในการตกแต่งเพิ่มเติม	3.45	0.726	มาก
1.4	รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย	3.54	0.897	มาก
1.5	ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน	3.44	0.919	มาก
1.6	มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงาน	3.14	0.780	ปานกลาง
1.7	มีการออกแบบให้มีอากาศถ่ายเทได้ดี	3.52	0.823	มาก
1.8	ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย	3.49	0.874	มาก
1.9	ทำเลที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี	3.49	0.874	มาก
1.10	ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต	3.37	0.851	ปานกลาง
1.11	ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม	3.71	0.756	มาก
1.12	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญเช่น ศูนย์ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น	3.47	0.823	มาก
1.13	ความเหมาะสมของราคา	3.57	0.953	มาก
1.14	มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน (น้ำประปา ไฟฟ้า ถนนวน)	3.47	0.742	มาก
1.15	มีการแนะนำด้านต่างๆทั้งก่อนและหลังการขาย	3.15	0.812	ปานกลาง
รวม		3.47	0.848	มาก

ตาราง 4 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน อาคารพาณิชย์	\bar{X}	S.D.	ระดับ ความสำคัญ
2. ปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4				
2.1	ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็นแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4	3.60	0.830	มาก
2.2	คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว	3.40	0.804	มาก
2.3	การคมนาคมสะดวกมากขึ้น	3.45	0.943	มาก
2.4	การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ	3.47	0.810	มาก
2.5	คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงของจะเติบโตหลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น	3.41	0.905	มาก
2.6	คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ	3.49	0.742	มาก
2.7	มีแนวโน้มการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยในพื้นที่	3.03	0.792	ปานกลาง
2.8	จะมีเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเชียงของ	3.41	0.779	มาก
2.9	คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น	3.82	0.785	มาก
รวม		3.45	0.821	มาก

จากตาราง 4 ผลการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ในตอน 1 ปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์ โดยรวมอยู่ในระดับ มาก ($\bar{X} = 3.47$, S.D. = 0.848) ซึ่งปัจจัยที่มีระดับความสำคัญสูงสุด 3 ปัจจัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม ($\bar{X} = 3.71$, S.D. = 0.756) รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย ($\bar{X} = 3.63$, S.D. = 1.011) และความเหมาะสมของราคา ($\bar{X} = 3.57$, S.D. = 0.953) ส่วนในตอน 2 ปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4 โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.45$, S.D. = 0.821) ซึ่งปัจจัยที่มีระดับความสำคัญสูงสุด 3 ปัจจัย ได้แก่ คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น ($\bar{X} = 3.82$,

S.D. = 0.785) ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็แหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ($\bar{x} = 3.60$, S.D. = 0.830) และคาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ ($\bar{x} = 3.49$, S.D. = 0.742)

การทดสอบทางสถิติ

การทดสอบทางสถิติ เพื่อเป็นการทดสอบหาระดับความสำคัญของสมมติฐานด้านต่าง ๆ ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% การทดสอบโดยใช้โปรแกรมคำนวณทางสถิติ เพื่อหาค่า Sig. ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 คือ ค่า Sig. < 0.05 = มีนัยสำคัญทางสถิติ

ค่า Sig. > 0.05 = ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ใช้วิธีการวิเคราะห์ความแปรปรวน ANOVA โดยจำแนกกลุ่มตัวอย่างตามความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์เป็น 3 กลุ่ม คือ เจ้าของอาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างเอง ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ และผู้ซื้ออาคารพาณิชย์

ตาราง 5 แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย จำแนกตามความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์	\bar{x}	S.D.	F	Sig.
1.	ปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์				
1.1	รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย	3.63	1.011	7.339	.001*
1.2	ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม	3.54	0.873	6.235	.003*
1.3	เชื้ออำนวยความสะดวกในการตกแต่งเพิ่มเติม	3.45	0.726	.801	.452
1.4	รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย	3.54	0.897	4.154	.019*
1.5	ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน	3.44	0.919	3.670	.029*
1.6	มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงาน	3.14	0.780	3.339	.040*
1.7	มีการออกแบบให้มีอากาศถ่ายเทได้ดี	3.52	0.823	1.326	.270
1.8	ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย	3.49	0.874	3.261	.043*

ตาราง 5 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน อาคารพาณิชย์	\bar{X}	S.D.	F	Sig.
1.9	ทำเลที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี	3.49	0.874	1.370	.259
1.10	ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต	3.37	0.851	8.078	.001*
1.11	ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม	3.71	0.756	4.882	.010*
1.12	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญเช่น ศูนย์ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น	3.47	0.823	3.752	.027*
1.13	ความเหมาะสมของราคา	3.57	0.953	.755	.473
1.14	มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน (น้ำประปา ไฟฟ้า ถนน)	3.47	0.742	2.657	.074
	มีการแนะนำด้านต่างๆทั้งก่อนและหลังการขาย	3.15	0.812	1.243	.293
	รวม	3.47	0.848		
2. ปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4					
2.1	ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็นแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4	3.60	0.830	3.281	.042*
2.2	คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว	3.40	0.804	10.166	.000*
2.3	การคมนาคมสะดวกมากขึ้น	3.45	0.943	5.986	.004*
2.4	การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ	3.47	0.810	3.501	.034*
2.5	คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงของจะเติบโตหลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น	3.41	0.905	2.695	.073
2.6	คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ	3.49	0.742	.717	.491

ตาราง 5 (ต่อ)

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน อาคารพาณิชย์	\bar{X}	S.D.	F	Sig.
2.7	มีแนวโน้มการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยในพื้นที่	3.03	0.792	1.015	.367
2.8	จะมีเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเชียงใหม่	3.41	0.779	.381	.684
2.9	คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น	3.82	0.785	6.289	.003*
	รวม	3.45	0.821		

หมายเหตุ: * มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

จากตารางที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยสถิติ One-Way ANOVA ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 พบว่า ค่า Sig. น้อยกว่าค่าระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ทั้งหมด 14 ปัจจัยประกอบไปด้วย รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงาน ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญเช่น ศูนย์ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็แหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว การคมนาคมสะดวกมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น แสดงว่าปัจจัยข้างต้นมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ แตกต่างกันในกลุ่มตัวอย่างที่มีการลงทุน ทั้ง 3 ลักษณะ คือ เจ้าของอาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างเอง ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ และผู้ซื้ออาคารพาณิชย์

สรุปบทสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย
เรื่อง สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4

ส่วนที่ 1 ข้อมูลบุคคล

ผู้สัมภาษณ์ นายเอกวัฒน์ อะทะไชย นักศึกษาระดับปริญญาโท คณะวิศวกรรมศาสตร์

สาขาการบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยพะเยา

ผู้ให้ข้อมูล ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของสำคัญในการกำหนดแนวทางการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่

เศรษฐกิจอำเภอเชียงของ

ผู้บริหารระดับอำเภอ

ผู้บริหารระดับท้องถิ่น

ส่วนที่ 2

ข้อ 1 สภาพทั่วไป การเติบโต สถานการณ์การลงทุน การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ของ อำเภอเชียงของ

ก่อนเปิดสะพาน สภาพทั่วไปในพื้นที่รับผิดชอบตำบลเวียงเป็นพื้นที่ไร่ นา ป่า สวน เนื่องจากประชากรประกอบอาชีพเกษตรกรรม ประกอบกับพื้นที่เขตรับผิดชอบของเทศบาลตำบลเวียงเป็นพื้นที่รอบ ๆ ของเทศบาลตำบลเวียงเชียงของซึ่งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่แท้จริงของอำเภอเชียงของ แต่ท่าเรือขนส่งสินค้า โดยสารของอำเภอเชียงของที่เป็นจุดใหญ่ของอำเภออยู่ในเขตรับผิดชอบของเทศบาลตำบลเวียง แต่ก็จำกัดด้วยระยะทาง การขยายตัวได้น้อย การเติบโตของสภาพเศรษฐกิจ การค้ายังถือว่ากระจุกตัว ไม่มีการกระจายตามเส้นทาง การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ค่อยเป็นค่อยไปตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ไม่มีการลงทุนมากนักส่วนมากจะเป็นทางผ่านของสินค้า การท่องเที่ยว

หลังเปิดสะพาน สภาพการเติบโตของอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการลงทุนจากนายทุนทั้งในและต่างประเทศ ที่ดินทำมาหากินราคาสูง การเช่าออกของรถขนส่งสินค้ามีมากขึ้นมีการลงทุนเพิ่ม เช่น ห้างเทสโก้โลตัส ปั้มน้ำมันขนาดใหญ่ ปั้มน้ำมัน ประชาชนที่ขายที่ดินได้จะมีการรื้อบ้านที่ติดกับถนนเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อขาย และประกอบการค้า มีประชากรเพิ่มมากขึ้นแรงงาน และนักธุรกิจเข้ามาทำการค้าสร้างตลาด

ข้อ 2 คุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่อำเภอเชียงของ

ก่อนเปิดสะพาน ประชาชนประกอบอาชีพเกษตรกรรม ค่าครองชีพไม่สูงมากนัก การค้าขายก็เป็นไปตามวิถีชีวิตมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า ทั้งภายในประเทศ และกับประเทศเพื่อนบ้านบางส่วน คุณภาพชีวิตถือว่าอยู่ในระดับปานกลาง

หลังเปิดสะพาน ประชาชนส่วนใหญ่ที่มีที่ดินทำมาหากินใกล้พื้นที่เศรษฐกิจใหม่ ใกล้สะพาน ใกล้ถนนที่ตัดผ่านมีการขายที่ดินทำมาหากิน เนื่องจากนายทุนให้ราคาที่สูงประกอบกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ต้องเสียค่าครองชีพสูงขึ้นการซื้อขายแลกเปลี่ยนมีราคาสูงขึ้น อัตราค่าจ้างการซื้อขายมีมากขึ้นเศรษฐกิจการค้าหมุนเวียนเฉพาะกลุ่มเกิดเศรษฐกิจใหม่จำนวนมาก

ข้อ 3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ และนโยบายของรัฐบาลที่ลงมาสู่อำเภอเชียงของ

มีแต่นโยบายลงมาแต่ไม่มีงบประมาณลงมาดำเนินการ จึงทำให้โครงการตามนโยบายบางเรื่องต้องหยุดชะงักไป

ข้อ 4 ประโยชน์ที่ท่านคิดว่าจะได้รับหลังจากการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขง แห่งที่ ๔

1. ด้านการท่องเที่ยว ตลาดการท่องเที่ยวเปิดกว้างมากขึ้น ทั้งในประเทศ และนอกประเทศ
2. ด้านการคมนาคมขนส่ง การคมนาคมขนส่งสินค้าสะดวกขึ้น
3. ด้านระบบเศรษฐกิจระหว่างไทย-ลาว ทำให้การค้าการติดต่อสะดวกขึ้น เป็นการเพิ่มช่องทางการค้าระหว่างประเทศ
4. ด้านความมั่นคง-ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศมีความกระชับขึ้น
5. ด้านอื่น ๆ การลงทุนอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ก่อสร้าง การซื้อขาย การเช่า เป็นต้น

ข้อ 5 ความคิดเห็นอื่น ๆ /ข้อเสนอแนะ

ควรจะมีเจ้าหน้าที่ หรือผู้ว่าราชการจังหวัด อำเภอ ที่มีความรู้ความสามารถในด้านการค้าเศรษฐกิจชายแดนเข้ามาบริหารจัดการควบคุมไปด้วยกับการเติบโต

บทที่ 5

บทสรุป

ผลการศึกษาวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอ เชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 มีวัตถุประสงค์ในการ ทำการศึกษาเพื่อวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ และเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ ในการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4 โดยมีกรอบแนวคิดในการศึกษา ประกอบด้วยส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป ของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์ ส่วนที่ 3 ข้อมูล ปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการลงทุนอาคารพาณิชย์ จำนวน 95 คน เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บ รวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรมคำนวณทาง สถิติ และบทสัมภาษณ์เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สอดคล้องกับสมมุติฐาน ที่ว่าการเปิดสะพานมิตรภาพแห่ง ที่ 4 มีผลต่อการตัดสินใจการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย และการเปิดสะพาน มิตรภาพแห่งที่ 4 ทำให้เกิดการลงทุน ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

สรุปผลการวิจัย

ผลการศึกษาวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอ เชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 สามารถสรุปผล เพื่อวิเคราะห์ สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์และความเป็นไปได้ในการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ ดังนี้ จำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้ใช้อาคารพาณิชย์ โดยใช้กลุ่มตัวอย่างจากผู้ใช้อาคาร พาณิชย์ในเขตเทศบาลตำบลสถานและเขตเทศบาลตำบลเวียง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย จำนวน 95 คูหา (คน) และได้วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ส่วนที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 95 คน ส่วนมาก เป็นผู้หญิง คิดเป็นร้อยละ 64.21 ช่วงอายุที่พบมากที่สุด อายุ 31-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 37.89 การศึกษา ที่พบมากที่สุด ระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 34.74 ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์ที่พบมาก ที่สุด คือ ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 54.74 ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ ในโครงการต่าง ๆ พบว่าปัจจัยจำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีความน่าสนใจมากที่สุดของ ผู้ที่ตัดสินใจลงทุน จำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.11 จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์ 4-8 คูหา จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.05 พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหาของอาคารพาณิชย์ 151-200 คูหา

จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 58.95 ราคาต่อหน่วยของอาคารพาณิชย์ 2.5 ล้าน-3 ล้านบาท จำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.26 ปัจจัยพื้นฐานที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ที่มีระดับความสำคัญสูงสุด 3 ปัจจัยได้แก่ ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม มีค่าเฉลี่ย 3.71 รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย มีค่าเฉลี่ย 3.63 และความเหมาะสมของราคา มีค่าเฉลี่ย 3.57 ส่วนปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4 ที่มีระดับความสำคัญสูงสุด 3 ปัจจัย ได้แก่ คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น มีค่าเฉลี่ย 3.82 ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็แหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน มีค่าเฉลี่ย 3.60 หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 และคาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ มีค่าเฉลี่ย 3.49

จากแผนการพัฒนาตามยุทธศาสตร์อำเภอเชียงของและองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจ เช่น 1. การส่งเสริมความร่วมมือการค้าชายแดนในภาพรวม เพื่อให้เกิดการแข่งขันเสรีทางเศรษฐกิจกับกลุ่มประเทศ GMS/AEC+6 2. พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหลักเพื่ออำนวยความสะดวกทางระบบโลจิสติกส์ รวมทั้งสนับสนุนการลงทุนเพื่อรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศ GMS/AEC+6 3. พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบ logistic เพื่อสนับสนุนทางการค้าและบริการการค้าชายแดน โดยเฉพาะพื้นที่ใกล้เขตชายแดนรวมทั้งพัฒนาและสร้างความสะดวกสบายให้ผู้ประกอบการท้องถิ่น 4. วางแผนแม่บทและแผนการบริหารจัดการเมืองศูนย์กลางความเจริญอย่างมีบูรณาการเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงสู่สังคมเมืองและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

ดังนั้น ผู้ที่มีความสนใจลงทุนในอาคารพาณิชย์ควรตัดสินใจลงทุนเนื่องจากสถานการณ์การค้าการคมนาคมธุรกิจหลังการเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว พบว่าธุรกิจมีความหลากหลายเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากมีการเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นธุรกิจที่รองรับการเปิดประเทศของประเทศสมาชิกประชาคมอาเซียนซึ่งปัจจุบันหลังการเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว ประเทศไทยถือเป็นจุดที่มีการขนส่งสินค้าข้ามชายแดนที่สำคัญและปริมาณการขนส่งโดยรถส่งสินค้าเพิ่มขึ้นสามารถวิเคราะห์ได้จากการขยายถนนสี่เลนเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อาคารพาณิชย์ควรมีลักษณะที่มีถนนเชื่อมกับเส้นทางขนส่งหลัก มีรูปทรงที่ทันสมัย และมีราคาสมเหตุสมผล

อภิปรายผลการวิจัย

จากผลการศึกษารายวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ 1. การเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 มีผลต่อการตัดสินใจการลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงรายและ 2. การเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ทำให้เกิดการ

ลงทุน ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ทั้งนี้อาจเป็นเพราะสถานการณ์ของอำเภอเชียงของ ที่มีการพัฒนาเพื่อเติบโตเป็นเมืองเศรษฐกิจพิเศษชายแดนจังหวัดเชียงราย เป็นฐานการผลิตและการลงทุนที่สามารถเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้านตามยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือตอนบน การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจเชียงราย–เชียงใหม่–ลำพูน ตามแผนพัฒนาเพื่อรองรับเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน เป็นการพัฒนาระดับภูมิภาคที่จะเชื่อมจุดการค้าที่มีความสำคัญและเปิดโอกาสการลงทุนในการลงทุนในอำเภอเชียงของรวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้สามารถรองรับการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ มีการออกแบบคิดในการวิจัยปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์ ได้แก่ จำนวนชั้น จำนวนคูหา พื้นที่ใช้สอยต่อคูหา ราคาต่อหน่วย ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุน ได้แก่ รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ใช้อำนวย ให้ลูกค้าในการตกแต่งเพิ่มเติม รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงานมีการออกแบบให้มีอากาศถ่ายเทได้ดี ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย ทำเลที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น ศูนย์ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล เหมาะสมของราคา มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน (น้ำประปา ไฟฟ้า ถนน) มีการแนะนำด้านต่าง ๆ ทั้งก่อนและหลังการขาย ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะ เป็นแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว การคมนาคมสะดวกมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงของจะเติบโตหลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ มีแนวโน้มการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยในพื้นที่ จะมีเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเชียงของ คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น งานวิจัยนี้เป็นการใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งได้กำหนดพื้นที่ที่ทำการศึกษา ได้แก่ บ้านดอนมหวัน บ้านใจไก่ ตำบลเวียง และบ้านใหม่ทั้งหมด บ้านทุ่งจิว ตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานตามลำดับ ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ จำนวน 123 คูหา กลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของ ทาโร ยามาเน่ Yamane, 1973 หน้า 125 อ้างอิงใน ยุทธ โภชวรรณ์ (2545, หน้า 107) ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และยอมให้มีความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 วิธีการเลือกตัวอย่างผู้วิจัยจึงใช้การสุ่มพื้นที่แบบหลายขั้นตอน (Multi-stage random sampling) การสุ่มกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยทำการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive sampling) โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากผู้ใช้อาคารพาณิชย์ในโครงการต่าง ๆ เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ

แบบสอบถาม มีการตรวจสอบคุณภาพความเที่ยงตรง (Validity) การหาความเชื่อมั่น (Reliability) เป็นแบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัย มี 3 ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์ ส่วนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยทางด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรมคำนวณทางสถิติ ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของ มารีย์ วงษ์สันต์ (2546) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ อพาร์ทเมนท์ให้เช่าย่านรามคำแหง (ชลิศา รัตติสาร และวรรณรัตน์ วัฒนานิमितกุล (2549) งานวิจัยการศึกษาการค้าไทย-ลาว ณ จุดที่มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 ในบริบทของวัฒนธรรมเศรษฐกิจ

จากการรวบรวมข้อมูลอาคารพาณิชย์ที่ได้ก่อสร้างในอำเภอเชียงของแล้วมาวิเคราะห์สถานการณ์เปรียบเทียบกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนอาคารพาณิชย์ที่สำคัญมาก สรุปได้ดังแสดงในตาราง 6 จะเห็นได้ว่าสถานการณ์ในปัจจุบันอาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างในปัจจุบันมีทำเลที่ตั้งติดถนนหรือในซอยที่สามารถ เข้า-ออก ได้สะดวกง่ายต่อการคมนาคมขนส่ง อาคารพาณิชย์มีการก่อสร้างมีรูปแบบที่ทันสมัยสวยงามและมีการพัฒนารูปแบบที่สวยงามขึ้นตรงตามความต้องการของตลาดอาคารพาณิชย์มีราคาอาจจะสูงและปรับลดลงตามสถานการณ์ของความเคลื่อนไหวของเศรษฐกิจการค้าชายแดน ส่วนสถานการณ์การค้าการคมนาคมธุรกิจหลังการเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 พบว่าธุรกิจมีความหลากหลายเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากการเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นธุรกิจที่รองรับการเปิดประเทศของประเทศสมาชิกประชาคมอาเซียน และประเทศไทยเป็นจุดที่มีการขนส่งสินค้าข้ามชายแดนที่สำคัญและปริมาณการขนส่งโดยรถส่งสินค้าเพิ่มขึ้นสามารถวิเคราะห์ได้จากการขยายถนนสี่เลนเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจขนส่งสินค้า มีการกำหนดนโยบายของรัฐเรื่องการขยายนิคมอุตสาหกรรมเชียงของ และมีการกำหนดพื้นที่เขตอุตสาหกรรม ในผังเมืองรวมอำเภอเชียงของซึ่งเป็นมาตรการรองรับการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมในอนาคต

ตาราง 6 การวิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบันกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของจังหวัดเชียงราย

ปัจจัยที่มีผลต่อการ		
ลำดับ	ตัดสินใจลงทุน อาคารพาณิชย์	สถานการณ์ปัจจุบัน
1. ปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์		
1.1	ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม	อาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างในปัจจุบันมีทำเลที่ตั้งติดถนนหรือในซอยที่สามารถเข้า-ออก ได้สะดวกง่ายต่อการคมนาคมขนส่ง
1.2	รูปแบบอาคาร สวยงามทันสมัย	อาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างมีรูปแบบที่ทันสมัยสวยงามและมีการพัฒนารูปแบบที่สวยงามขึ้นตรงตามความต้องการของตลาด
1.3	ความเหมาะสมของ ราคา	อาคารพาณิชย์มีราคาตามมาตรฐานอาจจะสูงและปรับลดลงตามสถานการณ์ของความเคลื่อนไหวของเศรษฐกิจการค้าชายแดน
2. ปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4		
2.1	คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของ ธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น	สถานการณ์การค้าการคมนาคมธุรกิจหลังการเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว พบว่าธุรกิจมีความหลากหลายเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากมีการเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นธุรกิจที่รองรับการเปิดประเทศของประเทศสมาชิกประชาคมอาเซียน

ตาราง 6 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีผลต่อการ		
ลำดับ	ตัดสินใจลงทุน อาคารพาณิชย์	สถานการณ์ปัจจุบัน
2.2	คาดการณ์ว่าจะเป็นแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน	สถานการณ์การค้าการคมนาคมธุรกิจหลังการเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว ประเทศไทยเป็นจุดที่มีการขนส่งสินค้าข้ามชายแดนที่สำคัญและปริมาณการขนส่งโดยรถส่งสินค้าเพิ่มขึ้นสามารถวิเคราะห์ได้จากการขยายถนนสี่เลน
2.3	คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ	สถานการณ์การค้าการคมนาคมธุรกิจหลังการเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว มีการกำหนดนโยบายของรัฐเรื่องการขยายนิคมอุตสาหกรรมเชียงของ มีการกำหนดพื้นที่เขตอุตสาหกรรมในผังเมืองรวมอำเภอเชียงของ ซึ่งเป็นมาตรการรองรับการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมในอนาคต

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

ผลจากการศึกษาและวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนอาคารพาณิชย์ ดังนี้

1. อาคารพาณิชย์จำนวน 3 ชั้น เป็นจำนวนชั้นที่ผู้ตัดสินใจลงทุนให้ความน่าสนใจมากที่สุด จำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.11
2. อาคารพาณิชย์ จำนวน 4-8 คูหา เป็นจำนวนคูหาที่ผู้ตัดสินใจลงทุนให้ความสนใจมากที่สุด จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.05
3. อาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่ใช้สอย 151-200 ตร.ม. ต่อ 1 คูหา เป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ผู้ตัดสินใจลงทุน ให้ความสนใจมากที่สุด จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 58.95
4. อาคารพาณิชย์ที่มีราคา 2.5-3 ล้านบาท เป็นราคาที่ผู้ตัดสินใจลงทุนให้ความสนใจมากที่สุด จำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.26

5. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์มากที่สุด คือ การคาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้นในพื้นที่ มีค่าเฉลี่ย 3.82

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาเรื่องการวิเคราะห์สถานการณ์การค้าชายแดน เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์การค้าชาย ประเภทสินค้า การเติบโตของตลาด
2. ควรศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจการลงทุนการค้าชายแดน เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจ





บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

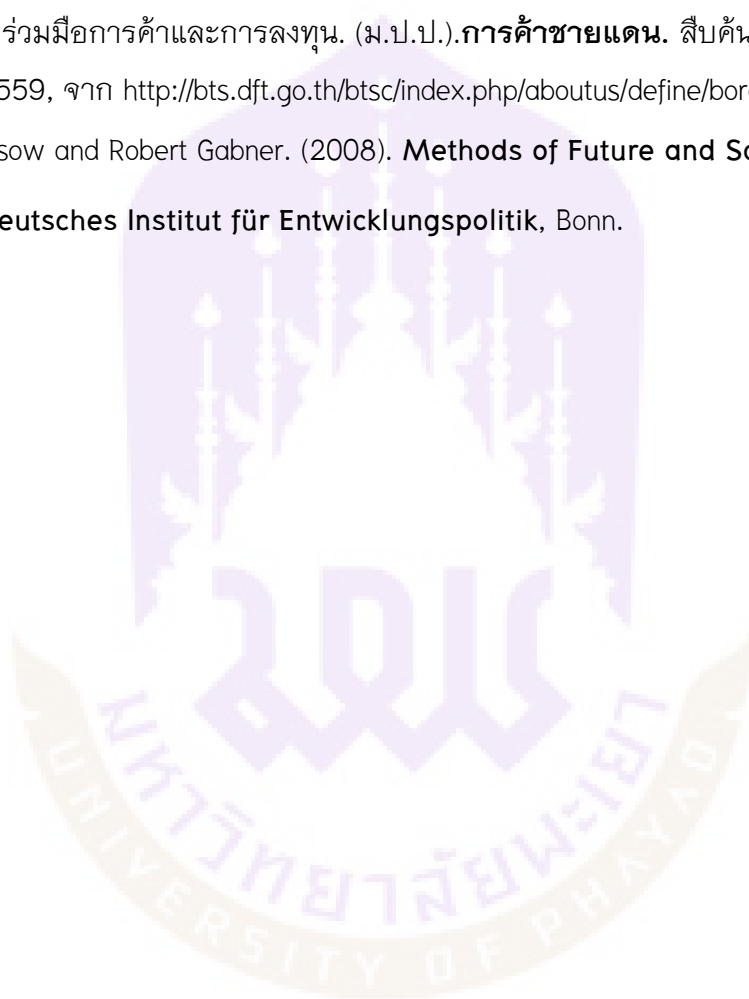
- ชลิตา รัตตสาร และวรรณรัตน์ วัฒนานิมิตกุล. (2549). **งานวิจัยการศึกษาการค้าไทย-ลาว ณ จุดที่มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 ในบริบทของวัฒนธรรมเศรษฐกิจ**. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสยาม.
- ชัยณรงค์ ทราชคำ. (2552). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อรถยนต์ส่วนบุคคลของผู้บริโภค ในจังหวัดลำพูน**. ปริญญา วท.ม., มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่.
- เทศบาลตำบลเวียง. (2556). **แผนพัฒนาสามปี (พ.ศ.2557-2559)**. เชียงราย: เทศบาลตำบลเวียง.
- เทศบาลตำบลสถาน. (2557). **แผนพัฒนาสามปี (พ.ศ.2558-2560)**. เชียงราย: เทศบาลตำบลสถาน.
- ปราชญ์ [นามแฝง]. (2551). **ทฤษฎีการลงทุน**. สืบค้นเมื่อ 28 กุมภาพันธ์ 2559, จาก <https://salamanderr.wordpress.com/2008/12/09/ทฤษฎีการลงทุน>.
- มารีย์ วงษ์สันต์. (2546). **ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เข้าย่านรามคำแหง**, สารนิพนธ์ ศ.ม., มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- รัชดาภรณ์ เมฆเสนา. (ม.ป.ป.). **การลงทุน**. สืบค้นเมื่อ 28 กุมภาพันธ์ 2559, จาก <https://sites.google.com/a/kkumail.com/savingmoney4u/ministries>.
- ยุทธ ไกยวรรณ. (2545). **พื้นฐานการวิจัย** (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: สุวีริยาสาส์น.
- วิชัย มากวัฒนสุข. (ม.ป.ป.). **การค้าชายแดน**. สืบค้นเมื่อ 28 กุมภาพันธ์ 2559, จาก http://www.onestopexport-osec.com/eknowledge/osec_resource/download/files_1440729325.pdf
- ศุภร เสรีรัตน์. (2550). **พฤติกรรมผู้บริโภค**. กรุงเทพฯ: เอ.อาร์. บีซิเนสเพรส.
- สำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2550). **แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545-2549**. กรุงเทพมหานคร: มปท.

สุดาพร กุณฑลบุตร. (2552). **หลักการตลาด (สมัยใหม่)**. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่ง
จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.

สุทามาต จันทรถาวร. (2556). **ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ
เลือกซื้อ สินค้าบน Facebook ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร.**
วิทยานิพนธ์ บธ.ม., มหาวิทยาลัยรังสิต, กรุงเทพฯ.

สำนักความร่วมมือการค้าและการลงทุน. (ม.ป.ป.). **การค้าชายแดน**. สืบค้นเมื่อ 28 กุมภาพันธ์
2559, จาก <http://bts.dft.go.th/btsc/index.php/aboutus/define/bordertrade>.

Hannah Kosow and Robert Gabner. (2008). **Methods of Future and Scenario Analysis,**
Deutsches Institut für Entwicklungspolitik, Bonn.





บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- ชลิตา รัตตสาร และวรรณรัตน์ วัฒนานิมิตกุล. (2549). **งานวิจัยการศึกษาการค้าไทย-ลาว ณ จุดที่มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 3 ในบริบทของวัฒนธรรมเศรษฐกิจ**. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสยาม.
- มารีย์ วงษ์สันต์. (2546). **ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าย่านรามคำแหง**, สารนิพนธ์ ศ.ม., มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- สำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2550). **แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545–2549**. กรุงเทพมหานคร: มปท.





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แบบสอบถามเพื่อการวิจัย เรื่อง สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ใน
อำเภอเชียงของจังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรื่อง สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4

คำชี้แจง : ข้อมูลจากแบบสอบถามชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง
หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง ข้อมูลที่ได้จะนำมาใช้
ในการวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย จึงขอ
ความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามที่ตรงกับข้อเท็จจริงของท่านมากที่สุด ข้อมูลที่ได้จาก
แบบสอบถามนี้จะไม่ถูกนำไปใช้ในกิจการอื่นนอกเหนือจากใช้ในงานทางวิชาการเท่านั้น

คำแนะนำในการตอบแบบสอบถาม

- 1.ให้ท่านทำเครื่องหมายถูก [✓] หรือตอบข้อความสั้นๆ ที่ชัดเจน ลงในช่อง ที่ท่าน
เห็นว่าเหมาะสมและตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุดเพียงข้อเดียว
2. เนื้อหาในแบบถามมีทั้งหมด 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

ชาย

หญิง

2. อายุ

20 – 30 ปี

31 – 40 ปี

41 – 50 ปี

มากกว่า 50 ปี

3. ระดับการศึกษา

ต่ำกว่ามัธยมศึกษา

มัธยมศึกษา

ปวช. – ปวส. / อนุปริญญา

ปริญญาตรี

สูงกว่าปริญญาตรี

4. ความเกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์

เจ้าของอาคาร

ผู้เช่าอาคาร

ผู้ซื้ออาคาร

อื่นๆ.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของอาคารพาณิชย์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์

- 1 ชั้น 1½ชั้น 2 ชั้น
 2½ ชั้น 3 ชั้น มากกว่า 3 ชั้น

2. จำนวนคูหาของอาคารพาณิชย์

- น้อยกว่า 4 คูหา 4 – 8 คูหา
 8-12 คูหา มากกว่า 12 คูหา

3. พื้นที่ใช้สอยต่อ 1 คูหา ของอาคารพาณิชย์

- น้อยกว่า 100 ตร.ม. 100 – 150 ตร.ม.
 151 – 200 ตร.ม. มากกว่า 200 ตร.ม.

4. ราคาต่อหน่วยของอาคารพาณิชย์

- ต่ำกว่า 2 ล้านบาท 2 ล้านบาท- 2.5 ล้านบาท
 2.5 ล้านบาท- 3 ล้านบาท มากกว่า 3 ล้านบาท

ส่วนที่ 3 ข้อมูลปัจจัยทางด้านต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์

ให้ท่านทำเครื่องหมายถูก [✓] ลงในช่อง ที่ท่านเห็นว่ามีมีความสำคัญสำหรับปัจจัย ที่มีผลต่อการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์

หมายเหตุ ระดับความสำคัญ (5)=มากที่สุด, (4)=มาก, (3)=ปานกลาง, (2)=น้อย, (1)=น้อยที่สุด

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์	ระดับความสำคัญ				
		1	2	3	4	5
1. ปัจจัยพื้นฐานของอาคารพาณิชย์						
1.1	รูปแบบอาคารสวยงามทันสมัย					
1.2	ออกแบบจัดการพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม					
1.3	เอื้ออำนวยให้ลูกค้าในการตกแต่งเพิ่มเติม					
1.4	รูปแบบอาคารเอื้อประโยชน์เหมาะแก่การค้าขาย					
1.5	ใช้วัสดุและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน					
1.6	มีการออกแบบให้ประหยัดพลังงาน					
1.7	มีการออกแบบให้มีอากาศถ่ายเทได้ดี					

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอาคารพาณิชย์	ระดับความสำคัญ				
		1	2	3	4	5
1.8	ทำเลที่ตั้งเหมาะสมแก่การค้าขาย					
1.9	ทำเลที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมที่ดี					
1.10	ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะมีความเจริญเติบโตได้ในอนาคต					
1.11	ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคม					
1.12	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น ศูนย์ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น					
1.13	ความเหมาะสมของราคา					
1.14	มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน (น้ำประปา ไฟฟ้า ถนน)					
1.15	มีการแนะนำด้านต่างๆทั้งก่อนและหลังการขาย					
2. ปัจจัยด้านสถานการณ์หลังเปิดสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4						
2.1	ทำเลที่ตั้งเป็นแหล่งที่คาดการณ์ได้ว่าจะเป็นแหล่งกระจายสินค้าไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4					
2.2	คาดการณ์ว่าหลังเปิดสะพานมิตรภาพจะมีการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว					
2.3	การคมนาคมสะดวกมากขึ้น					
2.4	การเพิ่มขึ้นของการขนส่งระหว่างประเทศ					
2.5	คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงของจะเติบโต หลังเปิดสะพานมิตรภาพแห่งที่ 4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น					
2.6	คาดการณ์ว่าจะมีการขยายนิคมอุตสาหกรรมในอำเภอเชียงของ					
2.7	มีแนวโน้มการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยในพื้นที่					
2.8	จะมีเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนเชียงของ					
2.9	คาดการณ์ว่าจะมีความหลากหลายของธุรกิจที่จะเพิ่มขึ้น					

ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์เพื่อประกอบเอกสารงานวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์
สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิด
สะพานมิตรภาพไทย - ลาว แห่งที่ 4

แบบสัมภาษณ์เพื่อประกอบเอกสารงานวิจัย

เรื่อง การวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุนอาคารพาณิชย์

ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพานมิตรภาพไทย - ลาว แห่งที่ 4

ส่วนที่ 1 ข้อมูลบุคคล

ผู้สัมภาษณ์ นายเอกวัฒน์ อะทะไชย นักศึกษาระดับปริญญาโท

คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาการบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยพะเยา

ผู้ให้ข้อมูล..... ตำแหน่ง

ข้อมูลส่วนตัว ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ส่วนที่ 2

ข้อ 1 สภาพทั่วไป การเติบโต สถานการณ์การลงทุน การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ของ
อำเภอเชียงของ

ก่อนเปิดสะพาน แห่งที่ 4

.....

.....

.....

.....

หลังเปิดสะพาน แห่งที่ 4

.....

.....

.....

ข้อ 2 คุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่อำเภอเชียงของ

ก่อนเปิดสะพาน แห่งที่ 4

.....

.....

.....

หลังเปิดสะพาน แห่งที่ 4

.....

.....

.....

**ข้อ 3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจอำเภอเชียงของ และนโยบายของรัฐบาลที่ลงมาสู่อำเภอ
เชียงของ**

.....

.....

.....

ข้อ 4 ประโยชน์ที่ท่านคิดว่าจะได้รับหลังจากการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขง แห่งที่ 4

4.1 ด้านการท่องเที่ยว

.....

.....

.....

4.2 ด้านการคมนาคมขนส่ง

.....

.....

.....

4.3 ด้านระบบเศรษฐกิจระหว่างไทย – ลาว

.....
.....
.....

4.4 ด้านความมั่นคง – ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ

.....
.....
.....

4.5 ด้านอื่น ๆ

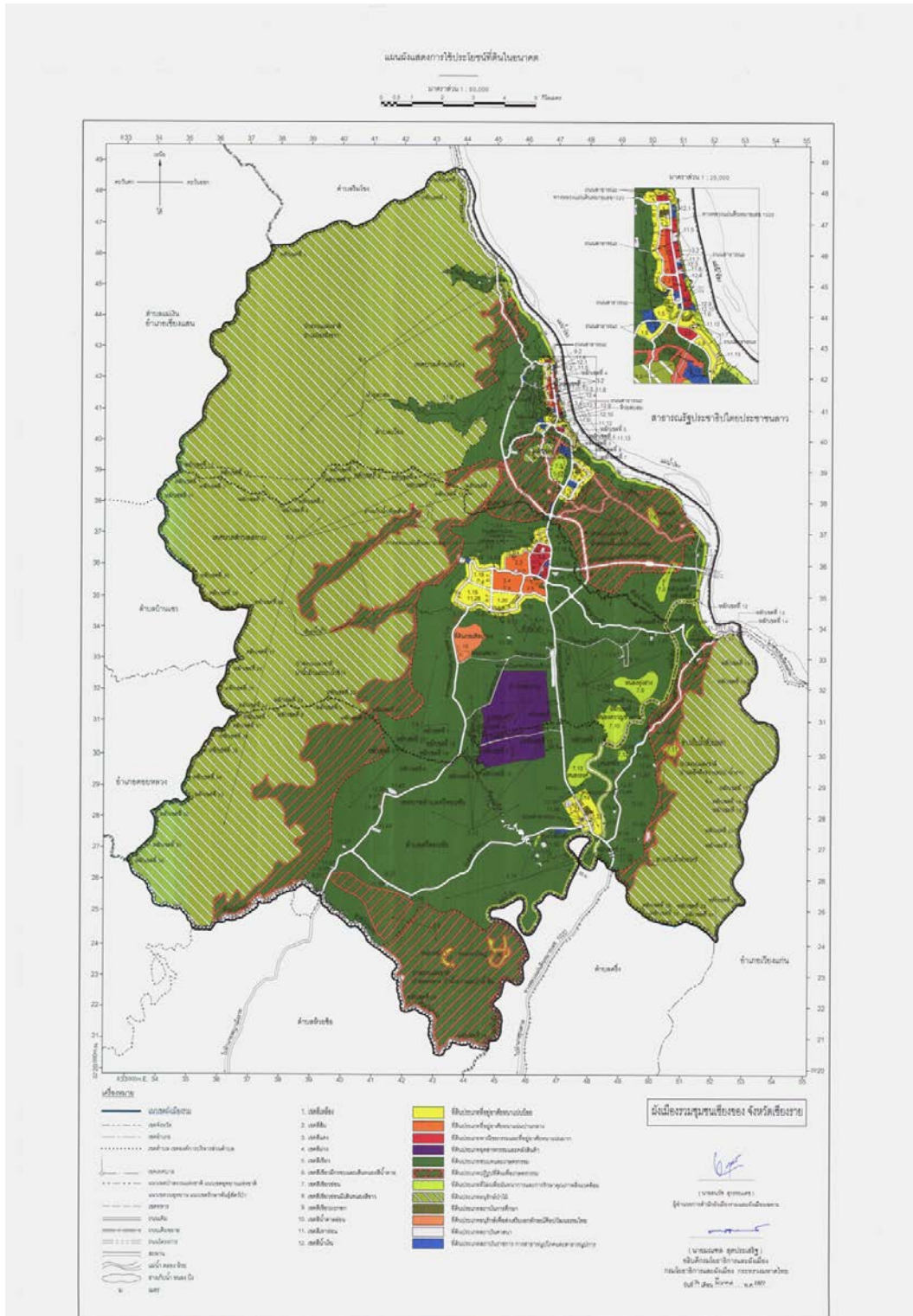
.....
.....
.....

ข้อ 5 ความคิดเห็นอื่น ๆ /ข้อเสนอแนะ

.....
.....
.....
.....

..... ขอขอบคุณที่อนุเคราะห์ตอบแบบสัมภาษณ์

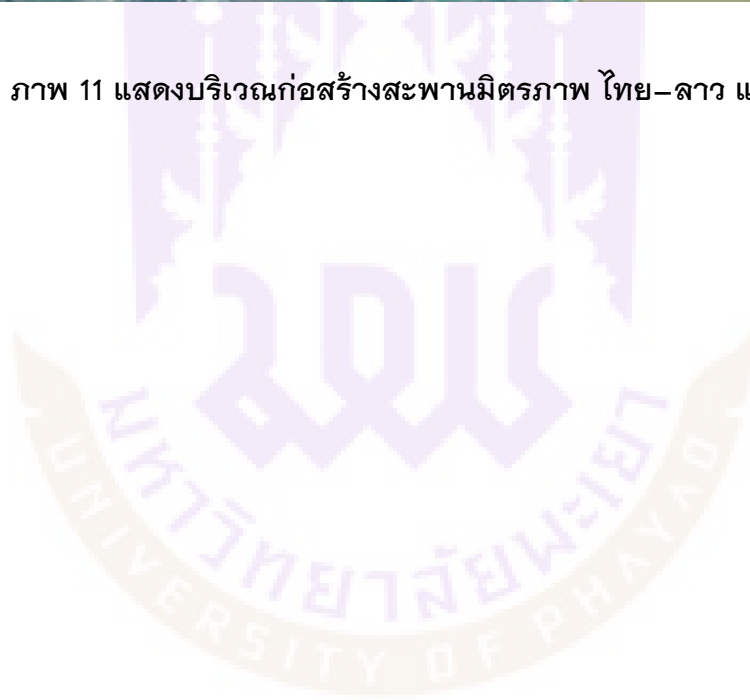
ภาคผนวก ค รูปภาพ



ภาพ 10 แสดงแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ผังเมืองรวมเชียงใหม่ของ



ภาพ 11 แสดงบริเวณก่อสร้างสะพานมิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4





อธิธานศัพท์

อภิธานศัพท์

Logistics	เป็นระบบการจัดการการส่งสินค้า ข้อมูล และทรัพยากรอย่างอื่น จากจุดต้นทางไปยังจุดบริโภคตามความต้องการของลูกค้า
อาคารพาณิชย์	ที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า
Standard deviation: S.D.	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ในทางสถิติ
อสังหาริมทรัพย์	ที่ดิน สินทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลาย อันเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินด้วย
สะพานมิตรภาพ 4 (เชียงใหม่-ห้วยทราย)	เป็นสะพานข้ามแม่น้ำโขง เชื่อมต่อระหว่างประเทศไทยที่ บ้านดอนมหาวัน อำเภอเชียงของจังหวัดเชียงรายกับประเทศลาวที่บ้านดอนเมืองห้วยทราย แขวงบ่อแก้ว ระยะทาง 2.48 กิโลเมตร
The Greater Mekong Subregion (GMS.)	อนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง 6 ประเทศ ประกอบไปด้วย ไทย พม่า ลาว กัมพูชา เวียดนาม และจีนตอนใต้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535
Asean Economics Community (AEC.)	ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คือการรวมตัวของชาติในอาเซียน 10 ประเทศ โดยมี ไทย พม่า ลาว เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ กัมพูชา และบรูไน เพื่อที่จะให้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจร่วมกัน
AEC.+6	การรวมตัวของชาติในอาเซียน และอีก 6 ประเทศนอกอาเซียน คือประเทศจีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และอินเดีย



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	เอกวัฒน์ อະทะไชย
วัน เดือน ปี เกิด	26 มีนาคม 2526
ที่อยู่ปัจจุบัน	300 หมู่ 23 ตำบลห้วยซ้อ อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
ที่ทำงานปัจจุบัน	เทศบาลตำบลห้วยซ้อ จังหวัดเชียงราย
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	นายช่างโยธา ระดับ 6
ประสบการณ์การทำงาน	
พ.ศ. 2559	นายช่างโยธา ระดับ 6 เทศบาลตำบลห้วยซ้อ จังหวัดเชียงราย
พ.ศ. 2550	นายช่างโยธา ระดับ 4 เทศบาลตำบลสถาน จังหวัดเชียงราย

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2551	วท.บ. (เทคโนโลยีอุตสาหกรรม), มหาวิทยาลัยราชภัฏ เชียงราย, จังหวัดเชียงราย
-----------	---

ผลงานตีพิมพ์

ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง
เอกวัฒน์ อະทะไชย (ผู้บรรยาย). (4-5 เมษายน 2558). การวิเคราะห์สถานการณ์การ
ลงทุนอาคารพาณิชย์ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย หลังจากเปิดสะพาน
มิตรภาพ ไทย-ลาว แห่งที่ 4. ใน การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษา ครั้งที่ 1.
(หน้า 653-662). พะเยา: มหาวิทยาลัยพะเยา.

ผลงานตีพิมพ์อื่น ๆ -