

การลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุน
ในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี*
INVESTMENT IN AGRICULTURAL LAND ALLOCATION PROJECT
BY INVESTORS IN BANG BUA THONG DISTRICT,
NONTHABURI PROVINCE

กรองทอง คลังแก้ว

Krongthong Khlangkaew

พรพนา ศรีสถานนท์

Pornpana Srisatanon

สุจิตรา ตั้งใจ

Sujidra Tungjai

ชนินทร์ วิชชุลตา

Chanin Vijchulata

สถาบันรัชต์ภาคย์, ประเทศไทย

Rajapark Institute, Thailand

E-mail: nongfad@windowslive.com

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษา ระดับของปัจจัยในการลงทุน และการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 2) เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุน กับลักษณะของผู้ลงทุน 3) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร กลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ลงทุน จำนวน 385 คน เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นแบบสอบถาม สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test F-test และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยในการลงทุนใน

* Received 18 August 2023; Revised 10 October 2023; Accepted 10 October 2023



ภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก และการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุน ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด 2) ผู้ลงทุนที่มีระดับการศึกษา สถานภาพ และอาชีพ แตกต่างกัน มีการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 3) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร ด้านภาพลักษณ์ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านคุณลักษณะของโครงการ ด้านวิถีการดำเนินชีวิต ด้านการสื่อสารแบบบูรณาการ และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของการตัดสินใจลงทุนได้ร้อยละ 77.00

คำสำคัญ: การลงทุน, โครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร, การตัดสินใจ

Abstract

The objectives of this research were 1) to study the investors' factors and investment decisions in the agricultural land projects of investors in Bang Bua Thong District. Nonthaburi Province 2) To compare the differences in investment decisions in the agricultural land projects 3) to study investment incentives affecting investment decisions in the agricultural land projects. The sample group was investors, totaling 385 people. The tool used to collect data was a questionnaire. Statistics used in data analysis were mean, standard deviation, t-test, F-test, and multiple regression analysis. The research results revealed that 1) Overall factors were at the highest level. Investment decisions in agricultural land projects of investors in Bang Bua Thong District. Nonthaburi Province Overall, the average was at the highest level. 2) Investors with different levels of education, status, and occupation had different decisions to invest in the agricultural land projects was statistically significant at 0.05. 3) Motivating investment factor 8 aspects were Agricultural land allocation projects, image, environment, Project features, way of life, Integrated communication, and facilities Affecting the decision to invest in the agricultural allocation land project



and could explain the variation in investment decision variables in the agricultural land 77.00 percent.

Keywords: Investment, agricultural land project, decision

บทนำ

อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและ สังคม อสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในปัจจัยการผลิต (Factors of Production) ที่สำคัญในทาง เศรษฐศาสตร์ที่ ประกอบไปด้วยทุน (Capital) แรงงาน (Labor) ผู้ประกอบการ (Entrepreneurship) และที่ดิน (Land) โดยที่ดินนับเป็นปัจจัยพื้นฐานของกระบวนการผลิต และบริการที่สำคัญ ที่ดินนับว่า เป็นองค์ประกอบในด้านของสถานที่ในการประกอบกิจการ ต่างๆ และการอยู่อาศัย (สันติ วงษ์สูง, 2565)

ในปัจจุบันรูปแบบการลงทุนมีความหลากหลายมากขึ้น มีเครื่องมือทางการเงินใหม่ๆ เพื่อเพิ่ม ทางเลือกในการลงทุนให้กับนักลงทุน โดยที่แต่ละรูปแบบการลงทุนจะมีความเสี่ยง และผลตอบแทนที่ได้รับมากน้อยต่างกัน อาทิ การออมทรัพย์โดยการฝากออมทรัพย์กับ ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อรับผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยเงินฝากนั้น จะ เห็นว่าดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นประชาชนบางส่วนจึงหันไปแสวงหาการ ลงทุนกับสินทรัพย์ต่างๆเพื่อต้องการผลตอบแทนที่มากขึ้น เช่น การลงทุนในตราสารหนี้ การ ลงทุนซื้อหุ้น และการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ทิฆัมพร จาดสุวรรณ และดารณี เอื้อชนะจิต, 2561)

จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่อยู่ในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร จึงมีการขยายตัว ของที่อยู่อาศัยจากกรุงเทพมหานครเข้าสู่พื้นที่อย่างรวดเร็ว ปัจจัยที่ส่งเสริมการขยายตัวของที่ อยู่อาศัยที่สำคัญได้แก่ การคมนาคมทางบกมีถนนกาญจนาภิเษก รัตนาธิเบศร์ ชัยพฤกษ์ การ ก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนด่วนเช่น รถไฟฟ้า สายสีม่วง การคมนาคมทางน้ำมีแม่น้ำเจ้าพระยา ไหลผ่านกลางพื้นที่ นโยบายของรัฐที่ส่งเสริมให้จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของ ชุมชนเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัด ฝั่งเมืองรวมจังหวัด นนทบุรีจึง ได้กำหนดวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบการเกษตร การอยู่ อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ในพื้นที่เขตชานเมือง ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีในการตั้งถิ่น ฐาน สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทยในปัจจุบันนั้น ผู้บริโภคยังคงให้ความ สนใจ สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการขยายตัวของประชากรในเขตเมืองหลวงมากขึ้น ในการทำงาน



การศึกษา ประกอบธุรกิจ และการดำเนินชีวิต (ชนิตา เอี่ยมสะอาด, 2558) นอกจากนี้ พื้นที่บางส่วนของจังหวัดในบางอำเภอยังเป็นที่ยอมรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม มีการจัดสรรที่ดิน และก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม เป็นจำนวนมาก พื้นที่ฝั่งตะวันออกของจังหวัดซึ่งเป็นพื้นที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการต้องการเข้ามาประกอบธุรกิจในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มมากขึ้น และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผู้วิจัยสนใจศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้นักลงทุนตัดสินใจในการลงทุนพักอาศัยเชิงเกษตร ซึ่งเป็นพื้นที่ ๆ ยังมีการพัฒนาด้านที่พักอาศัยเชิงเกษตรน้อย เพื่อที่จะนำข้อมูลสำคัญสำหรับนักลงทุนนำไปใช้ในการตัดสินใจลงทุน และเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้ทราบข้อมูลประกอบการทำธุรกิจ

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาระดับของปัจจัยในการลงทุน และการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กับลักษณะของผู้ลงทุน
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ระเบียบวิธีวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร คือ ผู้ลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร ผู้สนใจในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

กลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ ได้แก่ ผู้สนใจ ในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ขนาดตัวอย่างคำนวณได้จากสูตรไม่ทราบขนาดประชากรของ Cochran (1953) โดยกำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ได้กลุ่มตัวอย่าง 385 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงจากผู้ลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรในอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดให้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ลักษณะของแบบสอบถาม มี 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะของผู้ลงทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน แบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check list)

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับ ปัจจัยในการลงทุน ประกอบด้วย ข้อคำถามเกี่ยวกับปัจจัยรวม 30 ข้อ แบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ

การสร้างเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือดังนี้

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการรับรู้เกี่ยวกับการลงทุนที่พักอาศัยเชิงเกษตร แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ และแนวคิดเกี่ยวกับประชากรศาสตร์ แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ ปัจจัยความสำเร็จในการลงทุน แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทำการสร้างเป็นแบบสอบถามให้ครอบคลุมเนื้อหาที่จะศึกษา

2. นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้น เสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อทำการตรวจสอบข้อบกพร่อง และนำข้อเสนอแนะมาทำการปรับปรุงแบบสอบถามให้มีความสมบูรณ์และเที่ยงตรงมากยิ่งขึ้น แล้วนำแบบสอบถามไปให้ผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่านตรวจสอบความสอดคล้องของแบบสอบถามกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย โดยใช้วิธีการคำนวณหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC: Index of Item Objective Congruence)

ถ้าค่าดัชนี IOC ที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับ 1 ซึ่งมากกว่า 0.50 ถือว่าข้อคำถามนั้นใช้ได้ สามารถนำไปใช้ได้ ถ้าข้อคำถามใดมีค่าน้อยกว่า 0.50 ข้อคำถามนั้นก็ถูกตัดออกไป หรือนำไปปรับปรุงแก้ไขใหม่ให้ดีขึ้น

3. ปรับปรุงแบบสอบถามตามข้อเสนอแนะ และนำไปทดลองใช้ กับกลุ่มเป้าหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา จำนวน 30 คน เพื่อหาค่าความเชื่อมั่นของ



แบบสอบถาม (Reliability) และทำการวิเคราะห์หาความเชื่อมั่น (Reliability) ของแบบสอบถาม โดยการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.964

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ การเก็บรวบรวมข้อมูลจาก 1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) คือ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม 2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ เป็นข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ (Document Research) อาทิ หนังสือ ตำรา เอกสารวิชาการ งานวิจัย และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการแจกแบบสอบถามมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน สถิติเชิงอนุมานได้แก่การเปรียบเทียบโดยการทดสอบค่าที (t- test) การทดสอบ ค่าเอฟ (F- test) และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยในการลงทุนในภาพรวม

ปัจจัยจูงใจในการลงทุน	$\bar{X}$	S.D.	ค่าระดับ
ปัจจัยหลัก			
ด้านทำเลที่ตั้ง	4.49	0.423	มากที่สุด
ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร	4.33	0.511	มากที่สุด
ด้านภาพลักษณ์	4.29	0.527	มากที่สุด
ด้านกลุ่มลูกค้า	4.39	0.485	มากที่สุด
รวม	4.37	0.392	มากที่สุด



ปัจจัยสนับสนุน			
ด้านสภาพแวดล้อม	4.39	0.447	มากที่สุด
ด้านพันธมิตรทางธุรกิจ	4.28	0.488	มากที่สุด
ด้านคุณลักษณะของโครงการ	4.21	0.585	มากที่สุด
ด้านวิถีการดำเนินชีวิต	3.48	0.690	มาก
ด้านการสื่อสารแบบบูรณาการ	3.92	0.747	มาก
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	4.14	0.687	มาก
รวม	4.07	0.465	มาก
รวมปัจจัย	4.19	0.405	มาก
การตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร ของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	4.43	0.436	มากที่สุด

จากตารางที่ 1 พบว่า ปัจจัยในการลงทุนในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก ($\bar{X} = 4.19$) เมื่อพิจารณา ด้านปัจจัยหลักพบว่าในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.37$) เมื่อเรียงจากมากไปหาน้อยคือ ด้านทำเลที่ตั้ง ($\bar{X} = 4.49$) รองลงมาคือ ด้านกลุ่มลูกค้า ($\bar{X} = 4.39$) ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร ($\bar{X} = 4.33$) และ ด้านภาพลักษณ์ ($\bar{X} = 4.29$) และปัจจัยสนับสนุนพบว่า ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.07$) เมื่อเรียงจากมากไปหาน้อย ด้านที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด 3 ด้าน คือ ด้านสภาพแวดล้อม ($\bar{X} = 4.39$) รองลงมาคือด้านพันธมิตรทางธุรกิจ ($\bar{X} = 4.28$) ด้านคุณลักษณะของโครงการ ($\bar{X} = 4.21$) และด้านที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก 3 ด้าน คือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ($\bar{X} = 4.14$) ด้านการสื่อสารแบบบูรณาการ ($\bar{X} = 3.92$) และด้านวิถีการดำเนินชีวิต ($\bar{X} = 3.48$) ตามลำดับ สำหรับการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ($\bar{X} = 4.43$)



ตารางที่ 2 แสดงผลการเปรียบเทียบการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลของนักลงทุน

ปัจจัยส่วนบุคคล	t/F	Sig.
เพศ	-0.493	.622
อายุ	0.922	0.430
ระดับการศึกษา	9.647*	0.000
สถานภาพ	3.287*	0.038
อาชีพ	9.826*	0.000
รายได้ต่อเดือน	0.261	0.854

จากตารางที่ 2 พบว่า นักลงทุนที่มี ระดับการศึกษาแตกต่างกัน นักลงทุนที่มีอาชีพแตกต่างกัน นักลงทุนที่มีสถานภาพแตกต่างกัน การตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

ตารางที่ 3 แสดงผลการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้น ของปัจจัยในการลงทุน กับ การตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ตัวแปร	b	SEE.	β	t	Sig
ค่าคงที่ (a)	0.377	0.139		2.722*	0.007
ทำเลที่ตั้ง (X_1)	0.246	0.037	0.239	6.635*	0.000
โครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร (X_2)	0.086	0.036	0.101	2.389*	0.017
ภาพลักษณ์ (X_3)	0.151	0.031	0.182	4.817*	0.000
กลุ่มลูกค้า (X_4)	0.080	0.046	0.090	1.736	0.083
สภาพแวดล้อม (X_5)	0.249	0.044	0.255	5.672*	0.000
พันธมิตรทางธุรกิจ (X_6)	0.015	0.031	0.017	0.481	0.631
คุณลักษณะของโครงการ (X_7)	0.155	0.035	0.208	4.461*	0.000



วิธีการดำเนินชีวิต (X_8)	-0.080	0.019	-0.127	-4.322*	0.000
การสื่อสารแบบบูรณาการ (X_9)	-0.107	0.024	-0.183	-4.539*	0.000
สิ่งอำนวยความสะดวก (X_{10})	0.113	0.031	0.178	3.673*	0.000
R= 0.877 R ² = 0.770 R ² Adjust = 0.764 SEEest = 0.21283 F=125.202 Sig. = 0.000*					

*นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 3 ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยในการลงทุน จำนวน 8 ตัว ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง (X_1) ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร (X_2) ด้านภาพลักษณ์ (X_3) ด้านสภาพแวดล้อม (X_5) ด้านคุณลักษณะของโครงการ (X_7) ด้านวิธีการดำเนินชีวิต (X_8) ด้านการสื่อสารแบบบูรณาการ (X_9) และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (X_{10}) ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งตัวแปรทั้ง 8 ตัวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีได้ร้อยละ 77.00 ส่วนที่เหลือร้อยละ 23.00 มาจากปัจจัยอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ และเขียนสมการพยากรณ์ในรูปคะแนนดิบได้ดังนี้

$$\hat{Y} = 0.377 + 0.246 (X_1) + 0.086 (X_2) + 0.151 (X_3) + 0.249 (X_5) + 0.155 (X_7) - 0.080 X_8 - 0.107 X_9 + 0.113 X_{10}$$

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีประเด็นสำคัญที่นำมาอภิปรายผลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัยได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ที่ 1 เพื่อศึกษา ปัจจัย และการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี



ผลการวิเคราะห์ปัจจัยในการลงทุนในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก เมื่อพิจารณา ด้านพบว่า ปัจจัยหลัก มีค่าเฉลี่ยมากที่สุดทุกด้าน เมื่อเรียงจากมากไปหาน้อยคือ ด้านทำเลที่ตั้ง รองลงมาคือ ด้านกลุ่มลูกค้า ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร และด้านภาพลักษณ์ และปัจจัยสนับสนุน ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด เมื่อเรียงจากมากไปหาน้อย คือ ด้านสภาพแวดล้อม รองลงมาคือด้านพันธมิตรทางธุรกิจ ด้านคุณลักษณะของโครงการ ทั้งนี้เพราะการลงทุนเป็นการที่ผู้ลงทุนใช้เงินก้อนใหญ่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ และต้องใช้เวลาผ่อนชำระเป็นเวลานาน ดังนั้นเรื่องทำเลที่ตั้ง เรื่องตัวโครงการ เรื่องสภาพแวดล้อมจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้ประกอบการที่จะนำเสนอต่อผู้สนใจลงทุน เพื่อให้เห็นถึงความคุ้มค่าที่ผู้ลงทุนต้องจ่ายกับที่ดินที่สามารถสนองความต้องการในการลงทุนได้ สอดคล้องกับผลการศึกษาของชูศักดิ์ ศรีโสภา (2564) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคนายในกรุงเทพมหานคร ที่พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีความสนใจในรายละเอียดของโครงการ รายละเอียดตัวบ้าน มีการสื่อสารที่ดีโดยเลือกช่องทางเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด มีการสื่อสารจุดเด่นของโครงการ และ ทำเลที่ตั้งรวมถึงสถานที่น่าไกลจากสภาพแวดล้อมที่สิ่งสกปรก ทางเข้าโครงการสะอาด และราคาที่รวมค่าใช้จ่ายทุกอย่าง ณ วันที่ทำการซื้อ สำหรับการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี พบว่าการตัดสินใจลงทุน ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ทั้งนี้เพราะลูกค้าได้เยี่ยมชมโครงการทำให้เห็นสภาพจริง และรูปแบบที่โครงการนำเสนอซึ่งจะสร้างแรงจูงใจให้กับผู้ลงทุนมากกว่าที่เห็นในสื่อและสามารถนำไปเปรียบเทียบข้อมูลของโครงการอื่นเพื่อตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของเกษรี ศรีโปฏก (2562) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่พบว่า กระบวนการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุด

วัตถุประสงค์ที่ 2 เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กับลักษณะทางของผู้ลงทุน

ผลการเปรียบเทียบการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีกับลักษณะของผู้ลงทุน พบว่า ผู้ลงทุนที่มีระดับการศึกษาสถานภาพ และอาชีพ แตกต่างกัน มีการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้เพราะแต่ละอาชีพมีความต้องการเกี่ยวกับที่ดินต่างกัน โดยเฉพาะผู้ที่มีการศึกษาสูง



สามารถสืบค้นข้อมูลได้ง่ายกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่า ผู้ที่มีความรู้ด้านการเกษตรจะสนใจซื้อที่ดินเชิงเกษตรมากกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น และผู้ที่มีสถานภาพสมรส ส่วนใหญ่จะมีความต้องการซื้อที่ดินสำหรับครอบครัวเพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือทำการเกษตรและเป็นทรัพย์สินของครอบครัวมากกว่าคนโสด สอดคล้องกับผลการศึกษาของภากรณ์ จิระพันธุ์ชัยผู้ (2565) เรื่อง แรงจูงใจในการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของนักลงทุนในเขต กรุงเทพมหานครที่พบว่า ระดับการศึกษา และอาชีพส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน สอดคล้องกับผลการศึกษาของณัฐกร เลาสงคราม (2556) เรื่อง พฤติกรรมการลงทุนในกองทุนรวมหุ้นระยะ ยาวของคนวัยทำงานใน กรุงเทพมหานคร ที่พบว่า ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพมีผลต่อการพฤติกรรมการลงทุนระยะยาว

วัตถุประสงค์ที่ 3 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี พบว่า ปัจจัยจำนวน 8 ตัว ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง (X_1) ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร (X_2) ด้านภาพลักษณ์ (X_3) ด้านสภาพแวดล้อม (X_5) ด้านคุณลักษณะของโครงการ (X_7) ด้านวิถีการดำเนินชีวิต (X_8) ด้านการสื่อสารแบบบูรณาการ (X_9) และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (X_{10}) ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้เพราะทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม คุณลักษณะของโครงการที่ตรงกับความต้องการและวิถีการดำเนินชีวิตของผู้ลงทุน โดยพิจารณาจากภาพลักษณ์ของผู้ให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่โครงการจัดให้ เป็นสิ่งที่กระตุ้นให้ผู้ลงทุนเกิดความสนใจและตัดสินใจซื้อที่ดิน สอดคล้องกับผลการศึกษาของพิรญา พงษ์ปสรุวรรณ และคณะ (2562) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่พบว่าผลิตภัณฑ์ และสิ่งกระตุ้นด้านเศรษฐกิจ ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

องค์ความรู้ใหม่

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง, ตัวโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร,



ภาพลักษณ์ของโครงการ, สภาพแวดล้อม,คุณลักษณะของโครงการ,วิถีการดำเนินชีวิต, การสื่อสารแบบบูรณาการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุนในเขตอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีข้อสรุปดังนี้ ปัจจัยในการลงทุนในภาพรวม มีค่าเฉลี่ยในระดับมาก และการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตรของผู้ลงทุน ในภาพรวมมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด ผู้ลงทุนที่มีระดับการศึกษา สถานภาพ และอาชีพ แตกต่างกัน มีการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร ด้านภาพลักษณ์ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านคุณลักษณะของโครงการ ด้านวิถีการดำเนินชีวิต ด้านการสื่อสารแบบบูรณาการ และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่ดินจัดสรรเชิงเกษตร ผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญ ดังนั้นผู้ประกอบการควรเลือกจัดทำโครงการในพื้นที่ซึ่งมีความสะดวกต่อการเดินทาง สภาพแวดล้อมภายในและภายนอกมีความปลอดภัย และควรมีการรักษาภาพลักษณ์การให้บริการที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ต้องการลงทุนมีความเชื่อมั่นต่อโครงการ และจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินให้มีขนาดที่หลากหลายเพื่อสนองความต้องการของผู้ต้องการลงทุนและทำธุรกิจเชิงเกษตร ให้บริการกับนักลงทุนที่มีศักยภาพได้หลากหลายกลุ่ม นอกจากนั้นผู้ลงทุนให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม ความสะดวกในการซื้อ และการทำสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรกับโครงการ ดังนั้น ผู้ประกอบการควรเน้นการจัดเตรียม และการนำเสนอด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการให้ผู้สนใจลงทุน และควรมีการปรับปรุงการสื่อสารประชาสัมพันธ์โครงการในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สนใจลงทุนสามารถค้นหาข้อมูลได้ง่าย ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับรูปแบบการนำที่ดินไปใช้ในเชิงเกษตรต่าง ๆ ควรมีแบบ Mobup ต่าง ๆ ของการนำที่ดินไปใช้เชิงเกษตร เช่น ที่พักเชิงเกษตร การทำสวน การทำการเกษตรผสมผสานต่าง ๆ เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้ลงทุนที่สนใจซื้อที่ดินของโครงการ



บรรณานุกรม

- เกษรี ศรีโปฏก. (2562). ปัจจัยมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ใน จังหวัดเชียงใหม่. ใน (ปริญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ). บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชนิตา เอี่ยมสะอาด. (2558). การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของ ผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร. การประชุมวิชาการปัญญาภิวัฒน์ ครั้งที่ 5 (หน้า A182-A189). นนทบุรี: สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์.
- ชูศักดิ์ ศรีโสภ. (2564). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคเจนวายใน กรุงเทพมหานคร. ใน (ปริญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการตลาด). บัณฑิต วิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล.
- ณัฐกร เลาสงคราม. (2556). พฤติกรรมการลงทุนในกองทุนรวมหุ้นระยะ ยาวของคนวัย ทำงานในกรุงเทพมหานคร. ใน (ปริญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการตลาด). บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ทิฆัมพร จาดสุวรรณ์ และดารณี เอื้อชนะจิต. (2561). แรงจูงใจในการลงทุนและพฤติกรรมการ ลงทุนที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย. วารสารบัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 8(2), 226-238.
- พีรญา พงษ์ประสุวรรณ และคณะ. (2562). ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของกิจการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี. วารสารการบัญชีและการจัดการ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม, 11(2), 10-29.
- ภากรณ์ จิระพันธุ์ชัย. (2565). แรงจูงใจในการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของ นักลงทุนในเขต กรุงเทพมหานคร. ใน (ปริญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชา การตลาด). บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สันติ วงษ์สูง. (2565). การศึกษารูปแบบการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย กรณีกศึกษา จังหวัดนครศรีธรรมราช. ใน (ปริญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม). บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- Cochran, W. G. (1953). Sampling Techniques. New York: John Wiley & Sons.