

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของคนใน  
จังหวัดกรุงเทพมหานคร

Investing in creating a database by acquiring artificial resources of people  
in Bangkok

นายสุภกิจ บัวใจบุญ<sup>1</sup>

บทคัดย่อ

งานวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของนักลงทุนในพื้นที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งดำเนินการสุ่มเป็นประชากรที่อาศัยอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีความชื่นชอบ และมีความสนใจในด้านการลงทุน จะทำการสุ่มกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธี การเลือกตัวอย่างแบบเอกพันธ์ คือ เลือกตัวอย่างที่มีภูมิหลังหรือประสบการณ์คล้ายกัน ในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 ท่าน และจะตรวจสอบคุณภาพด้วยวิธี การตรวจสอบสามเส้า เป็นการเปรียบเทียบข้อค้นพบ (Finding) ของปรากฏการณ์ที่ทำการศึกษา (Phenomenon) จากแหล่งและมุมมองที่แตกต่างกัน เมื่อได้ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเรียบร้อยแล้ว จึงได้ทำการแจกแบบสอบถามสัมภาษณ์ แบบกึ่งทางการ และการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ และให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ตอบตามกรอบแนวคิดการศึกษา และมีอิสระในการตอบโดยข้อมูลที่ได้จะเป็นข้อมูลปฐมภูมิ ทั้งหมดทำให้ทราบภาพสะท้อนข้อเท็จจริงตามกรอบ แนวคิด ซึ่งสามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

ด้านพฤติกรรมการลงทุนพบว่า ระยะเวลา และประสบการณ์ ผู้ให้ข้อมูลสำคัญทั้ง 15 ท่าน มีประสบการณ์การลงทุนตั้งแต่ 1 ปี ถึง 10 ปี โดยมีวัตถุประสงค์ ในการลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ราคาบ้านในปัจจุบันและในอนาคตมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตอบโจทย์วิถีชีวิตของสังคมเมือง สามารถทำผลตอบแทนและทำผลกำไรได้ดี และมีงบประมาณจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่งบประมาณในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งโดยเฉลี่ยต่ำสุดอยู่ที่ 250,000 และสูงสุดมากกว่า 30,000,000 ล้านบาท ที่มาของแหล่งเงินทุน คือ กู้จากสถาบันการเงิน ที่มีอัตราดอกเบี้ยศูนย์เปอร์เซ็นต์ในปีแรก จากสถาบันทางการเงินจากธนาคารต่างๆ ที่ บริษัทหลักทรัพย์ที่ใช้บริการ คือ ธนาคารต่าง ๆ เช่น UOB securities ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารออมสิน และ ธนาคารไทยพาณิชย์ เป็นต้น

ด้านแรงจูงใจ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการของด้านร่างกายให้ความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกันว่า เหตุผลหลักของการลงทุนคือต้องการสร้างชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นจากการได้รับผลกำไร ตอบแทนจากการลงทุน ทั้งในด้านที่อยู่อาศัย การมีเงินได้ซื้อของในสิ่งที่ตนเองต้องการ ไม่ว่าจะ เป็น ยา เสื้อผ้า อาหาร ตามปัจจัยทั้ง 4 เป็นต้น ด้านความปลอดภัยและมั่นคงมองว่า การลงทุนทุกประเภท เป็นการเพิ่มโอกาสเพิ่มรายได้และสร้างความมั่นคงให้แก่คนที่ทำธุรกิจหากเงินที่นำไปลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น ก็จะเป็นหนึ่งในตัวแปรที่สร้างความปลอดภัยในการนำผลกำไรไปซื้อหรือไปสร้างความมั่นคงให้แก่ตนเอง ยกตัวอย่างเช่น หากลงทุนและได้ผลตอบแทน การมีเงินซื้อประกันชีวิต เพื่อรักษากับโรงพยาบาลเอกชนได้ทันที ในเวลาที่เจ็บป่วย หรือมีเงินซื้อบ้านในพื้นที่ ที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยอย่างแน่นหนา ด้านการยอมรับของสังคม / การยกย่องนับถือ มองว่าชื่อเสียงเป็นเพียงแค่ส่วนหนึ่ง ซึ่งในบางส่วนไม่ได้ให้ความสำคัญกับด้านชื่อเสียงที่มาจากการลงทุน มองว่าใครก็สามารถที่จะลงทุนได้ ชื่อเสียงไม่ได้วัดความสำเร็จจากการลงทุน แต่ยอดผลประกอบการทางกำไรที่ได้จากการลงทุนต่างหากที่สร้างความสำเร็จ และผู้ให้ข้อมูลหลายท่านยังให้ความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกันที่มองว่า การลงทุนหากลงทุนแล้วสามารถสร้างผลประกอบการได้จำนวนมาก ก็อาจจะได้รับการยอมรับนับถือจากบุคคลรอบข้าง แต่หากไม่ก็อาจจะถูกคนรอบข้างเหล่านั้นซ้ำเติม และในด้านความสำเร็จในชีวิต โอกาสที่ได้มาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้ให้ข้อมูลมองว่า สามารถเพิ่มความเร็วในการเก็บเงินให้เร็วขึ้น การถือโฉนดเป็นรูปธรรม เงินต้นไม่หาย ราคาขึ้นตามระยะเวลาและทำเล รวมถึงสามารถสร้างความสัมพันธ์ ในการติดต่อกับผู้ร่วมลงทุนใหม่ๆ รวมถึงในด้านของเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความคิดเห็นคือ ในด้านการสร้างความสำเร็จที่เกิดจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในการรีโนเวท นั้นผู้ให้ข้อมูลมองว่า แรงจูงใจที่ตัดสินใจเลือกที่จะลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท เนื่องจาก ทรัพย์อยู่ในทำเลดี และมารีโนเวทคุมงบง่าย เพิ่มyieldได้ คนที่จะเข้ามาทำตรงนี้ไม่สามารถเข้ามาครองส่วนแบ่งการตลาดจากการทำธุรกิจในด้านนี้ได้ง่าย

คำสำคัญ : การลงทุน , การรีโนเวท , อสังหาริมทรัพย์

## ABSTRACT

The research purpose to study the investment of buying real estate for renovations. of investors in the area Bangkok the researcher uses a sample selection method. The samples were randomly selected to be the population living in Bangkok. with a favorite and interested in investment will be randomly selected by the method Homogeneous sampling is selecting samples with similar backgrounds or experiences. In terms of real estate investment, 10 people and will

check the quality by triangular inspection It is a comparison of the findings (Finding) of the studied phenomenon (Phenomenon) from different sources and perspectives. When the sample has been selected successfully and therefore, an interview questionnaire was distributed. semi-formal and informal interviews and asked the interviewees to answer according to the conceptual framework of the study and they are free to answer with the information obtained as primary information. All of them reflect the facts according to the conceptual framework, which can be summarized as follows

Regarding investment behavior, it was found that time and experience All 15 key informants have investment experience ranging from 1 year to 10 years with the objectives. in investing in the purchase of renovate real estate because current and future house prices tend to increase continuously Responding to the lifestyle of urban society able to make returns and make good profits and has an investment budget There is a budget for investing in real estate starting from the budget for investing in buying real estate each time, with an average minimum of 250,000 and a maximum of more than 30,000,000 million baht. The source of funds is a loan from a financial institution. with a zero percent interest rate in the first year from financial institutions from various banks that the securities companies that use the service are various banks such as UOB securities, Bank of Ayudhya, Government Savings Bank and Siam Commercial Bank, etc.

In terms of motivation, it was found that the respondents had physical needs giving their opinions in the same direction that the main reason for investing is to create a better life by earning profits. Return on investment, both in terms of housing, having money to buy things for themselves, whether it is medicine, clothing, food according to the 4 factors, etc. In terms of safety and security, all types of investments are viewed. It increases the opportunity to increase income and create stability for people who do business if the money invested can generate increased returns. It will be one of the variables that create safety in bringing profits to buy or to create stability for yourself. for example If investing and getting returns having money to buy life insurance for immediate treatment with private hospitals at the time of illness or have the money to buy a house in the area with a strong security system The aspect of social acceptance / praise and respect, But it's the profitable turnover from investments that creates success. and many

informants also gave opinions in the same direction that Investment, if invested, can generate a large amount of profit. It might be respected by those around you. But if not, it may be aggravated by those around them. In dealing with new ventures, including in terms of reasons that respondents commented on in creating success arising from real estate investment in renovating The informant considered that the motivation for deciding to invest in the purchase of renovate real estate was because the property was in a good location. and renovate easy budget control can increase yield People who will do this cannot easily come in to gain market share from doing business in this field.

Keywords: Investment , Renovation , Real Estat

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การลงทุน คือ การจัดสรรเงินเพื่อคาดหวังผลประโยชน์ในอนาคตผลประโยชน์ทางการเงิน เรียกว่า ผลตอบแทน ซึ่งอาจประกอบด้วยงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (หรือลดลง) หรือการประเมินค่าหรือการเสื่อมทูลของทุนที่ยังไม่รับรู้ หรือรายได้การลงทุนที่มาจาก เงินปันผล ดอกเบี้ย รายได้จากการเช่า เป็นต้น หรืออาจเป็นการรวมกันของกำไรจากการขายหลักทรัพย์และรายได้ ผลตอบแทน อาจมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ซึ่งนักลงทุน คาดหวังที่จะได้ผลตอบแทนที่สูงขึ้นซึ่งมาจากความเสี่ยงในการลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น เมื่อความเสี่ยงน้อย ผลตอบแทนก็น้อยลงตามไปด้วย

ปัจจุบันการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นที่สนใจของผู้ลงทุนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาวะที่ ดอกเบี้ยเงินฝากต่ำ และการลงทุนในสินค้าทางการเงินอื่น ๆ เช่น หุ้น หุ้นกู้ ฯลฯ มีความเสี่ยงจากภาวะ ตลาดที่ผันผวน อันเนื่องมาจาก สงครามระหว่างประเทศ ภาวะเศรษฐกิจโลก การแพร่ระบาดของโรค ไวรัส โควิด ซึ่งในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ช่วยกระจายความเสี่ยงของผู้ลงทุน เนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ (Correlation) กับสินทรัพย์ทางการเงินต่ำ ราคาของอสังหาริมทรัพย์จึง ไม่ได้เคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันกับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ อีกทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ยังช่วยป้องกันการเสื่อมค่าของเงินลงทุนจากอัตราเงินเฟ้อได้ดีในระดับหนึ่ง ซึ่งหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกระแสและมาแรงของนักลงทุนในปัจจุบัน คือ การซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ซึ่งนักลงทุนมองว่าที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญใน การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนทั่วไป เพราะ เหตุว่าที่อยู่อาศัย

ไม่ได้เป็นเพียงสถานที่พักผ่อนหลับ นอนเท่านั้น แต่เป็นศูนย์รวมของครอบครัว เป็นการ ออมทรัพย์ และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป็นรากฐานของครอบครัว โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัย นอกจากเป็นการพัฒนาทางด้านสังคมสิ่งแวดล้อมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่ต้องการศึกษาในเรื่อง " การลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของคนใน จังหวัด กรุงเทพมหานคร"

### **วัตถุประสงค์ของการวิจัย**

1. เพื่อศึกษาการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของนักลงทุนในพื้นที่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

### **คำถามของการวิจัย**

คำถามที่ 1. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยในด้านใดบ้าง

คำถามที่ 2 พฤติกรรมในการลงทุนด้านใดบ้าง ที่มีผลต่อการตัดสินใจ ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์

คำถามที่ 3 ปัจจัยแรงจูงใจด้านใดบ้างที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์

### **ขอบเขตของการวิจัย**

การวิจัยนี้เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบกึ่งมีโครงสร้าง เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) จากผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และประชาชนทั่วไป ที่สนใจในการลงทุนด้านการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ได้แก่ ผู้พัฒนาโครงการหรือผู้บริหารบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนซื้อ ผู้เก็งกำไร

การวิจัย กลยุทธ์ทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อจักรยาน Brand TREK ของประชาชนในเขตลาดกระบัง จังหวัด กรุงเทพมหานคร เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ จึงได้กำหนดขอบเขตของการ ศึกษา ดังนี้

### **ขอบเขตด้านเนื้อหา**

ผู้วิจัยทำการศึกษา การศึกษาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มา รีโนเวทของคนในจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดลักษณะของตัวแปรที่จะศึกษาดังนี้

- ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่ 1) ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ 2) ด้านพฤติกรรมการลงทุนประกอบด้วย ระยะเวลาในการคืนทุน ปริมาณเงินที่ใช้ในการลงทุน ที่มาของเงินทุนของนักลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ที่ใช้บริการ และ 3) ด้านแรงจูงใจ ประกอบด้วย โอกาสในการเพิ่มรายได้ โอกาสในการเพิ่มชื่อเสียงส่วนบุคคลที่มาจากการลงทุน
- ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ค่าตอบแทนและผลกำไร

## ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา เป็นประชากรที่อาศัยอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีความชื่นชอบ และมีความสนใจในด้านการลงทุน จะทำการสุ่มกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธี การเลือกตัวอย่างแบบเอกพันธ์ คือ เลือกตัวอย่างที่มีภูมิหลังหรือประสบการณ์คล้ายกัน ในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ท่าน และจะตรวจสอบคุณภาพด้วยวิธี การตรวจสอบสามเส้า เป็นการเปรียบเทียบข้อค้นพบ (Finding) ของปรากฏการณ์ที่ทำการศึกษา (Phenomenon) จากแหล่งและมุมมองที่แตกต่างกัน

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เพื่อเป็นประโยชน์ช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถหาแนวทางและตัดสินใจเลือกลงทุนได้ ด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามความเหมาะสม ที่สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในสถานะเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน
- ประชาชนทั่วไป หรือผู้ที่สนใจได้ทราบแนวทางการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทางเลือกในการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนมากกว่าการฝากเงินกับสถาบัน การเงินทั่วไป
- เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่นักลงทุนรุ่นใหม่หรือผู้ที่มีความสนใจในการลงทุนกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไปต่อยอดทางความคิด และวางแผนการลงทุนจากผู้ที่มีประสบการณ์

## แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการลงทุน

#### 1. การลงทุน (Investment)

การลงทุน หมายถึง การกันเงินไว้จำนวนหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคตซึ่งจะชดเชยให้แก่ผู้กันเงิน โดยกระแสเงินสดรับนี้ควรคุ้มกับ อัตราเงินเพื่อและคุ้มกับความ

ไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นกับกระแสเงินสดรับในอนาคต การลงทุนแบ่งเป็นประเภทใหญ่ได้ 3 ประเภท (จรัล สันต์แก้ว 2544: 6)

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

1.2 การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic Investment) การลงทุนในความหมายเชิงธุรกิจหมายถึงการซื้อสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจหารายได้โดยหวังว่าอย่างน้อยที่สุดรายได้ที่ได้นี้เพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุน มีข้อสังเกตว่าเป้าหมายในการลงทุนของธุรกิจคือ กำไร ซึ่งกำไรจะเป็นตัวดึงดูดให้ผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้กล่าวโดยสรุปได้ว่าเป็นการนำเงินออมหรือเงินที่สะสมไว้ (Accumulated Fund) และ/ หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร (Bank Credit) มาลงทุนเพื่อสร้างหรือจัดหาสินค้าประเภททุนซึ่งประกอบไปด้วยเครื่องจักร อุปกรณ์และสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ลงทุนในที่ดินโรงงาน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค ธุรกิจที่ลงทุนในสินทรัพย์เหล่านี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุนเป็นผลตอบแทน

1.3 การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or Securities Investment) การลงทุนตามความหมายของการเงิน หรือการลงทุนในหลักทรัพย์เป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร (Bond) หุ้นกู้หรือหุ้นทุน (Stock) การลงทุนลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมซึ่งแตกต่าง ๆ จากการลงทุนของธุรกิจ ผู้มีเงินออมเมื่อไม่ต้องการที่จะประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากความเสี่ยงหรือผู้ออมเองมีเงินยังไม่เพียงพอ ผู้ลงทุนอาจนำเงินที่ออมได้จะมากหรือน้อยก็ต้องไปซื้อหลักทรัพย์ที่เขาพอใจที่จะลงทุน โดยมีผลตอบแทนทุนในรูปของ ดอกเบี้ยหรือเงินปันผลแล้วแต่ประเภทของหลักทรัพย์ที่จะลงทุน นอกจากนี้ผู้ลงทุนอาจได้ผลตอบแทนอีกลักษณะหนึ่ง คือกำไรจากการขายหลักทรัพย์ (Capital Gain) หรือขาดทุนจากหลักทรัพย์ (Capital Loss) อัตราผลตอบแทนที่ผลลงทุนได้จากการลงทุนเรียกว่า Yield ซึ่งไม่ได้หมายถึงอัตราดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่ได้รับเพียงอย่างเดียว แต่ได้คำนึงถึงกำไร จากการขายหลักทรัพย์ หรือขาดทุน จากการขายหลักทรัพย์ที่เกิดจากการคาดว่าจะเป็น Yield ที่ผู้ลงทุนได้รับจากการลงทุนมากหรือน้อยย่อมขึ้นกับความเสี่ยง (Risk) ของหลักทรัพย์

ลงทุนนั้น ๆ โดยปกติแล้วผู้ลงทุนพยายามเลือกการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง

## แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมการลงทุน

การพิจารณานักลงทุนว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนได้มากน้อยเพียงใดจะขึ้นอยู่กับลักษณะของนักลงทุนแต่ละคนสามารถยอมรับผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสี่ยงที่แตกต่างกันไป โดยทั่วไปสามารถแบ่งนักลงทุนออกได้ 3 ประเภท คือ นักลงทุนที่หลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Averse Investor) นักลงทุนที่ชอบความเสี่ยง (Risk-Loving Investor) นักลงทุนที่ไม่สนใจความเสี่ยง (Risk-Neutral Investor) (ณรงค์จารขจรกุล, 2541, หน้า 27-30 )

1. นักลงทุนที่ไม่ชอบความเสี่ยง (Risk-Averse Investment) นักลงทุนรูปแบบนี้ในทุกระดับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น อรรถประโยชน์จะเพิ่มขึ้นในอัตราลดน้อยถอยลง เนื่องจากผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น ทำให้นักลงทุนต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่มากขึ้นและนักลงทุนประเภทนี้ไม่ชอบความเสี่ยง อรรถประโยชน์ที่เขาได้รับจากการเพิ่มผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดน้อยถอยลงและจะต้องได้รับความเสี่ยงที่มากขึ้น ซึ่งสามารถแสดงอรรถประโยชน์ของนักลงทุนประเภทนี้ได้

2. นักลงทุนที่ชอบความเสี่ยง (Risk-Loving Investor) เป็นนักลงทุนที่ชื่นชอบในความเสี่ยงทุกระดับของผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น และอรรถประโยชน์ก็จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่เพิ่มถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนที่สูงขึ้นตาม

3. นักลงทุนที่ไม่สนใจความเสี่ยง (Risk-Neutral Investor) นักลงทุนประเภทนี้ทุกระดับของผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น และจะทำให้อรรถประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มมากขึ้นในอัตราที่คงที่

จากการทบทวนการลงทุน ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ว่า การลงทุนคือ การกันเงินไว้จำนวนหนึ่งในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคตซึ่งจะให้ผลตอบแทนออกมาเป็นรูปแบบของกำไร ซึ่งในการลงทุนนั้นย่อมมีความเสี่ยง ผู้ที่ลงทุนต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องที่เราต้องการจะลงทุน เพื่อป้องกันให้เกิดความเสี่ยงหรือสูญเสียเงินจากการลงทุนมากที่สุด ซึ่งในรายงานการวิจัยฉบับนี้ผู้วิจัยจะหมายถึง การลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของคนในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

## ปัจจัยกำหนดการรับรู้



หมายถึง สิ่งเร้าอย่างเดียวกัน ที่ทำให้คนสองคน สามารถรับรู้ต่างกันได้ เช่น คนหนึ่งมองว่าคนอเมริกันน่ารัก แต่อีกคนมองว่า เป็นคนอเมริกัน เป็นชาติที่น่ารักน้อยหนอยก็ได้ เพราะในใจเขาอาจชอบคนอังกฤษก็ได้ เลยชอบชาวอเมริกันน้อยกว่า การรับรู้ เช่น ประสบการณ์ วัฒนธรรม การศึกษา เป็นต้น ดังนั้นการที่บุคคล จะเลือกรับรู้สิ่งเร้าใจอย่างใดอย่างหนึ่ง ในขณะที่ขณะหนึ่งนั้นจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้มี 2 ประเภท คือ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้ยังแบ่งออกได้อีกเช่นแบ่งปัจจัยของการรับรู้ออกเป็น 2 ลักษณะ คือ ประการแรกลักษณะของผู้รับรู้ กับ ประการที่สองลักษณะของสิ่งเร้า ดังจะอธิบายดังนี้คือ ปัจจัยการรับรู้มี 2 ประเภทคือ

ลักษณะของผู้รับรู้ ลักษณะของผู้รับรู้ พิจารณาจากการที่บุคคลจะเลือกรับรู้สิ่งใดก่อนหรือหลังมากหรือน้อย อย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของผู้รับรู้ด้วยเป็นสำคัญประการหนึ่ง ปัจจัยที่เกี่ยวกับผู้รับรู้สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ด้าน คือ ด้านกายภาพกับด้านจิตวิทยา อธิบายได้ดังนี้

1. ด้านกายภาพ หมายถึง อวัยวะสัมผัส เช่น หู ตา จมูก และอวัยวะสัมผัสอื่น ๆ ปกติหรือไม่มี ความรู้สึกสัมผัสสมบูรณ์เพียงใด เช่น หูตึง เป็นหวัด ตาเอียง บอดสี สายตาวาว สายตาสั้น ผิวหนังชตาตายด้าน ความชรา ถ้าผิดปกติหรือหย่อนสมรรถภาพ ก็ย่อมทำให้ การรับสัมผัส ผิดไป ด้อยสมรรถภาพ ในการรับรู้ลงไป ความสมบูรณ์ของอวัยวะสัมผัส จะทำให้รับรู้ได้ดี การรับรู้บางอย่าง เกิดจากอวัยวะสัมผัส 2 ชนิดทำงานร่วมกัน เช่น ลิ้นและจมูกช่วยกันรับรส การรับรู้จะมีคุณภาพดีขึ้น ถ้าเราได้รับสัมผัสหลายทาง เช่น เห็นภาพและได้ยินเสียงในเวลาเดียวกัน ทำให้เราแปลความหมาย ของสิ่งเร้าได้ถูกต้องขึ้น

2 ด้านจิตวิทยา ปัจจัยทางด้านจิตวิทยาของคนที่มามีอิทธิพลต่อการรับรู้ นั้น มีหลายประการ เช่น ความจำ อารมณ์ ความพร้อม สติปัญญา การสังเกตพิจารณา ความสนใจ ความตั้งใจ ทักษะค่านิยม วัฒนธรรม ประสบการณ์เดิม เป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็นผลจาก การเรียนรู้เดิม และ ประสบการณ์เดิม ทั้งสิ้น นักจิตวิทยา ถือว่า การรับรู้เป็นสิ่งที่บุคคลเลือกสรรอย่างยั้ง (High Selective) เริ่มตั้งแต่รับสัมผัสเลือกเอาเฉพาะที่ต้องการ และแปลความ ให้เข้ากับตนเอง บุคคลจึงจะเลือกรับรู้สำหรับลักษณะของผู้รับรู้ทางด้านจิตวิทยานั้น ยังมีปัจจัยด้านจิตวิทยาที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้ อีก 14 ข้อ คือ ความรู้เดิม ความต้องการหรือความปรารถนา สภาวะของจิตหรืออารมณ์ เจตคติ อิทธิพลของสังคม ความตั้งใจ ความสนุกสนานเพลิดเพลินที่มีผลต่อการรับรู้ แรงจูงใจ คุณค่าและความสนใจที่มีผลต่อการรับรู้ ความดึงดูดในทางสังคม สติปัญญา การพิจารณาสังเกต ความพร้อมหรือการเตรียมพร้อมที่จะรับรู้ และการคาดหวัง ดังจะอธิบายเป็นข้อๆ โดยละเอียดดังนี้คือ

1. ความรู้เดิม และประสบการณ์ (Experience) ของแต่ละบุคคลจะทำให้บุคคลเข้าใจรับรู้ เหตุการณ์ต่างๆ หรือภาพต่างๆ แตกต่างกัน ออกไปโดยที่กระบวนการรับรู้ เมื่อบุคคลรับสัมผัสแล้ว จะแปลความหมายอาจแปลในรูปสัญลักษณ์หรือภาพต่างๆ การแปลความหมายนี้ จะต้องอาศัยความรู้เดิม และประสบการณ์เดิม ที่เกี่ยวข้อง กับ สิ่งที่เราจะรับรู้ ฉะนั้นถ้าหากไม่มีความรู้เดิม ไม่มีประสบการณ์เดิม ในเรื่องนั้นๆ มาแต่ก่อน ก็ย่อมจะทำให้ การรับรู้ผิดไปจากความเป็นจริง เมื่อถามคนกลุ่มนี้ว่า เป็นภาพ

หญิงแก่ หรือสาว 40 % ตอบว่าเป็นหญิงชรา 60 % ว่าเป็นหญิงสาว แต่กลุ่มทดลองที่ 2 ให้ดูภาพหญิงสาวจนพอใจเสียก่อน จึงถามว่าภาพข้างบนนี้เป็นหญิงสาวหรือชรา ปรากฏว่ากลุ่มที่ 2 ทั้งหมดตอบว่าเป็นภาพของ หญิงสาว แต่กลุ่มที่ทดลองกลุ่มที่ 3 ก่อนให้ดูภาพปริศนา ได้ให้ดูภาพคนชราจนเป็นที่พอใจแล้ว เมื่อให้กลุ่มนี้ดูภาพปริศนา 95 % ของกลุ่มตอบว่าเป็นภาพหญิงชรา นี่เป็นหลักฐานยืนยันว่าประสบการณ์เดิมมีอิทธิพลต่อการรับรู้ภาพหรือพื้น ฐันอยู่ที่เราเลือกมอง

2. ความต้องการ ความปรารถนา (need) หรือแรงขับ ใครต้องการอะไรก็สนใจแต่สิ่งนั้น เช่น 2 คนไปซื้อของด้วยกัน คนที่จะซื้อหนังสือก็ดูแต่หนังสือ คนที่จะซื้อเครื่องกีฬาก็ดูแต่เครื่องกีฬา คนที่หิวก็มองแต่ร้านอาหารและต้องการรายการอาหาร คนที่ต้องการขับถ่าย ก็มองหาแต่ส้วม คนกำลังกระหายสนใจรายการเครื่องดื่ม ชูภาพให้ 3 คนดู แล้วถามทีละคนว่าเห็นอะไร ก.กำลังหิวเห็นอาหาร ข. กำลังเห็นเบียร์ เพราะกำลังอยากดื่ม ค. เห็นเด็กเพราะกำลังคิดถึงลูก

3. สภาพของจิตใจหรือภาวะของอารมณ์ คนเราขณะอารมณ์ดี มักจะไม่พิจารณารายละเอียดของสิ่งที่เรามากนัก มองไม่เห็น ข้อบกพร่อง มองเห็นสิ่งนั้น สิ่งนี้ดีไปหมด แต่ถ้าหากอยู่ในภาวะอารมณ์ไม่ดีไม่พอใจ เช่น หิว กระหาย เหนื่อยล้า เครียด กังวล ทุกข์ ชุนมัว เจ็บป่วย กังวลหรือได้รับอิทธิพลจากสารเคมีบางชนิด เช่น กินยาระบบประสาท ยานอนหลับ ดื่มสุรา ยาเสพติด ฯลฯ มักจะมองอะไรไม่พอใจ ไปหมด หากว่ามีอารมณ์ เสีย มาก ๆ อาจจะไม่รับรู้อะไรเลย หรือรับรู้ผิดพลาดมาก เมื่อคนมีอารมณ์เครียดมาก กล้ามเนื้อและประสาท จะมีความต้านทาน การรบกวนกระแสประสาทสูง ทำให้การแปลความหมายผิดพลาด เกิดการรับรู้ไม่ดี ถ้าจิตใจแจ่มใสกระชุ่มกระชวย ใจคอปลอดโปร่ง การแปลความหมายย่อมจะดีและถูกต้องขึ้น

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กนกวรรณ ศรีนวล (2558) การศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล พฤติกรรมการลงทุน และแรงจูงใจในการลงทุน ที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจากการวิจัยพบว่า ผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย อายุระหว่าง 40-59 ปี สถานภาพสมรส การศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้ 50,001 บาทขึ้นไป ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว และมีประสบการณ์การลงทุน 4-5 ปีด้านพฤติกรรมการลงทุนมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแรงจูงใจในการทำงานมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

เปรมิกา กระแสแก้ว (2558) ศึกษาเรื่อง พฤติกรรมการออมและความรู้ด้านการลงทุนของ Gen Y ในกรุงเทพมหานคร จากการศึกษางานวิจัย พบว่าผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า บุคคล Gen Y ในกรุงเทพมหานคร ที่มีเพศ สถานภาพ อาชีพ และ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ทำให้พฤติกรรมการออม Gen Y ในกรุงเทพมหานคร ไม่ต่างกัน และบุคคล Gen Y ที่มี ระดับการศึกษาที่ต่างกัน ทำให้พฤติกรรมการออม Gen Y ในกรุงเทพมหานคร ต่างกัน ส่วนความรู้ด้านการลงทุน Gen Y ด้านทัศนคติเกี่ยวกับการ

ลงทุน และด้านความเสี่ยงในการลงทุน มีผลต่อพฤติกรรมการลงทุน Gen Y ใน กรุงเทพมหานคร พิเศษ ด้านการนำเสนอข่าวสาร และด้านกิจกรรมหรือการกระทำที่แสดงให้เห็นถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม มีอิทธิพลกับการตัดสินใจลงทุนที่เปลี่ยนไปในเขตกรุงเทพมหานคร

ณิชาศม์ สิริโรตม์ขันตร (2563) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยแรงจูงใจในการลงทุนที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษา พบว่า นักลงทุนที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีปัจจัยส่วนบุคคล ด้านเพศ ด้านอายุ ด้านระดับการศึกษา ด้านอาชีพ และด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่างกัน ทำให้การตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครโดยรวมต่างกัน และปัจจัยด้านแรงจูงใจในการลงทุน ด้านเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ ด้านสังคมและการเมือง ด้านระยะเวลาในการลงทุน ด้านบริษัทหลักทรัพย์ที่ใช้บริการ และ ด้านโอกาสเพิ่มรายได้ มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีผลในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่า ต้องปรับลดปัจจัยดังกล่าว จึงจะทำให้การตัดสินใจในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

## วิธีดำเนินการวิจัย

1. วัตถุประสงค์ การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อมุ่งศึกษา วิเคราะห์ เพื่อศึกษาการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของนักลงทุนในพื้นที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ประกอบกับส่วนที่เป็นแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แรงจูงใจในการลงทุน หลังจากนั้นนำไปสังเคราะห์ร่วมกับผลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึก จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อให้เกิดรูปแบบหรือแนวทางการแสวงหาข้อมูลของการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของนักลงทุนในพื้นที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เพื่อหาข้อสรุป รวมถึงปัญหาข้อเสนอแนะ

2. ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ คือ กลุ่มที่ผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก จากระดับ ผู้บริหาร นักลงทุน ประชากรทั่วไป ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่มีความชื่นชอบ และมีความสนใจในด้านการลงทุน จะทำการสุ่มกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธี การเลือกตัวอย่างแบบเอกพันธ์ คือ เลือกตัวอย่างที่มีภูมิหลังหรือประสบการณ์คล้ายกัน ในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ท่าน

3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยแบบสัมภาษณ์ เป็นแบบสัมภาษณ์เชิงลึก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อค้นหาข้อมูลที่จะทำให้ทราบถึงสภาพทั่วไปของการตัดสินใจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการวิจัยตามลำดับขั้นตอนดังนี้

3.1 กำหนดประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ตามกรอบแนวคิดในการวิจัย ระบุรายการ ข้อมูลที่ต้องการของแต่ละประเด็น

3.2 จัดทำร่างแบบสัมภาษณ์และรายการคำถามแต่ละประเด็น

3.3 ตรวจสอบคุณภาพของแบบสัมภาษณ์ โดยอาจารย์ที่ปรึกษาว่าตรงตามเนื้อหา และมีข้อมูลครบถ้วนหรือไม่ จากนั้นปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของอาจารย์ที่ปรึกษา

3.4 แก้ไขและปรับปรุงให้เป็นแบบสัมภาษณ์ฉบับสมบูรณ์ แล้วจึงนำไปเก็บรวบรวมข้อมูล สำหรับวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลในงานวิจัยเรื่อง การลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของคนใน จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีกระบวนการดำเนินการ ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

### การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การจัดระเบียบข้อมูล (Data Organizing) เป็นกระบวนการจัดการ ด้วยกรรมวิธีต่างๆ เพื่อให้ข้อมูลเป็นระเบียบ ทั้งในทางกายภาพและในเชิงเนื้อหา เพื่อเป็นพื้นฐานในการนำเสนอข้อมูลอย่างเป็นระบบในขั้นตอนต่อไป

2. การแสดงข้อมูล (Data Display) เป็นกระบวนการนำเสนอข้อมูล จะนำเสนอในรูปแบบของพรรณนา ซึ่งเกิดขึ้นจากการเชื่อมโยงข้อมูลเข้าด้วยกัน ตามตัวแบบการวิเคราะห์ เพื่อบ่งบอกเรื่องราวหรือรายละเอียดของสิ่งที่ศึกษาตามความหมายที่ข้อมูลแสดงออกมา

3. การหาข้อสรุป การตีความและการตรวจสอบความถูกต้องตรงประเด็นของผลการวิจัย (Conclusion, Interpretation and Verification) เป็นกระบวนการหาข้อสรุปและการตีความหมายของผลการศึกษา เพื่อให้ได้ข้อค้นพบการวิจัย รวมถึงการตรวจสอบว่า ข้อสรุปหรือความหมายที่ได้นั้น มีความถูกต้องตรงประเด็นและน่าเชื่อถือเพียงใด ข้อสรุปและสิ่งที่ตีความออกมานั้น อาจอยู่ในรูปของคำอธิบาย ตัวแบบการวิเคราะห์ และแนวคิดทฤษฎี นอกจากนี้ผู้วิจัยจะใช้การวิเคราะห์เนื้อหา โดยการจำแนกถ้อยคำ หรือข้อความที่กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นแล้วนำมาตีความสังเคราะห์ และวิเคราะห์ด้วยหลักแห่งเหตุผล สร้างข้อสรุปแบบอุปนัย อภิปรายถึงข้อเท็จจริงที่ ค้นพบตามสภาพการณ์ ปรากฏการณ์ ความสัมพันธ์ และประเด็นสำคัญ เพื่อตอบคำถามการศึกษา

4 นำเสนอถึงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท ของคนใน จังหวัด กรุงเทพมหานคร ที่พึงประสงค์ให้อาจารย์ที่ปรึกษาพิจารณาความเหมาะสม แล้วนำข้อเสนอแนะมา

ปรับปรุงแก้ไขให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการพิจารณาถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

## ผลการวิจัยและการอภิปรายผลการศึกษา

### ประเด็นที่ 1 ด้านพฤติกรรมการลงทุน

ระยะเวลา และประสบการณ์ ผู้ให้ข้อมูลสำคัญทั้ง 15 ท่าน มีประสบการณ์การลงทุนตั้งแต่ 1 ปี ถึง 10 ปี โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ราคาบ้านในปัจจุบันและในอนาคตมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในด้าน คอนโดมิเนียม เป็นอันดับที่ 1 เนื่องจาก ตอบโจทย์วิถีชีวิตของสังคมเมือง และง่ายต่อการทำสัญญาซื้อขาย มีจำนวนความต้องการซื้อของผู้ซื้อค่อนข้างมากและอยู่ใกล้บริเวณพื้นที่ที่มีความเจริญสะดวกต่อการเดินทาง 2.เป็นในส่วนของกลุ่มซื้อบ้านมือสองและนำมารีโนเวท เนื่องจากมองว่า ราคา ความต้องการ สภาพคล่อง ในการซื้อขาย สามารถทำผลตอบแทนและทำผลกำไรได้ดี

งบประมาณการลงทุน ผู้ให้ข้อมูลสำคัญทั้ง 15 ท่าน มีงบประมาณจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่งบประมาณในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งโดยเฉลี่ยต่ำสุดอยู่ที่ 250,000 และสูงสุดมากกว่า 30,000,000 ล้านบาท

ที่มาของแหล่งเงินทุน คือ กู้จากสถาบันการเงิน ที่มีอัตราดอกเบี้ยศูนย์เปอร์เซ็นต์ในปีแรก จากสถาบันทางการเงินจากธนาคารต่างๆ ที่ทำธุรกรรม เช่น UOB securities หรือ กรุงศรีอยุธยา รวมถึงผู้ให้ความสำคัญในการตอบแบบสอบถามบางส่วนนำเงินเก็บมาลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ที่ใช้บริการ คือ ธนาคารต่าง ๆ เช่น UOB securities ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา ธนาคารออมสิน และ ธนาคารไทยพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งผลการวิจัย มีความสอดคล้องกับงานวิจัยของ ลูติ กานต์ ตาคำเที่ยง (2562) และไม่สอดคล้องกับธงชัย ชูสุน (2556)

### ประเด็นที่ 2 ตัวแปรด้านแรงจูงใจ

#### ความต้องการของด้านร่างกาย

นักลงทุนทุกท่านให้ความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกันว่า เหตุผลหลักของการลงทุนคือต้องการสร้างชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นจากการได้รับผลกำไร ตอบแทนจากการลงทุน ทั้งในด้าน ที่อยู่อาศัย การมีเงินได้ซื้อของในสิ่งที่ตนเองต้องการ ไม่ว่าจะเป็น ยา เสื้อผ้า อาหาร ตามปัจจัยทั้ง 4 เป็นต้น

## ความปลอดภัยและมั่นคง

มองว่า การลงทุนทุกประเภท เป็นการเพิ่มโอกาสเพิ่มรายได้และสร้างความมั่นคงให้แก่คนที่ทำธุรกิจหากเงินที่นำไปลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น ก็จะเป็นหนึ่งในตัวแปรที่สร้างความปลอดภัยในการนำผลกำไรไปซื้อหรือไปสร้างความมั่นคงให้แก่ตนเอง ยกตัวอย่างเช่น หากลงทุนและได้ผลตอบแทน การมีเงินซื้อประกันชีวิต เพื่อรักษากับโรงพยาบาลเอกชนได้ทันที ในเวลาที่เจ็บป่วย หรือมีเงินซื้อบ้านในพื้นที่ ที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยอย่างแน่นหนา

## การยอมรับของสังคม / การยกย่อง นับถือ

มองว่า ชื่อเสียงเป็นเพียงแค่ส่วนหนึ่ง ซึ่งในบางส่วนไม่ได้ให้ความสำคัญกับด้านชื่อเสียงที่มาจาก การลงทุน มองว่า ใครก็สามารถที่จะลงทุนได้ ชื่อเสียงไม่ได้วัดความสำเร็จจากการลงทุน แต่ยอดผลประโยชน์ทางกำไรที่ได้จากการลงทุนต่างหากที่สร้างความสำเร็จ และผู้ให้ข้อมูลหลายท่านยังให้ความเห็นไปในทิศทางเดียวกันที่มองว่า การลงทุนหากลงทุนแล้วสามารถสร้างผลประโยชน์ได้จำนวนมาก ก็อาจจะได้รับการยอมรับนับถือจากบุคคลรอบข้าง แต่หากไม่ก็อาจจะถูกคนรอบข้างเหล่านั้นซ้ำเติม

## ความสำเร็จในชีวิต

โอกาสที่ได้มาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้ให้ข้อมูลมองว่า สามารถเพิ่มความเร็วในการเก็บเงินได้เร็วขึ้น การถือโฉนดเป็นรูปธรรม เงินต้นไม่หาย ราคาขึ้นตามระยะเวลาและทำเล รวมถึงสามารถสร้างความสัมพันธ์ ในการติดต่อกับผู้ร่วมลงทุนใหม่ ๆ รวมถึงในด้านของเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความเห็นคือ ในด้านการสร้างความสำเร็จ ที่เกิดจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในการรีโนเวท นั้นผู้ให้ข้อมูลมองว่า แรงจูงใจ ที่ตัดสินใจเลือกที่จะลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มารีโนเวท เนื่องจาก ทรัพย์อยู่ในทำเลดี และมารีโนเวทคุ่มบง่าย เพิ่มyieldได้ คนที่จะเข้ามาทำตรงนี้ไม่สามารถเข้ามาครองส่วนแบ่งการตลาดจากการทำธุรกิจในด้านนี้ได้ง่ายซึ่งผลการวิจัยด้านแรงจูงใจสอดคล้องกับ ณิชารัตน์ สิโรตม์ชนัตร์ (2562) นอกจากนี้ยังมีความขัดแย้งกับ นายนนทฤทธิ์ เพชรานนท์ (2560)

## ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

### ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ผู้วิจัยควรมีการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อให้ได้ข้อมูล เชิงลึก และสามารถนำผลการวิจัยที่ได้จากการเก็บข้อมูลไปพัฒนา และปรับปรุงหรือเป็นแนวทางในการจัดการ การลงทุน ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นในอนาคต

2. แรงจูงใจในการลงทุน จากกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับเรื่อง การได้รับผลตอบแทนสูงกว่าการลงทุนในรูปแบบอื่น ๆ กระจายความเสี่ยง นักลงทุนต้องมีการวางแผน และมีแผนสำรองในการรับมือหากลงทุนกับบอสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว อาจจะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้ได้

#### 5.4 ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยต่อเนื่อง

ในการศึกษาคั้งนี้มีข้อจำกัดด้านเวลา ส่งผลให้การจัดเก็บข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างมีเวลาและตัวอย่างการจัดเก็บอย่างจำกัด อาจจะทำให้ได้ผลความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนบอสังหาริมทรัพย์ไม่ครบทุกกลุ่ม ซึ่งแผนในการศึกษาในอนาคตอาจจะปรับเปลี่ยนพื้นที่การศึกษาให้ครอบคลุมไปยังจังหวัดอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะพฤติกรรมที่อาจมีความเหมือนหรือแตกต่างกัน นอกจากนี้งานวิจัยในอนาคตอาจศึกษาเพิ่มเติมว่า จากปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน และการวางแผนการลงทุนอย่างไรให้ตอบสนองความต้องการนักลงทุนมากที่สุด

#### เอกสารอ้างอิง

กรองแก้ว อยู่สุข. (2537). พฤติกรรมองค์กร. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กวีวงศ์พุ่ม. (2550).ภาวะผู้นำ.พิมพ์ครั้งที่6. กรุงเทพฯ: พี.เค.อินเตอร์ปริ้นท์.

กนกดล สิริวัฒนชัย, และอิทธิกร ชำเดช. (2557). การตัดสินใจลงทุนในหุ้นของคนรุ่นใหม่ที่มีอายุระหว่าง 18 -48 ปีในเขตกรุงเทพมหานคร. วารสารการเงินการลงทุนการตลาดและการบริหารธุรกิจ. ปีที่ 4 ฉบับที่ 1. (มกราคม - มีนาคม 2557): 521-542.

กนกวรรณ ศรีนวล.(2558). การศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล พฤติกรรมการลงทุน และแรงจูงใจในการลงทุนที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.มหาวิทยาลัยกรุงเทพ. ปทุมธานี.

กนกดล สิริวัฒนชัย. (2556). การตัดสินใจลงทุนในหุ้นของคนรุ่นใหม่ที่มีอายุระหว่าง 18 - 48 ปี ในเขตกรุงเทพมหานคร. ปทุมธานี : มหาวิทยาลัยรังสิต.

จิรัตน์ สังข์แก้ว. (2544). การลงทุน.พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. แห่งประเทศไทย.

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2560. "แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน"(ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <https://shorturl.asia/WwJcM> สืบค้นเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2566