

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

Factors affecting foreigners' decision to purchase a condominium In Pattaya City, Chonburi Province

ธนศวิทย์ ศิริโชคชลธาร¹ และภูกิจ ยลชญาวงศ์²

Tanetwich Sirichokchollathan¹ and Phukit Yonchayawong²

Received: June 11, 2024. Revised: August 6, 2024. Accepted: December 4,
2024

บทคัดย่อ

การวิจัยในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเห็นการเมืองไทยของชาวต่างชาติที่ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพื่อศึกษาการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพื่อเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล และ เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยอาศัยแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล จากกลุ่มประชากรตัวอย่างคือ ชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จำนวน 384 คน จากนั้นจึงนำข้อมูลไปวิเคราะห์โดยใช้สถิติทดสอบที (Independent Sample t-test) วิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) และ สถิติการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณแบบปกติ (Multiple regression Analysis)

ผลการวิจัยพบว่า ชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยาส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุอยู่ในช่วง 41 – 50 ปี มีสถานภาพสมรส ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 50,001 – 100,000 บาท และมีภูมิลำเนาอยู่ในทวีปยุโรป มีความคิดเห็นเกี่ยวกับกลยุทธ์

¹ นักศึกษา หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

Master of Public Administration Program Southeast Asia University. Email: articonad@gmail.com

² อาจารย์ประจำ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

Master of Public Administration Program Southeast Asia University.

Email: email: phukit1106@gmail.com

การดำเนินธุรกิจ อยู่ในระดับมาก และ การตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี อยู่ในระดับมาก ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ชาวต่างชาติที่มี อาชีพ และ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่างกัน จะมีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และ ความคิดเห็นต่อการเมืองไทยในปัจจุบัน ประกอบด้วยด้านการเสริมสร้างวัฒนธรรมทางการเมืองแบบประชาธิปไตย ด้านการพัฒนาระบบ การศึกษา ด้านการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ และ ด้านการพัฒนาด้านสังคม มีความสัมพันธ์กับการ ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05

คำสำคัญ : ชาวต่างชาติ, การตัดสินใจซื้อ, คอนโดมิเนียม

Abstract

The purpose of this research is to study the political opinions of foreigners who purchased condominiums in Pattaya, Chonburi Province. The study also aims to investigate the decision-making process of foreigners who purchased condominiums in Pattaya, Chonburi Province, to compare the decision-making process of foreigners who purchased condominiums in Pattaya, Chonburi Province, classified by personal factors, and to identify factors that affect the decision-making process of foreigners who purchased condominiums in Pattaya, Chonburi Province. The study used questionnaires to collect data from a sample of 384 foreigners who purchased condominiums in Pattaya. The data were then analyzed using independent sample t-tests, one-way ANOVA, and multiple regression analysis.

The research findings show that most foreigners who purchased condominiums in Pattaya are male, aged 41-50, married, employed as company employees, have an average monthly income of 50,001-100,000 baht, and are domiciled in Europe. They have a high level of opinion about business strategies and a high level of decision-making to purchase condominiums in Pattaya, Chonburi Province. The results of hypothesis testing show that foreigners with different occupations and average monthly incomes have significantly different decision-making processes to purchase condominiums in Pattaya, Chonburi Province at the 0.05 level. Opinions on current Thai politics, which include aspects of strengthening

democratic political culture, educational system development, economic system development, and social development, are statistically significantly related to the decision-making process of foreigners who purchased condominiums in Pattaya, Chonburi Province at the 0.05 level.

Keywords : Foreigners, Purchasing decisions, Condominiums

บทนำ

นับตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 จนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2566) ประเทศไทยเผชิญกับเหตุการณ์การเมืองไทยที่สำคัญจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นการรัฐประหารถึง 13 ครั้ง การยุบสภา 13 ครั้ง การเลือกตั้ง 28 ครั้ง การบังคับใช้รัฐธรรมนูญ 20 ฉบับซึ่งมีการแก้ไขทั้งหมด 22 ครั้ง รวมถึงเหตุการณ์ประท้วงและจลาจลอีกหลายครั้ง โดยเฉพาะในรอบ 20 ปีที่ผ่านมา ประเทศไทยเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงทั้งที่เป็นไปตามระบอบประชาธิปไตย และการกระทำรัฐประหารโดยกลุ่มอำนาจทหาร ซึ่งนำไปสู่ความขัดแย้งและการต่อสู้ของภาคประชาชน มาถึงปัจจุบันที่มีการจัดการเลือกตั้งทั่วไปขึ้นในปี 2566 นี้ (สุธาวัลย์ พฤษอำไพ, 2566)

ความไม่สงบการเมืองไทย การเปลี่ยนแปลงทางด้านการเมืองและระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของประเทศไทยที่ผ่านมานั้นส่งผลถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในภาพลักษณ์เชิงลบ ซึ่งผลจากการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงการเมืองไทยที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวไทยของประเทศไทยนั้นอยู่ในระยะ “เปลี่ยนผ่าน” วิฤตทางเศรษฐกิจและการเมืองหลายต่อหลายครั้งควบคู่กับการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของโลกในศตวรรษที่ 21 เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์วิกฤตต่อนักท่องเที่ยวต่างชาติด้านการเมืองและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมีระดับผลกระทบมากที่สุด การเมืองที่ไม่มีเสถียรภาพส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในยุคปัจจุบันอย่างมาก เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการ ความวุ่นวายการเมืองไทยเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่มีผลอย่างมากต่อการขยายตัวของภาคประกอบการ วิฤตการณ์การเมืองก่อให้เกิดผลกระทบต่อการท่องเที่ยวของไทย 5 ประเภท ได้แก่ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคมและการเมือง ด้านเทคโนโลยี ด้านสุขภาพ และด้านเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวของไทยขยายตัวต่ำลง ความเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจการให้บริการการเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น ส่งผลกระทบต่อการจัดจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคและวิถีการท่องเที่ยวของประชาชนและปัจจัยอื่น ๆ เหตุการณ์ความไม่สงบ การเมืองไทย ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศและปัญหาด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว เกิดจุดด้อยและเป็นภาพลักษณ์

ทางการท่องเที่ยวและเกิดภาพลักษณ์ทางการท่องเที่ยวด้านเศรษฐกิจและการเมืองเชิงลบ (ตราดุลย์ นรนิติผดุงการ, 2563)

เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว สถานที่ท่องเที่ยวธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ และเป็นประเทศที่มีผู้คนยิ้มแย้มแจ่มใส อุตสาหกรรมได้เป็นที่รู้จักกันทั่ว ในนามว่า “สยามเมืองยิ้ม” เป็นต้น ด้วยเหตุนี้จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยว และเข้ามาพักอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และเพิ่ม จำนวนมากขึ้นทุกวัน นอกจากนักท่องเที่ยวแล้ว ยังมีชาวต่างชาติที่สนใจเข้ามาทำงาน และลงทุนใน ประเทศไทยอย่างไม่ขาดสาย หลายปีที่ผ่านมา ชาวต่างชาติที่สนใจในวัฒนธรรมไทย และการ ท่องเที่ยวไทยมีเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะชาวจีน จึงทำให้บริษัทักษีใหญ่หลากหลายรูปแบบ ธุรกิจจากประเทศจีนมาตั้งรกราก และลงทุนในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ทำให้ชาวจีนเกิดการโยกย้ายถิ่นฐานเดิมมาอาศัยอยู่ในประเทศไทยมากขึ้น ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว นอกจากนี้ ด้าน การศึกษาในระดับอุดมศึกษาของไทยมีมหาวิทยาลัยที่เปิดกว้าง มีหลากหลายภาควิชาให้เลือกเรียน และมีหลักสูตรนานาชาติ ซึ่งใช้ภาษาอังกฤษเป็นหลักในการเรียนการสอน จึงทำให้ชาวต่างชาติที่ สนใจในภาษาไทยและวัฒนธรรมไทย เข้ามาศึกษาในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อความ ต้องการของชาวต่างชาติ ในการหาที่พักอยู่อาศัยในพื้นที่ต่าง ๆ มากขึ้น (สุรเชษฐ กองชีพ, 2560)

เศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว จากการผลักดันทาง เศรษฐกิจของรัฐบาลไทย รวมไปถึงการเข้ามาลงทุนของชาวต่างชาติ โดยความเจริญทางเศรษฐกิจ มักจะกระจุกตัวอยู่ในเขตตัวเมืองหรือเมืองหลวงเท่านั้น จึงทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำธุรกิจในเขตตัว เมือง และมีความคิดที่จะซื้อที่พักอาศัยในประเทศไทยมากขึ้น เขตในตัวเมืองจึงแออัดไปด้วยผู้คนที่พักอาศัยจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรุงเทพมหานครเมืองหลวงของประเทศไทย โดยการเพิ่มขึ้นของประชากรที่เป็นการเพิ่มของประชากรนอกพื้นที่ ทั้งที่มาจากต่างจังหวัด ชาวต่างชาติที่มาท่องเที่ยว และชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงาน หรือลงทุนในประเทศไทย สิ่งเหล่านี้ล้วนก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่ อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยแบบปกติซึ่งหมายถึงที่อยู่อาศัยในแนวราบในตัวเมือง มีน้อยและมีราคาสูงมาก จึงทำให้ประชาชนส่วนใหญ่หันไปเลือกที่อยู่อาศัยในแบบใหม่ คือ ที่อยู่อาศัย ในแนวสูง ซึ่งการเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่นี้วันจะยังเพิ่มสูงขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างไม่หยุดหย่อน (พิสิษฐ์ วงศ์รัตน์ศิลป์, 2560)

นอกจากนั้นแล้วการท่องเที่ยวยังมีความสำคัญต่อสังคมและการเมืองด้วย กล่าวคือการท่องเที่ยวช่วยยกมาตรฐานการครองชีพของคนในท้องถิ่นให้ดีขึ้น ช่วยสร้างสรรค์ความเจริญทางสังคมให้แก่ท้องถิ่น ช่วยอนุรักษ์ฟื้นฟูวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม ก่อให้เกิดประโยชน์ ทางด้านการศึกษา ช่วยลดปัญหาการอพยพเข้าไป

แออัดในเมือง ช่วยป้องกันปัญหาการแทรกซึมบ่อนทำลายฝ่ายตรงกันข้าม ช่วยกระตุ้นให้มีการคิดค้นนำทรัพยากรที่ไร้ค่ามาประดิษฐ์เป็นของที่ระลึกจำหน่ายให้แก่นักท่องเที่ยว และช่วยสร้างสันติภาพและความสามัคคี ดังนั้นความสำคัญของการท่องเที่ยวที่มีผลต่อเศรษฐกิจที่เห็นได้ชัด คือ การขยายตัวของ GDP เกิดการสร้างงานเพิ่มมูลค่าของการส่งออกและมูลค่าของภาษี รวมถึงการกระตุ้นการลงทุนการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และการใช้จ่ายเงินของรัฐบาล (พรรณีดา แสงแดง และ ประเสริฐ ไชยทิพย์, 2559) ปัจจัยการเมืองไทยและกฎหมาย (Political and Regulatory Factors) การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของประเทศอาจทำให้การตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์การท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงหรือทำให้อุปสงค์การท่องเที่ยวแตกต่างกันเนื่อง จากมีความรู้สึกปลอดภัยหรือไม่ปลอดภัยในการจะเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยว นั้น ๆ เช่น การเกิดภาวะสงคราม การเปลี่ยนแปลงการปกครอง ถ้านักท่องเที่ยวรู้สึกหวั่นเกรงเรื่องความปลอดภัยอุปสงค์การท่องเที่ยวจะลดลง มีผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวปัญหาการเมืองการปิดสนามบิน การเกิดสึนามิส่งผลกระทบให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวนลดลงเนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทย เป็นกลุ่มที่มีความอ่อนไหวต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ได้ง่ายโดยเฉพาะสถานการณ์ด้านลบ (สุมาลี ศรีธรรมราช, 2560)

กฎหมายของไทยที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้เอื้ออำนวยให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ ซึ่งในปัจจุบันชาวต่างชาติไม่สามารถซื้อหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ตลาดบ้านเดี่ยวจึงไม่เป็นที่นิยม นอกจากชาวต่างชาติที่แต่งงานกับคนไทยและพักอาศัยเป็นการถาวรในประเทศไทย ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้ชื่อภรรยาถือครองกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามกฎหมายไทยได้อนุญาตให้ต่างชาติในนามบุคคลหรือบริษัทสามารถถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมได้ โดยจะต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาซื้อและกฎหมายกำหนดว่าในแต่ละอาคารมีสัดส่วนของชาวต่างชาติ ได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมด (ปุณณารัตน์ เคนไตรรัตน์, 2560)

ภาคอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Sector) ในเมืองพัทยามีการพัฒนาและเติบโตตามภาวะการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศและภาคตะวันออก โดยในระยะเริ่มต้นของการพัฒนาเมืองก่อน ปี พ.ศ. 2530 ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม รีสอร์ท ทอพาร์ทเมนต์ บ้านพักตากอากาศ การรับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ต่อมาในช่วง หลังปี พ.ศ. 2530 ก่อนปี พ.ศ. 2540 เป็นโอกาสที่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่น และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากกรุงเทพมหานครเริ่มทำการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและประเภทเพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งในและนอกรอบประเภท อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ และในแนวตั้งคือ คอนโดมิเนียม เนื่องจากการเติบโตของอุปสงค์ทั้งจากของชาวต่างชาติและชาวไทย

จากข้อมูลดังกล่าวมา ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพื่อศึกษาความเห็นการเมืองไทยของชาวต่างชาติที่ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพื่อศึกษาการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพื่อเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล และ เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรีซึ่งผู้สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียมเพื่อการจำหน่าย สามารถนำผลการศึกษาไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการลงทุนเพื่อจำหน่ายให้แก่ชาวต่างชาติ ตามแนวทางการเมืองไทยในช่วงต่างๆได้

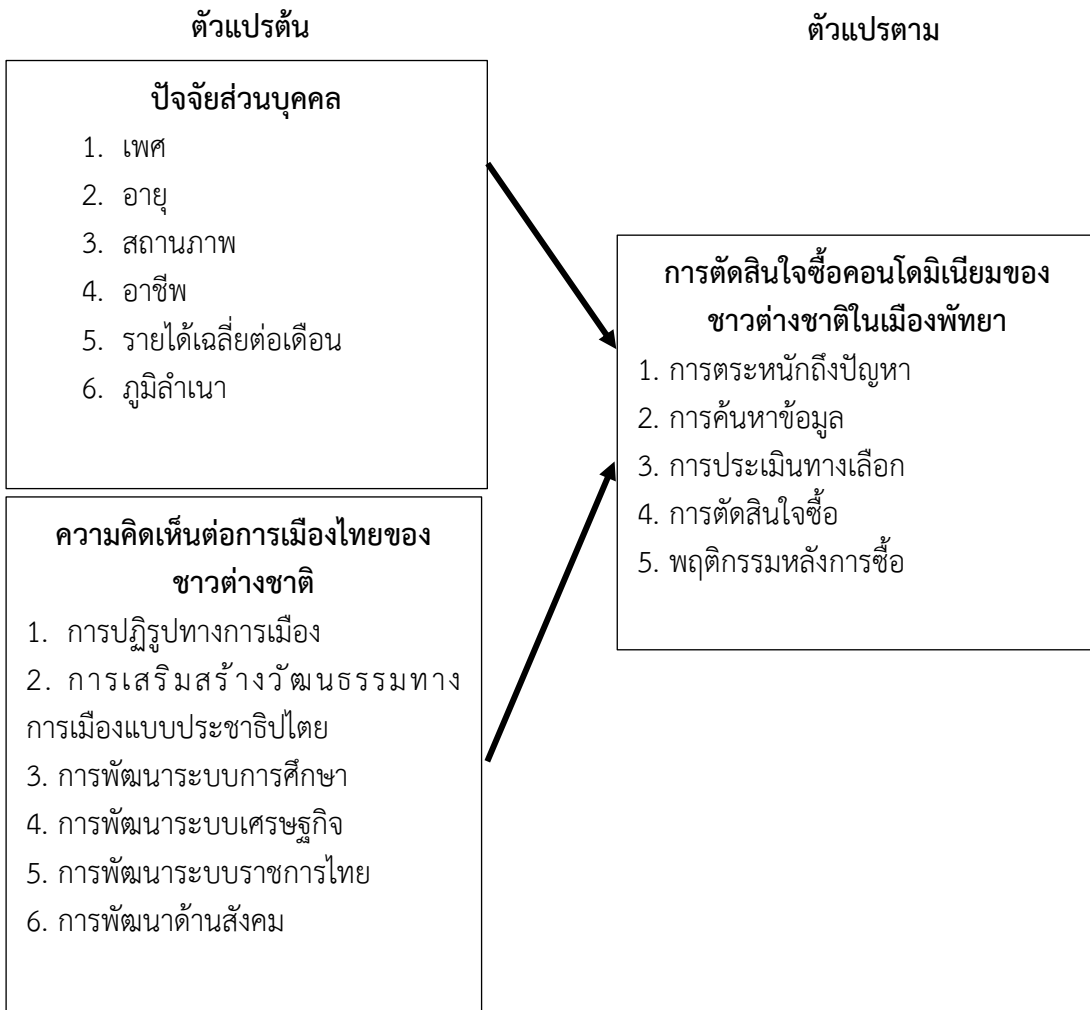
วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเห็นต่อการเมืองไทยของชาวต่างชาติที่ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อศึกษาการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี
3. เพื่อเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล
4. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

สมมติฐานของการวิจัย

1. ชาวต่างชาติที่มีปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกัน ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี แตกต่างกัน
2. ความคิดเห็นต่อการเมืองไทยในปัจจุบัน ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา ซึ่งไม่สามารถระบุจำนวนประชากรที่แน่ชัดได้

กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จำนวน 384 คน โดยใช้สูตรโดยใช้สูตรไม่ทราบขนาดกลุ่มตัวอย่างของ W.G. Cochran (1953)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ใช้แบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นเองจากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล แบ่งเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามใช้คำถามแบบเลือกตอบ (Check list) ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ต่อเดือน และภูมิลำเนา โดยให้ผู้ตอบทำเครื่องหมายถูกในช่องว่างตามตัวเลือกที่กำหนดไว้ในแบบสอบถาม

ตอนที่ 2 สอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นการเมืองไทยของชาวต่างชาติ โดยเป็นแบบสอบถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) โดยใช้มาตราวัดระดับความคิดเห็น 5 ระดับ ตามวิธีของลิเคิร์ท (Likert Scale) (จุจเรชา วิทยายุทธภูมิ, 2553) ซึ่งให้ค่าน้ำหนักคะแนนของข้อคำถามในแบบสอบถามดังนี้

ตอนที่ 3 สอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยาโดยเป็นแบบสอบถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) โดยใช้มาตราวัดระดับความคิดเห็น 5 ระดับ ตามวิธีของลิเคิร์ท (Likert Scale) (จุจเรชา วิทยายุทธภูมิ, 2553)

การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบสอบถามชุดนี้ผ่านการทดสอบความเที่ยงของเครื่องมือโดยใช้ผู้เชี่ยวชาญ โดยใช้การวัดดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามและวัตถุประสงค์ (IOC) โดยเกณฑ์ที่ยอมรับได้ของค่าดัชนีความสอดคล้องควรเท่ากับหรือมากกว่า 0.67 ซึ่งได้ค่าเฉลี่ยของดัชนีความสอดคล้อง (IOC) เท่ากับ 1.00 หลังจากนั้นมาทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability) โดยใช้วิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's alpha coefficient; α) โดยผลการทดสอบได้ค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามทั้งฉบับเท่ากับ 0.920 แสดงว่า แบบสอบถามฉบับนี้มีประสิทธิภาพสามารถนำไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจริงได้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูล ดังต่อไปนี้

1. ผู้วิจัยได้ทำการจัดเตรียมเจ้าหน้าที่ที่ทำการแจกแบบสอบถาม โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้ที่มีความสามารถทางด้านภาษาอังกฤษ เพื่อที่จะอธิบายข้อมูลเป็นภาษาอังกฤษให้แก่ชาวต่างชาติบางท่านที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ที่ไม่มีความเข้าใจในภาษาไทย

2. ผู้วิจัยและเจ้าหน้าที่อธิบายวัตถุประสงค์ในการทำวิจัยให้แก่ชาวต่างชาติที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ด้วยแบบสอบถาม จำนวน 384 ชุด

3. ผู้วิจัยและเจ้าหน้าที่นำแบบสอบถามที่ได้รับกลับมาทั้งหมดมาตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบ สอบถามพบว่าแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมา มีความสมบูรณ์ ครบถ้วนทั้ง 384 ชุด จากนั้นผู้วิจัยจึงนำแบบสอบถามทั้งหมดมากำกับการลงรหัส แบบสอบถามในโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ เพื่อดำเนินการตามขั้นตอนของการวิจัย และนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามไปวิเคราะห์ทางสถิติ ต่อไป

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) ได้แก่ ร้อยละ (percentage) ความถี่ (frequency) ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (arithmetic mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) และใช้สถิติเชิงอนุมาน (inference statistics) เพื่อการทดสอบสมมติฐานโดยใช้ในการ วิเคราะห์สมการถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) และกำหนดค่านัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิจัย

1 จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการวิเคราะห์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย คิดเป็น ร้อยละ 69.3 อายุอยู่ในช่วง 41-50 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.2 สถานภาพสมรส คิดเป็น ร้อยละ 59.1 มีอาชีพพนักงานบริษัท คิดเป็นร้อยละ 36.7 มีรายได้ 50,000 – 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.3 และมีภูมิลำเนาอยู่ในทวีปยุโรป คิดเป็นร้อยละ 28.4

2. จากการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นการเมืองไทยของชาวต่างชาติ

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นการเมืองไทยของชาวต่างชาติ โดยภาพรวม

ความคิดเห็นการเมืองไทยของ ชาวต่างชาติ	ระดับความคิดเห็น		แปล ความ	อันดับ
	$\bar{X}$	S.D		
1. ด้านการปฏิรูปทางการเมือง	3.58	.847	มาก	2
2. ด้านการเสริมสร้างวัฒนธรรมทาง การเมืองแบบประชาธิปไตย	3.55	.879	มาก	3
3. ด้านการพัฒนาระบบการศึกษา	3.49	.881	มาก	6
4. ด้านการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ	3.50	.798	มาก	5
5. ด้านการพัฒนาระบบราชการไทย	3.53	.842	มาก	4
6. ด้านการพัฒนาด้านสังคม	3.61	.895	มาก	1
รวม	3.54	.754	มาก	

จากตารางที่ 1 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นต่อการเมืองไทย ในภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X}$ = 3.54, S.D = 0.754) เมื่อจำแนกเป็นรายด้าน พบว่าอยู่ในระดับมากทุกด้านโดยเรียงลำดับจากมากไปน้อยดังนี้ ด้านการพัฒนาด้านสังคม ($\bar{X}$ = 3.61, S.D = 0.895) รองลงมาคือ ด้านการปฏิรูปทางการเมือง ($\bar{X}$ = 3.58, S.D = 0.847) ด้านการเสริมสร้างวัฒนธรรมทางการเมืองแบบประชาธิปไตย ($\bar{X}$ = 3.55, S.D = 0.879) ด้านการพัฒนาระบบราชการไทย ($\bar{X}$ = 3.53, S.D = 0.842) ด้านการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ ($\bar{X}$ = 3.50, S.D = 0.798) และ ด้านการพัฒนาระบบการศึกษา ($\bar{X}$ = 3.49, S.D = 0.881)

3. วิเคราะห์ข้อมูลการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยภาพรวม

ปัจจัยการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ	ระดับความคิดเห็น		แปลความ	อันดับ
	$\bar{X}$	S.D		
1. ด้านการตระหนักถึงปัญหา	3.85	.733	มาก	1
2. ด้านการค้นหาข้อมูล	3.73	.756	มาก	4
3. ด้านการประเมินทางเลือก	3.79	.719	มาก	2
4. ด้านการตัดสินใจซื้อ	3.69	.747	มาก	5
5. ด้านพฤติกรรมหลังการซื้อ	3.78	.737	มาก	3
รวม	3.73	.615	มาก	

จากตารางที่ 2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ในภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{X}$ = 3.73, S.D = 0.615) เมื่อจำแนกเป็นรายด้าน พบว่า อยู่ในระดับมากทุกด้านโดยเรียงลำดับจากมากไปน้อยดังนี้ ด้านการตระหนักถึงปัญหา ($\bar{X}$ = 3.85, S.D = 0.733) รองลงมาคือ ด้านการประเมินทางเลือก ($\bar{X}$ = 3.79, S.D = 0.719) ด้านพฤติกรรมหลังการซื้อ ($\bar{X}$ = 3.78, S.D = 0.737) ด้านการค้นหาข้อมูล ($\bar{X}$ = 3.73, S.D = 0.756) และ ด้านการตัดสินใจซื้อ ($\bar{X}$ = 3.69, S.D = 0.747)

4. ผลการพิสูจน์สมมติฐาน

สมมติฐานข้อที่ 1 ชาวต่างชาติที่มีปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกัน มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี แตกต่างกัน

ตารางที่ 3 ผลการทดสอบสมมติฐานที่ 1

ปัจจัยส่วนบุคคล	Sig
เพศ	.838
อายุ	.363
สถานภาพ	.084
อาชีพ	.009*
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	.008*
ภูมิลำเนา	.387

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ชาวต่างชาติที่มี เพศ อายุ สถานภาพ และ ภูมิลำเนา ต่างกัน มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ไม่แตกต่างกัน ส่วนชาวต่างชาติที่มีอาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่างกัน มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

สมมติฐานข้อที่ 2 ความคิดเห็นต่อการเมืองไทยในปัจจุบัน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4 ผลการทดสอบสมมติฐานที่ 2

การตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี	Unstandardized		Standardized	t	Sig
	Coefficients		Coefficients		
	B	Std.error	Beta		
ค่าคงที่	1.993	.114		17.419	.000*
1. การปฏิรูปทางการเมือง	.045	.045	.063	1.007	.315
2. การเสริมสร้างวัฒนธรรม	.167	.052	.239	3.205	.001*
ทางการเมืองแบบ					
ประชาธิปไตย					
3. การพัฒนาระบบการศึกษา	.166	.049	.237	3.397	.001*
4. การพัฒนาระบบเศรษฐกิจ	.149	.050	.193	2.981	.003*

การตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียม ของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี	Unstandardized		Standardized	t	Sig
	Coefficients		Coefficients		
	B	Std.error	Beta		
5. การพัฒนาระบบราชการ ไทย	.089	.049	.122	1.820	.070
6. การพัฒนาด้านสังคม	.169	.052	.246	3.226	.001*

$R = 0.677$, $R^2 = 0.458$, $F = 53.089$, $Sig = 0.000^*$

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4 พบว่าความคิดเห็นต่อการเมืองไทยในปัจจุบัน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยที่มีความสัมพันธ์อยู่ในระดับมาก ($R = 0.677$) และสามารถพยากรณ์ได้ถึงความน่าเชื่อถือร้อยละ 45.80 ($R^2 = 0.458$) ส่วนอีกร้อยละ 54.20 คือปัจจัยอื่นๆนอกเหนือจากปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการได้ดังนี้

$$Y = 1.993 + 0.167 x_2 + 0.166 x_3 + 0.149 x_4 + 0.169 X_6$$

แทนค่า Y หมายถึง การตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ

X_1 หมายถึง ด้านการปฏิรูปทางการเมือง

X_2 หมายถึง ด้านการเสริมสร้างวัฒนธรรมทางการเมืองแบบ

ประชาธิปไตย

X_3 หมายถึง ด้านการพัฒนาระบบการศึกษา

X_4 หมายถึง ด้านการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ

X_5 หมายถึง ด้านการพัฒนาระบบราชการไทย

X_6 หมายถึง ด้านการพัฒนาด้านสังคม

จากสมการสามารถสรุปได้ว่า ความคิดเห็นต่อการเมืองไทยของชาวต่างชาติ ประกอบด้วย 4 ด้าน มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยที่แต่ละปัจจัยสามารถ พยากรณ์การตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

เมื่อความคิดเห็นต่อการเมืองไทยของชาวต่างชาติ ด้านการเสริมสร้างวัฒนธรรมทางการเมืองแบบประชาธิปไตย เพิ่มขึ้น 1 หน่วย มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้น 0.167 หน่วย

เมื่อความคิดเห็นต่อการเมืองไทยของชาวต่างชาติ ด้านการพัฒนาระบบการศึกษา เพิ่มขึ้น 1 หน่วย มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้น 0.166 หน่วย

เมื่อความคิดเห็นต่อการเมืองไทยของชาวต่างชาติ ด้านการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ เพิ่มขึ้น 1 หน่วย มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้น 0.149 หน่วย

เมื่อความคิดเห็นต่อการเมืองไทยของชาวต่างชาติ ด้านการพัฒนาด้านสังคม เพิ่มขึ้น 1 หน่วย มีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้น 0.169 หน่วย

อภิปรายผล

จากผลการศึกษาพบว่า ชาวต่างชาติที่มีอาชีพต่างกัน จะมีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับงานวิจัยของ (บุษกร หวังดี, 2563) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมของ ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครปี 2563 ผลการศึกษาพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครที่มี รายได้ที่มีความแตกต่างกัน ส่งผลต่อการตัดสินใจการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม และสอดคล้องกับงานวิจัยของ จามจุรี อุไรโรจน์ (2563) ได้ทำการศึกษากการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่มีอาชีพแตกต่างกัน ทำให้การตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน และจากการศึกษาพบว่า ชาวต่างชาติที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่างกัน จะมีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุภารัตน์ คามบุตร และ ชาคริต ศรีทอง (2562) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการ ตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมตามแนว เส้นทางรถไฟสายสี ม่วงของผู้บริโภค ในเขต นนทบุรี ผลการศึกษาพบว่า รายได้ของกลุ่มตัวอย่าง มีผลต่อการตัดสินใจเลือก ซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในเขตนนทบุรี และสอดคล้องกับงานวิจัยของ รุสนันท์ คิดหา (2558) ได้ทำการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่า รายได้ของชาวต่างชาติ และราคาของคอนโดมิเนียม มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมค่อนข้างมาก ดังนั้นจึงควรวิเคราะห์ปัจจัยทั้งด้านรายได้และด้านราคา เพื่อสร้างโอกาส ในการเข้าถึงความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและเพื่อสร้างโอกาสในการตัดสินใจซื้อเพิ่มขึ้น โดยที่

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ 30,001-45,000 บาทและรายได้ที่สูงกว่านี้จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อในทิศทางเดียวกัน

จากผลการศึกษาพบว่า ชาวต่างชาติที่มี เพศ อายุ สถานภาพ และภูมิลำเนา ต่างกัน จะมีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ไม่แตกต่างกัน เนื่องจาก ประชาชนทุกคน ไม่ว่าจะเป็นชาวต่างชาติหรือชาวไทยก็ตาม ย่อมมีความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจะคำนึงถึงราคา ทำเลที่ตั้ง ว่าตรงตามความต้องการและมีรายได้เพียงพอหรือไม่ที่จะซื้อ หรือผ่อนชำระในแต่ละเดือน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชยกร ชุมหฺศรี (2559) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในบริเวณพื้นที่รอบนอกอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ผลการศึกษาพบว่า ชาวต่างชาติโดยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการเดินทางที่สะดวก ทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม ราคา ตามลำดับ ในขณะที่ ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว มีความสำคัญที่น้อยที่สุด จากงานวิจัยชี้ให้เห็นว่าเหตุผลสำคัญของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาตินั้นเป็นประเด็นที่มีความสำคัญและควบคู่ไปกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ซึ่งองค์ประกอบเหล่านี้มีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้อของชาวต่างชาติ ดังนั้น การค้นพบนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งภาครัฐ ภาคเอกชนและประชาชนทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับงานวิจัยของ กานต์ ภูหอมเจริญ (2564) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมประเภทเช่าระยะยาว: กรณีศึกษา โครงการทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลประกอบด้วย เพศ อายุ และภูมิลำเนา ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมประเภทเช่าระยะยาว: กรณีศึกษา โครงการทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์

จากการศึกษาพบว่า ความคิดเห็นต่อการเมืองไทยในปัจจุบัน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05สอดคล้องกับแนวคิดของ วรเดช ศิวเตชานนท์ (2566) ได้กล่าวว่า ปัจจุบันต่างชาติเริ่มทยอยกลับมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย แต่ยังไม่มากเท่าในอดีตก่อนเกิดสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด เพราะถึงโควิดจะคลี่คลายลง แต่ผู้ซื้อก็ยังกังวลปัจจัยการเมืองในประเทศไทยที่ยังไม่ชัดเจน โดยเฉพาะนักลงทุนกลุ่มยุโรป ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสินค้าระดับราคาสูง และสอดคล้องกับแนวคิดของ ภูมิพัฒน์ สيناเจริญ (2566) กล่าวว่าภาพรวมตลาดอสังหาฯคนยังมีกำลังซื้อโดยเฉพาะตลาดลักซ์ชัวรี แม้ว่าอัตราการเข้าเยี่ยมชมน้อยลง แต่การตัดสินใจซื้อช้า ใช้เวลาศึกษาข้อมูลมากขึ้น ไม่เร่งรีบ ชะลออุดหนุนสถานการณ์การเมือง เศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ทำให้ภาพรวมไม่กระตุ้นอารมณ์ให้คนอยากซื้อบ้าน หรือรีบตัดสินใจซื้อเหมือนสมัยก่อน ทั้งที่มีกำลังซื้อ สังเกตจากจำนวนคนที่สนใจเข้ามาเยี่ยมชมโครงการเพิ่มขึ้น เนื่องจากสมัยก่อนหาเงินง่าย ดอกเบี้ยต่ำ การเมืองนิ่ง จึงไม่ได้มองว่าการซื้ออสังหาฯ

เป็น“ภาระ” แต่ปัจจุบันสถานการณ์เปลี่ยนไปกว่าจะตัดสินใจซื้อต้องเข้าเยี่ยมชมโครงการหลายครั้ง รวมถึงได้สอดคล้องกับแนวคิดของ วชิรา อุฑาภาพ (2559) กล่าวว่า ชาวต่างชาติสามารถซื้อและถือครองสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของไทยผ่านโครงสร้างกรรมสิทธิ์ได้หลายรูปแบบ รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ที่ใช้ทั่วไปมี 3 แบบ คือ การถือกรรมสิทธิ์แบบเช่า ช่วง การถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ และการถือครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยบริษัทสัญชาติไทย โดยชาวต่างชาติได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัยได้มากที่สุด 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดพักอาศัย สัดส่วนกรรมสิทธิ์ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติของอาคารชุดพักอาศัยแต่ละแห่ง จะจดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน จากกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากนี้ยังได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ ทรายกุลย์ นรนิติผดุงการ (2563) การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวไทย ผลการศึกษาพบว่า เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ และปัญหาด้านความปลอดภัย ของนักท่องเที่ยว เกิดจุดด้อยและเป็นภาพลักษณ์ทางการเมืองและการเมืองเชิงลบ

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย

- 1) ด้านการเสริมสร้างวัฒนธรรมทางการเมืองแบบประชาธิปไตย รัฐบาลควรส่งเสริมให้ประชาชนไทยและชาวต่างชาติ มีการปลูกฝังให้ประชาชนมีจิตสำนึก และมีความเข้าใจในคุณค่าของระบบประชาธิปไตย มีความหวงแหนประชาธิปไตยของประชาชน และต่อต้านระบอบเผด็จการ
- 2) ด้านการพัฒนากระบวนการศึกษา รัฐบาลควรสนับสนุนให้มีการสอดแทรกกิจกรรมเข้าไปในการเรียนการสอน รวมถึงการพัฒนาการศึกษานอกระบบ และปรับปรุงหลักสูตรการเรียนการสอนให้ทันต่อยุคสมัยอย่างแท้จริง
- 3) ด้านการพัฒนากระบวนการเศรษฐกิจ รัฐบาลควรการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคต่างๆส่งเสริมอาชีพและรายได้แก่ประชาชนในภาคการเกษตร รวมถึงควรส่งเสริมระบบเศรษฐกิจให้มีเสถียรภาพทั้งภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตรกรรม ภาคพาณิชย์กรรม และการบริการ
- 4) ด้านการพัฒนาด้านสังคม รัฐบาลควรทำการยกระดับการศึกษาของประชาชนให้สูงขึ้นถึงระดับปริญญาตรี และยกฐานะทางเศรษฐกิจของประชาชนให้สูงขึ้น ประชาชนพอกินพอใช้มากยิ่งขึ้น เพื่อยกระดับชนชั้นทางสังคม ให้เป็นชนชั้นกลางมากขึ้น

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1) การศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีการศึกษาเป็นเชิงปริมาณโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล ทำให้ได้ข้อมูลที่จำกัดแต่เพียงแนวทางตามข้อคำถาม การวิจัยในครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาถึงความคิดเห็นเชิงลึกของผู้ให้ข้อมูล โดยการสัมภาษณ์ โดยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเพียงแนวทางในการกำหนดของเขตของคำถามเท่านั้น

2) การศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยรวม ในการวิจัยครั้งต่อไปควรทำการศึกษาโดยแยกตามมูลค่าของคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา เพื่อให้ได้ข้อมูลที่แน่ชัดแบบเฉพาะเจาะจงตามมูลค่าของคอนโดมิเนียม ซึ่งจะทำให้ผู้ที่มีความสนใจสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการพัฒนาให้เกิดการตัดสินใจซื้อได้ตรงกับมูลค่าของคอนโดมิเนียมมากที่สุด

3) การศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัย ได้ทำการศึกษาปัจจัยเกี่ยวกับความคิดเห็นทางการเมืองของชาวต่างชาติ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ในการวิจัยครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาปัจจัยอื่นๆ ที่สอดคล้องกับเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยอื่นๆ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เช่น พฤติกรรมผู้บริโภค หรือ สภาวะเศรษฐกิจ เป็นต้น

เอกสารอ้างอิง

- คงฤทธิ กุลวงษ์. (2561). **ทัศนคติทางการเมืองแบบประชาธิปไตยของประชาชนในเขตองค์การบริหาร ส่วนตำบลหนองบ่อ อำเภอนาแก จังหวัดนครพนม**. วารสารบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสวนดุสิต. 14(3).
- จามจุรี อุไรโรจน์. (2563). **การตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร**. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชยกร ชุณหะศรี. (2559). **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในบริเวณพื้นที่รอบนอกอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่**. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธัชชนันท์ อิศรเดช. (2564). **ทัศนคติทางการเมืองแบบประชาธิปไตยของชาวกรุงเทพฯ ที่พำนักอยู่ในเขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร**. สารนิพนธ์รัฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

- บุษกร หวังดี. (2563). ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครปี 2563. การค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.
- บุญญรัตน์ เต็นไตรรัตน์. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภคในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแบบโลว์ไรส์ในเขตภาษีเจริญ. Veridian E-Journal, Silpakorn University ฉบับภาษาไทย. 10(3).
- พิสิษฐ์ วงศ์รัตน์ศิลป์. (2560). ความคิดเห็นของประชาชนในการปกครองระบอบประชาธิปไตย ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี. วารสารดุขภูมิบัณฑิตทางสังคมศาสตร์. 7(1).
- พรนิตา แสงแดง และ ประเสริฐ ไชยทิพย์. (2559). การวิเคราะห์ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่ออุปสงค์การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยโดยวิธีการพาแนลเออาร์ดีแอล. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ภูมิพัฒน์ สيناเจริญ. (2566). เศรษฐกิจผันผวน-การเมืองไม่นิ่งจุดคนชะลอซื้อบ้าน-คอนโด. ออนไลน์. สืบค้นเมื่อ 2 พฤษภาคม 2566 จากแหล่งที่มา <https://www.bangkokbiznews.com/property/1082983>.
- ยู๋เจีย เจียง. (2559). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของลูกค้าชาวจีน ที่อาศัยอยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- รุ่งกานต์ ภูหอมเจริญ. (2564). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมประเภทเช่าระยะยาว: กรณีศึกษา โครงการทริปปี้ล วาย เรสซิเดนซ์. วารสารสาระศาสตร์. ฉบับที่ 1/2564.
- วสะ บุรพาเดชะ. (2563). การวิเคราะห์ความแตกต่างของความคิดและทัศนคติทางการเมือง ระหว่างประชากรต่างช่วงวัย. รายงานวิจัยสถาบันพระปกเกล้า.
- รตรี ภู่งษ์. (2564). การนำหลักธรรมาภิบาลไปใช้ในการปฏิบัติงานขององค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอ ช้างกลาง จังหวัดนครศรีธรรมราช. สารนิพนธ์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย.
- ศิริภา จิตผ่อง. (2561). สภาพปัญหาความปลอดภัยระหว่างการท่องเที่ยวที่มีผลต่อการใช้บริการการท่องเที่ยวใน กรุงเทพมหานคร ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยมหิดล.
- สุธาวลัย พงกชอำไพ. (2566). ผลของความเสี่ยงทางการเมืองต่อการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. ออนไลน์. สืบค้น

เมื่อ 1 มิถุนายน 2565 จากแหล่งที่มา

<https://thaipublica.org/2023/01/nida-sustainable-move18/>.

สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณ. (2562). **โครงการประเมินผลและปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองพัทยา**. สำนักยุทธศาสตร์และงบประมาณส่วนยุทธศาสตร์การพัฒนา.

อิสรา อุสุภาพ. (2559). **ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยของชาวต่างชาติใน เมืองพัทยา**. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Gibson, et al., (1979). **Organizational Behavior Structure Process Behavior Dallas.** Texas : Business Publication, Inc.

W.G. Cochran. (1953). **Sampling Techniques.** New York : John Wiley & Sons. Inc..