

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศในเขตโรงแรม
: กรณีศึกษา โครงการบ้านยันทรี รีสอร์ท จังหวัดภูเก็ต

นายจรงค์ พฤษ์ประเสริฐ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการตามหลักสูตรปริญญาโทพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2546
ISBN 974-17-5145-1
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

121340394

15 มี.ค. 2549

FACTORS AFFECTING DECISION TO PURCHASE VACATION HOME
WITHIN HOTEL PROPERTY : A CASE STUDY OF BANYAN TREE
RESORT PROJECT, PHUKET PROVINCE

Mr. Jongruk Pruekprasert

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University

Academic year 2003

ISBN 974-17-5145-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศในเขตโรงแรม
: กรณีศึกษา โครงการบันยันทวี รีสอร์ท ภูเก็ต

โดย นายจรงค์ พฤษ์ประเสริฐ

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย)

.....กรรมการ
(นายภราเดช พยัฒวิเชียร)

จรงค์ษ์ พฤษชัยประเสริฐ : ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศในเขตโรงแรม :
 กรณีศึกษา โครงการบันยันทรี รีสอร์ท จังหวัดภูเก็ต. (FACTORS AFFECTING
 DECISION TO PURCHASE VACATION HOME WITHIN HOTEL PROPERTY : A
 CASE STUDY OF BANYAN TREE RESORT PROJECT, PHUKET PROVINCE)
 อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : ผู้ช่วย
 ศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 295 หน้า. ISBN 974-17-5145-1.


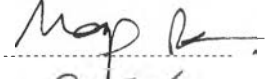
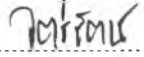
รัฐบาลได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว มีผลทำให้จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีชื่อเสียงระดับโลก ได้รับความนิยมจาก
 นักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นทุกปี โดยเฉพาะหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 เป็นต้นมามีผลทำให้ความต้องการที่พักอาศัยประเภท
 บ้านพักตากอากาศมีมากขึ้น ผู้วิจัยได้นำบ้านพักตากอากาศของโครงการบันยันทรี รีสอร์ท ที่นำออกขายแล้ว 12 หน่วย มาเป็น
 กรณีศึกษา โดยมีจุดประสงค์เพื่อการวิจัยให้ได้ข้อสรุปถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านตากอากาศที่อยู่ในเขต
 โรงแรม อันจะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและเอกชน ในการพัฒนาที่พักอาศัยประเภทนี้

จากการศึกษาประชากร 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ซื้อแล้วและผู้ที่ยังไม่ได้ซื้อ พบว่า

กลุ่มที่ 1) กลุ่มผู้ซื้อบ้านพักตากอากาศแล้ว ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรปที่คุ้นเคยกับประเทศไทย และภูเก็ต
 ก่อนข้างดี มีวัตถุประสงค์ในการซื้อ เนื่องจากได้รับผลตอบแทนจากส่วนแบ่งกำไรของค่าเช่าที่ทางโรงแรมนำไปบริหาร ในช่วงเวลา
 ที่เจ้าของบ้านไม่ได้อยู่อาศัย บุคคลกลุ่มนี้อายุอยู่ระหว่าง 46-55 ปี มีครอบครัวแล้ว มีบุตรตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปต้องการขนาดบ้าน 301-
 350 ตารางเมตร ใกล้เคียงกับที่พักอาศัยเดิมที่อยู่ มี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นส่วนตัว เช่น สระว่ายน้ำ
 จากชั้น สวน ความหรูหราต่าง ๆ ที่เป็นส่วนตัว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของทางโครงการ เช่น สนามกอล์ฟ และความ
 ปลอดภัย คนกลุ่มนี้จะซื้อกับเจ้าของโครงการโดยตรง ไม่ผ่านกับธนาคาร ราคาที่ต้องการซื้ออยู่ระหว่าง 14-16 ล้านบาท มีรายได้
 มากกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

กลุ่มที่ 2) เป็นกลุ่มผู้ที่ยังไม่ได้ซื้อบ้านพักตากอากาศ ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวเอเชีย มีทั้ง โสัด และสมรสแล้ว มีบุตร
 เฉลี่ย 1 คน อายุระหว่าง 36-45 ปี รู้จักภูเก็ตผ่านทางสื่อสิ่งพิมพ์ ส่วนใหญ่นำเที่ยวภูเก็ตเป็นครั้งแรก ในลักษณะท่องเที่ยวระยะสั้น
 หากมีโอกาสคนกลุ่มนี้ต้องการซื้อบ้านพักตากอากาศจะมีขนาด 271-300 ตารางเมตร มี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ
 ครบถ้วนเหมือนกลุ่มแรก ต้องการซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท คนกลุ่มนี้มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 10 ล้าน

คนทั้งสองกลุ่ม ต้องการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ติดปัญหาด้านกฎหมาย
 ดังนั้นหากต้องการให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ รัฐบาลต้องกำหนดนโยบาย ที่เอื้ออำนวยต่อการพักอาศัยระยะยาว โดยปรับปรุง
 เรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน, การอนุญาตทำงานในประเทศ ทั้งนี้จะต้องมีมาตรการในด้านความมั่นคงของประเทศ, การ
 กระจายรายได้สู่ชุมชน, การส่งเสริมให้มีปฏิสัมพันธ์ระหว่างนักท่องเที่ยวกับคนในท้องถิ่น ตลอดจนการควบคุมรักษาภาพ
 สิ่งแวดล้อม หากรัฐบาลสามารถกำหนดแนวนโยบายด้านเคหการที่ตรงต่อความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวเป้าหมายได้แล้ว ก็
 สามารถสร้างโอกาสที่จะได้นักท่องเที่ยวคุณภาพสูงเข้ามาพักพิงในภูเก็ตมากขึ้น

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต 
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
 ปีการศึกษา.....2546.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม 

4574602625 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : FACTORS AFFECTING DECISION / VACATION HOME / WITHIN HOTEL PROPERTY

JONGRUK PRUEKPRASERT : FACTORS AFFECTING DECISION TO PURCHASE VACATION HOME WITHIN HOTEL PROPERTY : A CASE STUDY OF BANYAN TREE RESORT PROJECT. PHUKET PROVINCE. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSADADT, THESIS CO-ADVISOR : ASST. PROF. TRIRAT JARUTACH, 295 pp. ISBN 974-17-5145-1.

With the government promoting tourism policies, after the economic crisis in 1997, the demand for vacation homes in Phuket, one of the world most popular destinations, has been increasing rapidly. The researcher has used the 12 unit Banyan Tree Resort property sales for the case study. The objective of this research is to summarize the different criteria that affect the decision in purchasing the vacation home in a hotel ambience. This study will be beneficial both to the government and private sector in supplying the property market.

The objects of the study are divided into two groups: the buyers and the potential buyers. The findings are as follows:

Group 1: The buyers. Most of them are European tourists who know Phuket and Thailand very well. The objective of the purchase is the return on investment from renting the property managed by the hotel. Their ages are between 46 – 55, married with the average of two children. The size of the house is similar to their permanent home, 301 – 350 square meter, with two bedrooms and two bathrooms, and the facilities including private pool, jacuzzi, and garden. And other luxurious facilities provided by the project include a golf course and security system. The units were purchased directly from the project owner with the involvement of no financial institutions. The prices affordable were between M฿14 – 16 with the average annual income of above M฿ 10.

Group 2: Potential buyers. Most of them are Asians, both single and married with an average of one child. Their ages are between 36 – 45, and they know about Phuket from publications. Most of them come to Phuket for the first time as short stay tourists. The size of the units preferred is 271 – 300 square meter, with two bedrooms, two bathrooms and all facilities as the first group. The unit price should be less than M฿ 10 as their annual income is less than M฿ 10.

Both groups have a demand for the free hold right of property but are restricted by Thai law. To enhance the economic value chain in tourism and related industry, the government has to improve the law regarding the right of property policy. Long stay visa should be provided as an option with the work permit. Security policy, distribution of the community income, the relationship between the tourists and local community together with the ecology of the environment should be considered. If all these necessary policies about the property demand are met, more quality tourists will visit Phuket.

Department of Housing Student's signature *[Signature]*
Field of study Housing Advisor's signature *[Signature]*
Academic year 2003 Co-advisor's signature *[Signature]*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ เสร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความอนุเคราะห์จากผู้มีพระคุณ ดังต่อไปนี้

- รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต และ ผศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ผู้ให้คำแนะนำในด้านแนวความคิดทาง ทฤษฎี และแง่มุมทางธุรกิจ และหลักการในการจัดทำวิทยานิพนธ์
- รศ. ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุษย์ สุรพลชัย ผู้สนับสนุนให้ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องนี้มาแต่แรกเริ่ม
- คุณภราเดช พัทธ์วิเชียร อดีตผู้ว่าการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ผู้ให้ข้อคิด เกี่ยวกับแผนงานในการพัฒนาภาค การท่องเที่ยว และเคหาการที่เป็นประโยชน์ ต่อการวางแผนเพื่อรองรับการพำนักระยะยาวในอนาคต
- คุณพรชัย สังข์วัฒนะ ผู้จัดการบริษัท ไทยจัดการท่องเที่ยว จำกัด ที่ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายและราย ละเอียดของการบริการ บริษัท ไทยจัดการท่องเที่ยว จำกัด
- คุณสากล ทองคำ ผู้จัดการบริษัท ไทยแลนด์ พรีเมเวลเจ การ์ด จำกัด ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการขายบัตร สมาชิก และนโยบายแผนงานทางด้านการจัดทำรีสอร์ทเพื่อรองรับสมาชิกของกลุ่มสิทธิพิเศษผู้ถือบัตร ไทย แลนด์ พรีเมเวลเจ การ์ด และนโยบายเกี่ยวกับเรื่องการพำนักระยะยาว (Long Stay)
- คุณสุรพล สุปรีชญา กรรมการผู้จัดการร่วม บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ให้ข้อมูลทางด้านความ เป็นมาของโครงการบันยันทรี่ รีสอร์ท ทศนคดีและแนวความคิดของผู้ลงทุน
- คุณธนิตะ আহมัน ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ให้ข้อมูล ทางด้านกลุ่มลูกค้า และนัยหมายในการสัมภาษณ์ เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการ
- คุณดวงหทัย ช่างกล อดีตผู้จัดการฝ่ายขายห้องพัก โรงแรมบันยันทรี่ รีสอร์ท ภูเก็ต ผู้มีส่วนช่วยเหลือในการหา ข้อมูลของเจ้าของบ้านและการนัดหมายสัมภาษณ์
- คุณวรากร จารุศิริกุล ผู้จัดการทั่วไป โรงแรมอามารี คอร์รัลบีช รีสอร์ท ภูเก็ต, คุณสมรัตน์ เลิศวิราม กรรมการผู้ จัดการ กลุ่มโรงแรมรอยัล พาวิลเลียนบีช รีสอร์ท ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติของต่างชาติที่มาเที่ยวภูเก็ต และ ข้อมูลทางการตลาด
- คุณพรพนม เมธิกุล ประธานบริษัท บุคคิง วิลล่า จำกัด ผู้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับ ภาพรวมของบ้านพักตากอากาศ ใน ทัศนคติของคนต่างชาติในภูเก็ต และข้อมูลตัวเลขสถิติต่าง ๆ
- Mr. Bill Barnett อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ให้ข้อมูล และแนวความ คิดเกี่ยวกับกลุ่มเป้าหมาย ทัศนคติ และพฤติกรรมผู้บริโภค
- Mr. KC. HO รองประธานคณะกรรมการอาวุโส และกรรมการผู้จัดการร่วม บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ และข้อมูลโครงการ
- Mr. Jame R. Batt รองประธานคณะกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการร่วม บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ และข้อมูลโครงการ
- Mr. Stuart Reading รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายการเงิน บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับ การวิเคราะห์ และข้อมูลโครงการ

และขอขอบคุณ เจ้าหน้าที่และพนักงานโรงแรม ไนเครื่อ ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล ทั้ง 5 โรงแรม ทุกท่าน ที่ได้ให้การ ช่วยเหลือในการนัดหมาย และเก็บรวบรวมแบบสอบถาม

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญแผนภูมิ.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความสำคัญของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่มีต่อเคหการในระดับจุลภาค.....	4
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	7
1.4 กระบวนการวิจัย.....	8
1.5 คำจำกัดความ.....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13
บทที่ 2 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	
1. รูปแบบของการครอบครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์.....	14
2. แนวความคิดเกี่ยวกับบ้านพักตากอากาศในเขตโรงแรม.....	17
3. แนวความคิดเกี่ยวกับนโยบายที่อยู่อาศัยสามารถเกื้อหนุนแผนชาติในการ ดำเนินนโยบายการกระจายการตั้งถิ่นฐานประชากร	23
4. แนวความคิด และนโยบายเกี่ยวกับ “เมื่อนำอยู่”.....	23
5. แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการท่องเที่ยว.....	24
5.1 ความหมายของการตลาดการท่องเที่ยว.....	25
5.2 ลักษณะของการตลาดการท่องเที่ยว.....	27
5.3 ลักษณะเฉพาะของสินค้าการท่องเที่ยว.....	28
5.4 การศึกษาอุปสงค์ของการท่องเที่ยว.....	29
5.5 ความสำคัญของอุปสงค์การท่องเที่ยว.....	29
5.6 ปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปสงค์การท่องเที่ยว.....	30
5.7 ปัจจัยสำคัญที่ทำให้อุปสงค์การท่องเที่ยวแตกต่างกัน.....	31
5.8 ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค.....	32

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.9 บทบาทของผู้บริโภคที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซื้อ.....	43
5.10 กระบวนการซื้อของผู้บริโภค.....	43
5.11 กระบวนการยอมรับผลิตภัณฑ์ใหม่.....	46
5.12 กรณีศึกษาโครงการพัฒนารีสอร์ทครบวงจรในต่างประเทศ.....	47
1. Nusa Dua Resort เกาะบาหลี ประเทศอินโดนีเซีย.....	48
2. Pomun Lake Resort สาธารณรัฐเกาหลี.....	51
3. Cancun Resort ประเทศเม็กซิโก.....	53
4. Puerto Plata Resort สาธารณรัฐโดมินิกัน.....	55
5. South Antalya Tourism Development Project ประเทศตุรกี.....	57
6. Lanzarote หมู่เกาะคานารี ประเทศสเปน.....	60
บทที่ 3 สถานการณ์บ้านตึกอากาศในภูเก็ต และโครงการบันยันท์ รีสอร์ท ภูเก็ต	
3.1 สถานการณ์บ้านตึกอากาศในภูเก็ต และ HVS International.....	71
3.2 การจัดแบ่งประเภทของบ้านตึกอากาศในจังหวัดภูเก็ตตามมาตรฐานของ “Exclusive home on Phuket”.....	87
3.3 โครงการลาภูน้ำรีสอร์ท ดีเวลลอปमेंท์ ภูเก็ต.....	89
3.4 โครงการบันยันท์ รีสอร์ท ภูเก็ต.....	90
3.5 ความเป็นมาของแนวความคิดในการนำห้องพักโรงแรมมาขายเป็นบ้าน.....	91
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย	
4.1 ขอบเขตการวิจัย.....	102
4.2 การศึกษาข้อมูล.....	102
4.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ.....	102
4.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ.....	103
4.3 พื้นที่ที่ทำการศึกษา.....	104
4.4 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง.....	104
4.5 วิธีการสุ่มตัวอย่าง.....	105
4.6 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	105
4.7 วิธีเก็บข้อมูล.....	106

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.8 การประมวลผลข้อมูล.....	107
4.9 ผลการรวบรวมแบบสอบถาม.....	108
บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล	
ภาคที่ 1 การวิเคราะห์ความถี่	
ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	110
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่ถาวร ณ บ้านเกิดของตัวอย่าง.....	118
ส่วนที่ 3 ข้อมูลบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ.....	123
ส่วนที่ 4 ข้อมูลกระบวนการตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศ.....	126
ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจในโครงการ.....	129
ส่วนที่ 6 ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยในจังหวัดภูเก็ต.....	134
ภาคที่ 2 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของข้อมูล.....	140
ภาคที่ 3 การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจบ้านพักตากอากาศ.....	150
บทที่ 6 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	
สรุปผลการศึกษา.....	155
ทดสอบสมมติฐาน.....	168
สรุปข้อเปรียบเทียบของการพัฒนาโครงการ Laguna Resort development, Phuket กับกรณีศึกษาของโครงการต่าง ๆ ในต่างประเทศ 6 แห่ง.....	174
ข้อเสนอแนะจากการวิจัย.....	177
โอกาสในการพัฒนาธุรกิจในอนาคต.....	188
รายการอ้างอิง.....	191
ภาคผนวก	193
ภาคผนวก ก แบบสอบถามภาษาอังกฤษ.....	194
1. Potential Vacation Home (in Phuket) Buyers.....	194
2. Banyan Tree Villa Owners.....	204
- แบบสอบถามภาษาไทย.....	213
ภาคผนวก ข ตารางแสดงค่า CHI-SQUARE.....	216
ตารางแสดงค่าความสัมพันธ์ของตัวแปร (บทที่ 5)	220

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก ค ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย, นโยบายในภาครัฐ และศักยภาพของ จังหวัดภูเก็ต.....	249
- การพำนักระยะยาว (Longstay)	249
- นโยบายการเปิดรับสมัครสมาชิกบัตรสิทธิประโยชน์ชั้นสูง (Elite privileges card)	250
- การเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์.....	252
- การเข้าพำนักภายในประเทศของคนต่างชาติ.....	263
- นโยบายที่อยู่อาศัยกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว.....	266
- ความสำคัญและศักยภาพของการท่องเที่ยวต่อเศรษฐกิจของประเทศ.....	269
- ความเป็นมาของจังหวัดภูเก็ตในเชิงการท่องเที่ยว.....	277
- ความเป็นมาและความสำคัญของจังหวัดภูเก็ตในเชิงเศรษฐศาสตร์ทำเลที่ตั้ง.....	281
- แนวความคิดและนโยบายเกี่ยวกับ “เมืองน่าอยู่”	293
 ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	 295

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1	แสดงเกี่ยวกับ Timesharing..... 15
แผนภูมิที่ 2	แสดงการแบ่งแยกระหว่างช่วงเวลาการครอบครองกรรมสิทธิ์..... 19
แผนภูมิที่ 3	แสดงช่วงอายุประชากรเกิดใหม่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 (Baby Boomer) 21
แผนภูมิที่ 4	แสดงเกี่ยวกับอุปสงค์การท่องเที่ยว..... 30
แผนภูมิที่ 5	แสดงทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์..... 34
แผนภูมิที่ 6	แสดงการกระตุ้น-ตอบสนองของพฤติกรรมการบริโภคของนักท่องเที่ยว 45
แผนภูมิที่ 7	แสดงอุปทานตลาดบ้านพักตากอากาศในภูเก็ตที่พัฒนาออกสู่ตลาดผู้ บริโภค..... 71
แผนภูมิที่ 8	แสดงตลาดบ้านพักตากอากาศในจังหวัดภูเก็ต..... 73
แผนภูมิที่ 9	แสดงการเจริญเติบโตทางด้านอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย..... 84
แผนภูมิที่ 10	แสดงตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศที่มาภูเก็ต..... 85
แผนภูมิที่ 11	แสดงแนวคิดในการนำห้องพักโรงแรมมาขายเป็นบ้าน..... 90
	ภาคผนวก
แผนภูมิที่ 12	แสดงความเกี่ยวข้องระหว่างเคหการกับภาคอุตสาหกรรมต่าง ๆ..... 267
แผนภูมิที่ 13	แสดงองค์ประกอบการท่องเที่ยวเกี่ยวกับเคหการ..... 269
แผนภูมิที่ 14	แสดงวิสัยทัศน์ในการรวมกลุ่มธุรกิจของไทย..... 274
แผนภูมิที่ 15	แสดงนโยบายการจัดทำแผนปฏิบัติการภูเก็ตเมื่อนานาชาติ..... 276
แผนภูมิที่ 16	แสดงการใช้ที่ดิน จ.ภูเก็ต ปี 2538..... 282
แผนภูมิที่ 17	แสดงสัดส่วนการผลิตสาขาสำคัญของ จ.ภูเก็ต ปี 2533, 2535 และ 2539.... 283
แผนภูมิที่ 18	แสดงสัดส่วนของผลิตภัณฑ์จังหวัดสาขาบริการ ปี 2539..... 283
แผนภูมิที่ 19	แสดงปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า ปี 2539, 2541..... 284
แผนภูมิที่ 20	แสดงปริมาณที่อยู่อาศัย ปี 2539, 2541..... 285
แผนภูมิที่ 21	แสดงท่าเรือใน จ.ภูเก็ต..... 292
แผนภูมิที่ 22	แสดงเส้นทางการสัญจรของ จ.ภูเก็ต..... 292

สารบัญรูปภาพ

		หน้า
	การจัดแบ่งประเภทของบ้านพักตากอากาศในจังหวัดภูเก็ตตามมาตรฐานของ “Exclusive Home on Phuket”	
รูปภาพที่ 1	แสดงกลุ่มบ้านพักอาศัยในภูเก็ต.....	87
รูปภาพที่ 2	โครงการลาгуน่ารีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์ ภูเก็ต.....	89
รูปภาพที่ 3	ที่ตั้งโครงการบริเวณอ่าวบางเทา อ.ถลาง จ.ภูเก็ต.....	92
รูปภาพที่ 4	ผังรวมโครงการ Laguna Resort Development Phuket.....	92
รูปภาพที่ 5	แสดงโครงการโรงแรมต่าง ๆ และบ้านตากอากาศที่นำเอาชุมชนเมืองเก่า มาใช้ประโยชน์.....	93
รูปภาพที่ 6	Dusit Laguna Resort Hotel.....	94
รูปภาพที่ 7	Laguna Beach Resort, Phuket.....	94
รูปภาพที่ 8	Sheraton Grande Laguna, Phuket.....	95
รูปภาพที่ 9	Banyan Tree Golf Course.....	96
รูปภาพที่ 10	Banyan Tree Spa.....	96
รูปภาพที่ 11	Canal Village.....	96
รูปภาพที่ 12	Banyan Tree Resort, Master Plan.....	97
รูปภาพที่ 13	Aerial View Banyan Tree Resort.....	97
รูปภาพที่ 14	Banyan Tree Spa.....	100

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1	แสดงรายได้การส่งออกของประเทศ.....	1
ตารางที่ 2	สถิตินักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ต ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2544..	3
ตารางที่ 3	สถิติรายได้จากนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ต.....	4
ตารางที่ 4	แสดงจำนวนโรงแรม และผู้มาเยี่ยมชมเยือนจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2541-2543.....	5
ตารางที่ 5	แสดงลำดับขั้นของวัฏจักรชีวิตครอบครัว.....	42
ตารางที่ 6	แสดงโครงการต่าง ๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (2546)	72
ตารางที่ 7	แสดงรายละเอียดของโครงการบ้านพักตากอากาศในปี พ.ศ. 2546 (2003) ...	75
ตารางที่ 8	แสดงราคาและปริมาณการซื้อขายของบ้านตากอากาศ.....	82
ตารางที่ 9	แสดงชื่อโครงการต่าง ๆ ในจังหวัดภูเก็ต.....	85
ตารางที่ 11	แสดงบ้านพักประเภทต่าง ๆ ของโครงการ Banyan Tree Resort, Phuket... <u>ภาคที่ 1 การวิเคราะห์ความถี่</u>	99
ตารางที่ 5.1	แสดงเพศ.....	110
ตารางที่ 5.2	แสดงอายุ.....	110
ตารางที่ 5.3	แสดงสัญชาติของกลุ่มตัวอย่าง.....	111
ตารางที่ 5.4	แสดงสถานภาพสมรส.....	112
ตารางที่ 5.5	แสดงสัญชาติของกลุ่มสมรส.....	112
ตารางที่ 5.6	แสดงสถานที่พักอาศัยของกลุ่มสมรส.....	113
ตารางที่ 5.7	แสดงจำนวนบุตร.....	114
ตารางที่ 5.8	แสดงสถานที่พักอาศัยของบุตร.....	114
ตารางที่ 5.9	แสดงวุฒิการศึกษา.....	115
ตารางที่ 5.10	แสดงอาชีพ หรือตำแหน่งหน้าที่การงาน.....	115
ตารางที่ 5.11	แสดงเหตุผลที่เข้ามาประเทศไทย.....	116
ตารางที่ 5.12	แสดงจำนวนรายได้ประจำปี.....	116
ตารางที่ 5.13	แสดงลักษณะการเข้ามาในประเทศไทย.....	117
ตารางที่ 5.14	แสดงประเภทที่อยู่อาศัย.....	118
ตารางที่ 5.15	แสดงพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย.....	118
ตารางที่ 5.16	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในประเทศของท่าน.....	119

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 5.17	แสดงลักษณะของที่พักอาศัยในประเทศไทยก่อนซื้อบ้านตากอากาศ.....	119
ตารางที่ 5.18	แสดงรายละเอียดของที่พักอาศัย.....	120
ตารางที่ 5.19	แสดงปีที่ตัดสินใจซื้อบ้านพัก.....	121
ตารางที่ 5.20	แสดงจำนวนครั้งที่มาบ้านยันทรี รีสอร์ท ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อบ้านหลังนี้..	121
ตารางที่ 5.21	แสดงให้ทราบถึงลำดับความต้องการในทรัพย์สินแต่ละประเภท.....	121
ตารางที่ 5.22	แสดงการเป็นเจ้าของบ้านพักตากอากาศในภูเก็ตก่อนที่จะซื้อที่นี่.....	122
ตารางที่ 5.23	แสดงช่องทางที่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับโครงการนี้เป็นอันดับแรก.....	123
ตารางที่ 5.24	ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศ.....	124
ตารางที่ 5.25	แสดงที่ปรึกษาคนสุดท้ายก่อนตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศ.....	125
ตารางที่ 5.26	แสดงช่องทางการซื้อบ้านพักตากอากาศ.....	126
ตารางที่ 5.27	แสดงโครงการบ้านพักตากอากาศที่ใช้ในการเปรียบเทียบ.....	126
ตารางที่ 5.28	แสดงระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ.....	127
ตารางที่ 5.29	แสดงรูปแบบการชำระเงินซื้อบ้านพักตากอากาศ.....	127
ตารางที่ 5.30	แสดงให้ทราบถึงเหตุผลที่ตัดสินใจซื้อบ้านพักตากอากาศในโครงการนี้....	128
ตารางที่ 5.31	แสดงให้ทราบถึงปัญหาที่พบในการซื้อบ้านพักตากอากาศในประเทศไทย	129
ตารางที่ 5.32	แสดงขนาดพื้นที่บ้านพักตากอากาศ.....	130
ตารางที่ 5.33	รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในบ้านพักตาก อากาศ.....	130
ตารางที่ 5.34	แสดงจำนวนห้องนอนและห้องน้ำ.....	131
ตารางที่ 5.35	แสดงเวลาในการซื้อบ้านพักตากอากาศในโครงการนี้.....	132
ตารางที่ 5.36	แสดงราคาบ้านพักตากอากาศที่เหมาะสม.....	132
ตารางที่ 5.37	แสดงจำนวนผู้พักอาศัยในแต่ละครั้งที่ใช้.....	133
ตารางที่ 5.38	แสดงให้ทราบถึงทัศนคติที่มีต่อบ้านพักตากอากาศในโครงการนี้.....	133
ตารางที่ 5.39	แสดงให้ทราบถึงแหล่งข้อมูลที่ทำให้รู้จักจังหวัดภูเก็ต.....	134
ตารางที่ 5.40	แสดงให้ทราบถึงจำนวนครั้งในการมาเที่ยวภูเก็ต.....	134
ตารางที่ 5.41	แสดงให้ทราบถึงประเภท ที่พักอาศัยที่นิยมพักในภูเก็ต.....	135
ตารางที่ 5.42	แสดงให้ทราบถึงระยะเวลาในการพักที่ภูเก็ตแต่ละครั้ง.....	136
ตารางที่ 5.43	แสดงให้ทราบถึงความรู้เกี่ยวกับ “ไทยแลนด์พีวีแอลการ์ด” (TPC)	136

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 5.44	แสดงให้ทราบถึงลำดับความสำคัญของสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับ “บัตรไทยแลนค์พีวีแอลการ์ด”.....	136
ตารางที่ 5.45	แสดงให้ทราบถึงความสามารถในการพักอยู่ในประเทศไทย กรณีที่ไม่มีข้อจำกัดด้านฐานะต่าง ๆ ที่ต้องทำ หรือวีซ่าไม่กำหนดระยะเวลา (กรณีต่างชาติ)	137
ตารางที่ 5.46	แสดงให้ทราบถึงรูปแบบที่พักรณีต้องพักอาศัยในภูเก็ตเป็นระยะเวลายาวนาน.....	137
ตารางที่ 5.47	แสดงให้ทราบถึงอาหารที่นักท่องเที่ยวชื่นชอบ.....	138
ตารางที่ 5.48	แสดงให้ทราบถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้รัฐบาลจัดสรร.....	138
ตารางที่ 5.49	แสดงให้ทราบถึงปัญหาการขอต่อวีซ่าภายในประเทศสำหรับชาวต่างชาติ.	139
ตารางที่ 5.50	แสดงให้ทราบถึงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมภายในชุมชนของนักท่องเที่ยว.	139
ตารางที่ 5.51	แสดงให้ทราบถึงการจัดจ้างแรงงานของคนในท้องถิ่นและลักษณะการจัดจ้าง.. ..	139
ตารางที่ 5.52	แสดงให้ทราบถึงการรับประทานอาหาร.....	140
ตารางที่ 5.53	แสดงให้ทราบถึงการมีส่วนร่วมในกิจกรรมด้านวัฒนธรรมต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยว.....	140
	<u>ภาคที่ 2 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของข้อมูล</u>	
ตารางที่ 5.54	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ.....	141
ตารางที่ 5.55	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับช่องทางที่ทำให้รู้จักโครงการ.....	143
ตารางที่ 5.56	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับช่องทางที่ทำให้รู้จักโครงการ.....	144
ตารางที่ 5.57	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับจำนวนห้องนอนและห้องน้ำ.....	146

สารบัญตาราง (ต่อ)

		หน้า
ตารางที่ 5.58	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับระยะเวลาการตัดสินใจ.....	147
ตารางที่ 5.59	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับช่องทางที่ทำให้รู้จักจังหวัด ภูเก็ต.....	149
<u>ภาคผนวก</u>		
ตารางที่ 12	จำนวนเที่ยวบิน ณ ท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต.....	279
ตารางที่ 13	ผู้โดยสารสนามบินนานาชาติภูเก็ต.....	280
ตารางที่ 14	อัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยระหว่างปี 2540/41 ถึง 2543/44.	280
<u>ภาคผนวก ตารางแสดงค่าความสัมพันธ์ของตัวแปร (บทที่ 5)</u>		
ตารางที่ 5.60	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับขนาดของพื้นที่บ้านที่ ต้องการ.....	220
ตารางที่ 5.61	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับช่องทางที่ทำให้รู้จักโครง การ.....	221
ตารางที่ 5.62	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับจำนวนห้องนอนและห้องน้ำ	221
ตารางที่ 5.63	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับระยะเวลาการตัดสินใจซื้อ....	221
ตารางที่ 5.64	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับช่องทางที่ทำให้รู้จักจังหวัด ภูเก็ต.....	222
ตารางที่ 5.65	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับประเภทที่พักที่เลือกใช้ บริการ.....	222
ตารางที่ 5.66	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับประเภทที่พักที่เลือกใช้ บริการในกรณีอยู่เป็นระยะยาวนาน.....	222
ตารางที่ 5.67	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับระยะเวลาการตัดสินใจซื้อ....	223
ตารางที่ 5.68	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับขนาดของพื้นที่บ้านที่ ต้องการ.....	224
ตารางที่ 5.69	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับช่องทางที่ทำให้รู้จัก จ.ภูเก็ต.	225
ตารางที่ 5.70	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับจำนวนครั้งที่เคยมา จ. ภูเก็ต.	225
ตารางที่ 5.71	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับจำนวนเวลาที่มาพักแต่ละ ครั้ง.....	226

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 5.72	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับประเภทที่พักที่เลือกใช้บริการ.....	226
ตารางที่ 5.73	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับระยะเวลาที่ประสงค์จะพักอาศัย กรณีไม่มีข้อจำกัดด้านเวลา.....	227
ตารางที่ 5.74	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับประเภทที่พักที่เลือกใช้บริการในกรณีอยู่เป็นระยะเวลายาวนาน.....	227
ตารางที่ 5.75	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างสัญชาติกับบุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ.....	228
ตารางที่ 5.76	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างสัญชาติกับขนาดพื้นที่บ้านที่ต้องการ.....	230
ตารางที่ 5.77	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างสัญชาติกับประเภทที่พักที่เลือกใช้บริการ.....	233
ตารางที่ 5.78	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างสัญชาติกับระยะเวลาที่ประสงค์จะพักอาศัย กรณีไม่มีข้อจำกัดด้านเวลา.....	234
ตารางที่ 5.79	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตรกับขนาดพื้นที่บ้านที่ต้องการ.....	236
ตารางที่ 5.80	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตรกับจำนวนห้องนอนและห้องน้ำ.....	237
ตารางที่ 5.81	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตรกับระยะเวลาที่ประสงค์จะพักอาศัย กรณีไม่มีข้อจำกัดด้านเวลา.....	238
ตารางที่ 5.82	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตรกับประเภทที่พักที่เลือกใช้บริการในกรณีอยู่เป็นระยะเวลายาวนาน.....	238
ตารางที่ 5.83	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับระยะเวลาการตัดสินใจซื้อ.....	239
ตารางที่ 5.84	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับช่องทางที่ทำให้รู้จักภูเก็ต.....	240
ตารางที่ 5.85	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับประเภทที่พักที่เลือกใช้บริการ.....	241

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5.86	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับระยะเวลาที่ประสงค์ จะพักอาศัย กรณีไม่มีข้อจำกัดด้านเวลา..... 241
ตารางที่ 5.87	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างการศึกษากับประเภทที่พักที่เลือกใช้ บริการในกรณีอยู่เป็นระยะเวลายาวนาน..... 242
ตารางที่ 5.88	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับระยะเวลาการตัดสินใจ ซื้อ..... 243
ตารางที่ 5.89	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับลักษณะการจ้างเงินในการ ซื้อ..... 244
ตารางที่ 5.90	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับขนาดของพื้นที่บ้านที่ ต้องการ..... 245
ตารางที่ 5.91	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับช่องทางที่ทำให้รู้จัก จังหวัดภูเก็ต..... 246
ตารางที่ 5.92	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับประเภทที่พักที่เลือกใช้ บริการ..... 246
ตารางที่ 5.93	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับระยะเวลาที่ประสงค์จะ พักอาศัย กรณีไม่มีข้อจำกัดด้านเวลา..... 247
ตารางที่ 5.93	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับประเภทที่พักที่เลือกใช้ บริการในกรณีอยู่เป็นระยะเวลายาวนาน..... 247
ตารางที่ 5.94	แสดงให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับราคาของบ้านที่จะซื้อ..... 248