

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารพาณิชย์หนึ่ง ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน

นางสาวจิราภา เดโช

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

| | |
|-------------------------|---------------|
| รศ.ดร.เดช กาญจนางกูร | ประธานกรรมการ |
| ผศ.ชเนศ ศรีวิชัยคำพันธ์ | กรรมการ |
| อ.คมสัน สุริยะ | กรรมการ |

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าแบบอิสระนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคเลือกซื้อบ้านมือสองจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และเพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการขายบ้านมือสองของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) วิธีการศึกษาได้ใช้ข้อมูล จากแบบสอบถามผู้ซื้อบ้านมือสอง จาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 106 ราย

ผลการศึกษา พบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว เพศหญิงมากกว่าเพศชายเล็กน้อย มีอายุเฉลี่ย 37 ปี มีสมาชิกในครัวเรือน 4 คน จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท รายได้เฉลี่ยเดือนละ 24,434 บาท รายจ่ายเฉลี่ย เดือนละ 13,868 บาท และมีเงินออมเฉลี่ย เดือนละ 4,255 บาท

รูปแบบของบ้านมือสองที่ผู้ซื้อนิยมซื้อมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ โดยมีจุดประสงค์ เพื่อต้องการแยกครอบครัวไปอยู่เป็นส่วนตัวเป็นสำคัญ แต่บ้านมือสองที่ซื้อส่วนใหญ่ เป็นบ้านที่เคยมีคนอยู่อาศัยมาก่อน สำหรับมูลเหตุจูงใจที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้านมือสองมากที่สุด คือ ราคาขาย อัตราราคาออกเบียดเงินกู้ และเงื่อนไขการชำระเงิน ตามลำดับ

ในส่วนของปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อบ้านมือสองโดยรวม มากที่สุดคือ การมีความปลอดภัย ทั้งชีวิตและทรัพย์สิน รองลงมาคือ การมีสาธารณูปโภคพร้อม มีราคาเหมาะสม และการมีสภาพ สิ่งแวดล้อมที่ดี ตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด คือ มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน รองลงมาคือ มีสภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี มีสาธารณูปโภคพร้อม และมีราคาเหมาะสม ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด คือ มีราคาเหมาะสม รองลงมาคือ มีสาธารณูปโภคพร้อม มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ตามลำดับ ปัจจัยที่มีผล ต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดมากที่สุด คือ มีสาธารณูปโภคพร้อม มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและ ทรัพย์สิน มีราคาเหมาะสม สภาพแวดล้อมที่ดี และมีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง ตามลำดับ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์มากที่สุด คือ มีสภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน และมีสาธารณูปโภคพร้อม และมีราคาเหมาะสม ตามลำดับ

ปัญหาและอุปสรรคในการซื้อบ้านมือสอง มากที่สุดคือ เรื่องการต่อรองราคา รองลงมา คือ สภาพของบ้านชำรุดทรุดโทรม และ เจ้าของบ้านเดิมไม่ยอมออกอ่างฟุ้งขับไล่ ตามลำดับ

| | | |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Independent Study Title | Factors Influencing the Resale House Purchase from a Commercial Bank in Mueang District, Chiang Mai Province | |
| Author | Miss Jeerapa Decho | |
| Degree | Master of Economics | |
| Independent Study Advisory Committee | Assoc.Prof.Dr.Decha Karnjanangkura | Chairperson |
| | Asst.Prof.Thaness Sriwichailamphan | Member |
| | Lect.Komsan Suriya | Member |

ABSTRACT

The objectives of this study were to study factors affecting buyer's decision to buy resale houses from Siam Commercial Bank PCL., and to study problems in selling resale houses of Siam Commercial Bank PCL. Questionnaires were used to obtain the data from 106 resale house buyers. Simple statistic values such as frequency, average values, percentage, and Chi-square were used to analyze the data.

From the study, it was found that most buyers were household heads, slightly more females than males, married, with the average age of 37 years, and with family size of four. Most were holders of a Bachelor's degrees, employees of companies with an average salary of 24,434 baht per month, have an average of expense of 13,868 baht per month, and with monthly saving of 4,255 baht.

With regard to the types of resale houses on demand. It was found that, in order of popularity, single houses, condominium units, townhouses and shop houses were the most

popular respectively . Most important reason given for buying resale houses is to set up private home for their families. Resale houses which had been occupied by other people before are preferred. Most buyers were motivated to buy resale houses by their attractive prices. Other motivations included interest rates, and payment conditions.

With regards to the most important factors affecting the overall demand for resale houses, it was found that life and property safety was ranked as the most important. Next important were good infrastructure, reasonable price , and good environment, respectively. For the demand for single houses, the most important factor was safety, followed by good environment, well provided infrastructure , and reasonable prices , respectively. For the demand for townhouses, the most important factor was reasonable prices, followed by good infrastructure, and safety, respectively. As for factors affecting the decisions to buy condominium units, good infrastructure was found to be the most important factor, followed by reasonable prices, and good environment, and 24 hour security, respectively. The most important factor determining the decision to buy townhouses were good environment, safety, good infrastructure, and reasonable prices, respectively.

The study found that problems and difficulties relating to the purchases of resale houses, in order of importance were difficulty in price bargain between buyers and the bank, houses were not maintained and therefore in bad conditions, and former house owners did not move out .