

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	4
1.5 นิยามศัพท์	4
<b>บทที่ 2 ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	6
2.1.1 ทฤษฎีพฤติกรรมของผู้บริโภค	6
2.1.2 ทฤษฎีอุปสงค์	9
2.1.3 ทฤษฎีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย	11
2.1.4 ทฤษฎีการจัดการโซ่อุปทาน	14
2.1.5 ทฤษฎีการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management : CRM)	16
2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	18
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย</b>	
3.1 ขอบเขตการศึกษา	21
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย	21
3.2.1 แหล่งข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	21
3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล	22

บทที่ 4 ผลการศึกษา

- 4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับสภาวะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง  
จังหวัดลำพูน 23
- 4.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์  
ในเขตจังหวัดลำพูน 28
- 4.3 การวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์  
ในเขตจังหวัดลำพูน 33
- 4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์  
ในเขตจังหวัดลำพูน 39
- 4.5 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ 49

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

- 5.1 สรุปผลการศึกษา 73
- 5.2 ข้อเสนอแนะ 75

เอกสารอ้างอิง 76

ภาคผนวก

- ภาคผนวก ก แบบสอบถาม 78
- ภาคผนวก ข รูปแบบบ้านจัดสรรโดยทั่วไปในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน 84

ประวัติผู้เขียน 86

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.1 แสดงลักษณะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน	27
4.2 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน	28
4.3 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน	28
4.4 แสดงสถานภาพของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	29
4.5 แสดงรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	29
4.6 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	30
4.7 แสดงสถานที่พักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	31
4.8 แสดงค่าใช้จ่ายค่าที่พักต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	32
4.9 แสดงสาเหตุสำคัญที่มีต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน ของกลุ่มตัวอย่าง	33
4.10 แสดงลักษณะบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูนที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	34
4.11 แสดงงบประมาณในการซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	35
4.12 แสดงขนาดเนื้อที่ดินที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	36
4.13 แสดงสัดส่วนความต้องการซื้อบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอนบ้านสร้างตามความต้องการ และบ้านสร้างตามแบบบ้านที่มีให้เลือกในโครงการ	37
4.14 แสดงความต้องการใช้บริการสินเชื่อในการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน จากสถาบันการเงิน	38
4.15 แสดงปัจจัยในด้านการเลือกซื้ออาคารที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร เชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	40
4.16 แสดงปัจจัยด้านราคาที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	42

4.17	แสดงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร เชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน	45
4.18	แสดงปัจจัยด้านอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ในเขตจังหวัดลำพูน	48
4.19	แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง อายุของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อ	50
4.20	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อ	52
4.21	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อ	54
4.22	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง กับงบประมาณในการซื้อ	56
4.23	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างบ้านที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อ (สร้างเสร็จพร้อมโอน หรือ บ้านสั่งตามต้องการ หรือ บ้านสั่งตามแบบที่มีให้เลือกใน โครงการ)	58
4.24	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงิน กับงบประมาณในการซื้อ	60
4.25	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการกับรายได้ต่อเดือน	62
4.26	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการใช้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินกับรายได้ ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง	64
4.27	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับรายได้ต่อเดือน	66
4.28	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของกลุ่มตัวอย่างกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	67
4.29	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	68
4.30	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	69
4.31	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	71

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
1.1 แผนภูมิการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศระหว่างปี 2541 - 2547	2
2.1 แผนที่เส้นความพอใจเท่ากัน	7
2.2 เส้นงบประมาณ	7
2.3 จุดคุณภาพของผู้บริโภค	8
2.4 การหาเส้นอุปสงค์ต่อราคาของสินค้า X โดยเส้น IC	8
2.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตลาดซื้อขายบ้านและการลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่	11
2.6 การเปลี่ยนแปลงของการลงทุนก่อสร้างบ้าน เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น	13