

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ ด้านวิธีการขั้นตอนต่างๆ ในการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด สามารถวางแผนดำเนินการและนโยบายลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงิน โดยประชาชนหรือผู้ประกอบการที่สนใจในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด สามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนซื้อขาย หรือวางแผนการตลาดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ลงทะเบียนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ของลูกค้าธนาคารพาณิชย์ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษาโดยการจัดเก็บรวบรวมแบบสอบถามจำนวน 150 ชุด ซึ่งได้รับแบบสอบถามคืนจำนวน 126 ชุด คิดเป็นร้อยละ 84.0 ประกอบด้วยข้อมูล 3 ส่วน คือ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลเกี่ยวกับการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด และข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด นำเสนอผลการศึกษาเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. ขั้นตอนและวิธีการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด
2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด
4. ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

4.1 ขั้นตอนและวิธีการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ขั้นตอนของการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด เป็นขั้นตอนช่วงสุดท้ายในการปฏิบัติตามคำสั่งของศาล เพื่อบังคับคดีกับจำเลย (ลูกหนี้) หรือเป็นการบังคับจำนองให้จำเลย ชำระหนี้คืนแก่โจทก์ (เจ้าหนี้หรือธนาคารพาณิชย์) กล่าวคือลูกหนี้ได้ขอกู้ยืมเงินจากโจทก์ โดยนำทรัพย์สินที่เป็นบ้าน อาคารพาณิชย์ ที่ดินมาจำนองไว้เป็นประกัน โดยทำสัญญาว่าจะชำระหนี้คืนโจทก์ แต่เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้คืนแก่โจทก์ได้ ทำให้โจทก์ ต้องยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อบังคับคดีเอาทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระหนี้คืนแก่โจทก์ แต่หากลูกหนี้ยังไม่สามารถชำระหนี้คืนโจทก์ได้ตามคำสั่งของศาล โจทก์สามารถยื่นคำขอต่อศาลเพื่อบังคับคดีกับลูกหนี้ โดยเมื่อศาลได้มีหมายบังคับคดีตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ก็จะมายื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้บังคับคดียึดทรัพย์ออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินมาชำระหนี้คืนแก่โจทก์ นั่นคือการเข้าสู่ขบวนการขายทอดตลาด โดยก่อนเข้าสู่ขั้นตอนการขายทอดตลาดอาจแบ่งเป็นขั้นตอน อย่างง่ายได้ 8 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1

ผู้กู้/ลูกหนี้/จำเลย → สถาบันการเงิน/ธนาคาร (เจ้าหนี้)
(ผู้กู้ต้องการเงินซื้อบ้าน ขอกู้เงินจากธนาคาร โดยนำบ้านมาจำนองไว้เป็นประกัน)

ขั้นตอนที่ 2

ผู้กู้/ลูกหนี้/จำเลย → สถาบันการเงิน/ธนาคาร / เจ้าหนี้ → ศาล
(ลูกหนี้ไม่จ่าย เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ทำให้เจ้าหนี้ ฟ้องศาล เพื่อบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้)

ขั้นตอนที่ 3

ศาล → ผู้กู้/ลูกหนี้ (จำเลย) → สถาบันการเงิน/ธนาคาร (เจ้าหนี้)
(ศาลพิพากษาให้ลูกหนี้/จำเลย ชำระหนี้ แต่จำเลยไม่จ่ายเนื่องจากปัญหาต่าง ๆ)

ขั้นตอนที่ 4

สถาบันการเงิน/ธนาคาร (เจ้าหนี้) → สำนักงานบังคับคดี
(จำเลยไม่จ่ายตามคำสั่งศาล เจ้าหนี้จึงแถลงต่อบังคับคดี ให้ยึดทรัพย์จำนองตามคำพิพากษา)

ขั้นตอนที่ 5

สำนักงานบังคับคดี → ผู้กู้/ลูกหนี้ (จำเลย)
(สำนักงานบังคับคดี ยึดทรัพย์จำนอง โดยมีการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึดเพื่อใช้อ้างอิงเป็นราคาเริ่มต้นประมูลขายทอดตลาด)

ขั้นตอนที่ 6

สถาบันการเงิน/ธนาคาร (เจ้าหนี้) → ผู้กู้/ลูกหนี้ (จำเลย)
 (หลังจากยึดทรัพย์แล้ว เจ้าหนี้จะทวงถามลูกหนี้อีกครั้ง เพื่อให้โอกาสลูกหนี้ชำระหนี้อีกครั้ง)

ขั้นตอนที่ 7

สถาบันการเงิน/ธนาคาร (เจ้าหนี้) → สำนักงานบังคับคดี
 (ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ สำนักงานบังคับคดีนำคดีและ/หรือนำทรัพย์ลูกหนี้ ออกขายทอดตลาด)

ขั้นตอนที่ 8

สำนักงานบังคับคดี → เข้าสู่ขบวนการขายทอดตลาด
 (สำนักงานบังคับคดี นำทรัพย์ออกขายทอดตลาด โดยมีขั้นตอนการตีประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด เช่น จำเลย, ลูกหนี้, ผู้รับจ้าง, ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม, หน่วยราชการ ฯลฯ รับทราบ วันที่จะขาย)

วิธีการประมูลซื้อทรัพย์ในปัจจุบัน ผู้ประมูลเพียงวางเงินจำนวนขั้นต่ำที่สำนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้ เช่น 50,000 บาท พร้อมกรอกข้อมูลตามบัตรประชาชน ก็สามารถเข้าร่วมประมูลได้ โดยในการขายครั้งที่ 1 ราคาจะเริ่มต้นที่ 80% ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี การขายครั้งที่ 2 เป็นต้นไปราคาเริ่มต้นที่ 50% ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการประมูลแต่ละครั้ง อาจมีโจทก์เข้าร่วมประมูลเพื่อรักษาผลประโยชน์ เพื่อไม่ให้ราคาที่ขายได้ต่ำกว่าความเป็นจริง ระหว่างการประมูลจะมีการให้ราคาเพื่อแข่งขันกัน ผู้ให้ราคาสูงสุดจะเป็นผู้ประมูลได้ทรัพย์ไป โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ควบคุมการขายจะทำการเคาะไม้ขาย โดยก่อนเคาะไม้ขายจะทำการขานราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดและนับ 1 จำนวน 3 ครั้ง นับ 2 จำนวน 3 ครั้ง และนับ 3 จำนวน 3 ครั้ง พร้อมกับเคาะไม้ขาย ถือเป็นเสร็จสมบูรณ์ของการประมูล หลังจากนั้นจะเป็นขั้นตอนการชำระเงินค่าประมูลซื้อทรัพย์ โดยเงินหลักประกันที่วางก่อนเข้าประมูลจะถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา และ ผู้ประมูลต้องนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระภายใน 15 วัน หากอยู่ระหว่างขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สามารถนำหนังสือยืนยันจากธนาคารมาแจ้งเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระค่าซื้อทรัพย์ส่วนที่เหลืออีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 เดือน นับแต่วันยื่น เมื่อชำระเงินเสร็จสิ้น สำนักงานบังคับคดีจะส่งมอบโฉนดพร้อมหนังสือมอบจำนองและ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ประมูลชื้อนำไปปรับโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ต่อไป รายละเอียดดัง 8 ขั้นตอนต่อไปนี้

1. ตรวจสอบ ธุรายละเอียดทรัพย์สิน ที่สำนักงานบังคับคดี

เข้าไปดูที่เว็บไซต์ของกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม หรือสอบถามข้อมูลจากนิติกรประจำสำนักงานบังคับคดี หรือตรวจสอบเลขที่โฉนด, รายละเอียดทรัพย์สิน, กำหนดขาย, ลำดับที่ขาย โดยอาจมีการยกเลิกการขายในทรัพย์สินบางแปลง ดังนั้นควรตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าประมูลทุกครั้ง

2. ตรวจสอบทรัพย์สินที่สนใจซื้อ ณ ที่ตั้งทรัพย์สิน

เพราะรูปในเว็บไซต์ อาจไม่ชัดเจน หรือทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา หรือถ้าแผนที่ในประกาศไม่ชัดเจน หรือดูแล้วไม่มั่นใจว่าจะใช้ทรัพย์สินที่ต้องการ ควรติดต่อโจทก์เพื่อขอทราบข้อมูลเพิ่มเติม หรือตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นกับสำนักงานที่ดินว่าที่ดินมีข้อจำกัดหรือไม่ก่อนเข้าประมูล จะช่วยป้องกันความเสียหายให้กับผู้ประมูลได้

3. แสดงตน ณ วันประมูลทรัพย์สิน พร้อมลงชื่อวางเงินมัดจำประมูลทรัพย์สิน

เจ้าหน้าที่บังคับคดีจะเริ่มขายเวลา 9.30 น. แต่ให้ลงชื่อ ได้ถึง 10.00 น. โดยควรตรวจสอบลำดับการขายจากบอร์ดและแจ้งเจ้าหน้าที่บังคับคดี ว่าต้องการซื้อในลำดับแปลงใด ต้องเตรียมสำเนาบัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน เพื่อใช้ประกอบเป็นหลักฐานผู้เข้าประมูล กรณีมอบอำนาจให้คนอื่นมาแทนต้องมีใบมอบอำนาจติดอากรแสตมป์ จำนวน 30 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ต่อจากนั้นก็รอ เมื่อถึงลำดับที่จะซื้อแล้ว เจ้าหน้าที่บังคับคดีจะเรียกให้ผู้ลงทะเบียนในคดีนั้นนำเงินมาวาง พร้อมรับบัตรหมายเลขเข้าประมูล แล้วจะแจ้งราคาเริ่มต้น

4. การประมูล

ในการขายครั้งที่ 1 ราคาจะเริ่มต้นที่ 80 % ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี การขายครั้งที่ 2 เป็นต้นไปราคาเริ่มต้นที่ 50% ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ประมูลที่ให้ราคาสูงที่สุดจะเป็นผู้ประมูลได้ทรัพย์สิน เว้นแต่คดีนี้เคยมีคนเสนอซื้อแล้วแต่ไม่ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือ เจ้าหน้าที่บังคับคดี จะริบเงินมัดจำแล้วนำกลับมาขายใหม่ โดยจะเริ่มที่ราคาที่เคยขายได้ในครั้งก่อนมาสอบถาม ถ้าไม่มีคนรับราคานั้น ก็จะเริ่มที่ 50% ของราคาประเมิน ผู้ประมูลจะให้ราคาเท่าไรก็ได้แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่เจ้าพนักงานบังคับคดี จะแจ้งให้ทราบในห้องขาย และสามารถให้ราคาได้เรื่อย ๆ แต่ต้องก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขานราคาแล้วนับ 3 พร้อมเคาะไม้ขาย

6. ทำสัญญาซื้อขาย

เมื่อผู้ประมูลเสนอราคาสูงสุดแล้วมีผู้ความคัดค้านราคา ผู้ประมูลต้องทำสัญญาผูกพันราคาไว้ วางเงินและมาเข้าประมูลอีกครั้งในนัดต่อไป แต่ถ้าครั้งหลังผู้ราคาผู้ประมูลคนอื่นไม่ได้ก็สามารถรับเงินมัดจำคืนได้ในวันนั้น กรณีซื้อทรัพย์สินได้ในวันนั้น ก็ต้องวางเงินมัดจำไว้พร้อมทำสัญญาซื้อขาย เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ โดยผู้ซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือในเวลาทำสัญญาที่กำหนดไว้

7. การชำระค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือ

ต้องชำระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ ได้ หรืออาจขอขยายระยะเวลาได้ 3 เดือน โดยต้องมายื่นคำแถลงพร้อมหนังสือรับรองจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ผู้ประมูลขอสินเชื่อ ภายในกำหนดระยะเวลา 15 วันดังกล่าว

8. สำนักงานบังคับคดี ออกหนังสือระงับจำนอง พร้อมโอนคดีให้ผู้ประมูลโอนเป็นกรรมสิทธิ์

เมื่อชำระเงินครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมมอบโฉนด หนังสือระงับจำนอง ให้ไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ประมูล ณ สำนักงานที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน และนำใบเสร็จที่มีรายการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย มาแสดงขอชำระคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วน

กรณีมอบอำนาจ ประมูลซื้อทรัพย์สิน, ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สิน, รับเงินมัดจำคืน, การรับหนังสือโอน ฯลฯ หากผู้ประมูลไม่มาดำเนินการด้วยตัวเอง ต้องมอบอำนาจพร้อมระบุในหนังสือมอบอำนาจให้ครบถ้วนและตอนลงชื่อซื้อ ต้องลงชื่อผู้มอบอำนาจ เป็นผู้ซื้อตัวจริง โดยผู้แทน เช่นนาย ก โดยนาย ข. ผู้รับมอบอำนาจ เมื่อซื้อทรัพย์สินได้ ทรัพย์สินจะโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อนาย ก.

4.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

1) เพศผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตาราง 4.1 จำนวนและร้อยละจำแนกตามเพศของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	77	61.1
หญิง	49	38.9
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตาราง 4.1 ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง โดยมีเพศชายจำนวน 77 คน คิดเป็นร้อยละ 61.1 เพศหญิง จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 38.9 เนื่องจากเพศชายเป็นหัวหน้าครอบครัวจึงได้รับมอบหมายให้ดำเนินการเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน มากกว่าผู้หญิง

2) อายุของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตาราง 4.2 จำนวนและร้อยละจำแนกตามอายุของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
20-29	34	27.0
30-39	51	40.5
40-49	31	24.6
50-59	9	7.1
60-69	1	0.8
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตาราง 4.2 ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่าผู้ประมูลซื้อบ้านมีอายุระหว่าง 30-39 ปี มากที่สุดเท่ากัน จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 รองลงมา มีอายุระหว่าง 20-29 ปี จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 27.0 อายุ 40-49 ปี มีจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 24.6 อายุ 50-59 ปี มีจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 7.1 และอายุ 60-69 ปี มีจำนวนน้อยที่สุดคือ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.8

ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีอายุระหว่าง 30-39 ปีมากที่สุด เนื่องจากกลุ่มอายุดังกล่าวเป็นวัยทำงาน การประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจึงจำเป็นในการสร้างหลักฐานความมั่นคงให้กับครอบครัว เพื่อหาบ้านที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3) สถานภาพของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตาราง 4.3 จำนวนและร้อยละจำแนกตามสถานภาพของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	58	46.0
สมรส	57	45.2
ม่าย (คู่สมรสเสียชีวิต)	5	4.0
หย่าร้าง/แยกกันอยู่	6	4.8
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตาราง 4.3 ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่าผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด มีสถานภาพโสดมากที่สุด มีจำนวน 58 คิดเป็นร้อยละ 46.0 รองลงมามีสถานภาพสมรส จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 45.2 สถานภาพหย่าร้าง/แยกกันอยู่ จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และสถานภาพม่าย (คู่สมรสเสียชีวิต) น้อยที่สุดจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0..

ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีสถานภาพโสดมากที่สุด เนื่องจากผู้ที่มีสถานภาพโสดนั้นต้องการที่จะสร้างความมั่นคง ในการดำเนินชีวิตให้กับตัวเองรองรับการมีชีวิตสมรสในอนาคต ในส่วนสถานภาพสมรสก็เช่นเดียวกันเป็นบุคคลที่ต้องมีความรับผิดชอบสูงทั้งทางด้านการเงิน การงาน แต่อาจยังไม่มีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง เนื่องจากพักอาศัยอยู่กับบิดามารดาญาติพี่น้อง หรือเช่าอยู่ ดังนั้นการผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่จะสร้างครอบครัวให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองต่อไป

4) รายได้ของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำแนกตามรายได้

รายได้ต่อเดือน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000	27	21.4
10,000 -19,999	39	31.0
20,000-29,999	24	19.0
30,000-39,999	16	12.7
40,000-49,999	15	11.9
อื่นๆ ได้แก่ มากกว่า 50,000	5	4.0
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.4 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 31.0 มีรายได้ต่อเดือน 10,000 -19,999 บาท รองลงมา มีรายได้ต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 21.4 ในขณะที่ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด มีรายได้อื่นๆ ได้แก่ มากกว่า 50,000 บาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือมีเพียง 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนในระดับปานกลาง เนื่องจากบ้านที่ซื้อจากการประมูลขายทอดตลาดมีราคาต่ำกว่าบ้านใหม่ในโครงการจัดสรรต่าง ๆ ผู้ที่มีรายได้สูงมีโอกาสเลือกซื้อบ้านจาก โครงการจัดสรรที่พร้อมเข้าอยู่และมีราคาที่สูงกว่าบ้านที่ซื้อจากการประมูลขายทอดตลาดได้ ทำให้ผู้ประมูลซื้อบ้านส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ปานกลาง

5) รายจ่ายของผู้ประมุขซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของผู้ประมุขซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำแนกตามรายจ่าย

รายจ่ายต่อเดือน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000	37	29.4
10,000 -19,999	45	35.7
20,000-29,999	16	12.7
30,000-39,999	16	12.7
40,000-49,999	9	7.1
อื่นๆ ได้แก่ มากกว่า 50,000	3	2.4
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.5 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประมุขซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่จำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 35.7 มีรายจ่ายต่อเดือน 10,000 -19,999 บาท รองลงมามีรายจ่ายต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 29.4 ในขณะที่ผู้ประมุขซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีรายจ่ายอื่นๆ ได้แก่ มากกว่า 50,000 บาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือมีเพียง 3 คน คิดเป็นร้อยละ 2.4 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมุขซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือนในระดับปานกลาง ดังนั้นการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จึงจำเป็นต้องประหยัดค่าใช้จ่ายมากที่สุด

6) อาชีพของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตาราง 4.6 จำนวนและร้อยละจำแนกตามอาชีพของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

อาชีพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	36	28.6
พนักงานเอกชน (บริษัท, หจก. ฯลฯ)	38	30.2
ประกอบธุรกิจส่วนตัว (เจ้าของ)	21	16.7
ผู้ประกอบอาชีพอิสระ (แพทย์, ทนายความ ฯลฯ)	20	15.9
อื่นๆ ได้แก่ นักศึกษา รับจ้างทั่วไป	11	8.7
พนักงานราชการ ลูกจ้าง พนักงานราชการ ลูกจ้างสำนักงานของรัฐ		
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตาราง 4.6 ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำนวน 126 ราย พบว่าผู้ที่มีอาชีพพนักงานเอกชน (บริษัท, หจก. ฯลฯ) มากที่สุด จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 30.2 รองลงมามีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 28.6 อาชีพประกอบธุรกิจส่วนตัว (เจ้าของ) จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 16.7 อาชีพผู้ประกอบอาชีพอิสระ (แพทย์, ทนายความ ฯลฯ) จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 และอาชีพอื่นๆ ได้แก่ นักศึกษา รับจ้างทั่วไป พนักงานราชการ ลูกจ้าง พนักงานราชการ ลูกจ้างสำนักงานของรัฐมีน้อยที่สุด จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 8.7 เนื่องจากอาชีพพนักงานเอกชน และข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ มีความมั่นคงในอาชีพ สามารถหาแหล่งเงินทุนในการประมวลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้

7) ภูมิลำเนาของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำแนกตามภูมิลำเนา

ที่อยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
อยู่ในเชียงใหม่	104	82.5
ไม่ได้อยู่ในเชียงใหม่	22	17.5
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.7 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่จำนวน 104 คน คิดเป็นร้อยละ 82.5 พักอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และไม่ได้พักอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 เนื่องจากผู้ที่พักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีโอกาสไปตรวจสอบดูทรัพย์สิน ตลอดจนจนถึงได้รับข้อมูลข่าวสารในรายละเอียดเรื่องทรัพย์สินที่จะนำเข้าประมูลมากกว่า ผู้ประมูลที่ไม่ได้อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่

4.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

8) รูปแบบบ้านที่ผู้ประมูลซื้อจากการขายทอดตลาดต้องการ

ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำแนกตามรูปแบบบ้านที่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดต้องการ

รูปแบบบ้านที่ต้องการซื้อจากการขายทอดตลาด	จำนวน (คน)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	89	70.6
ทาวน์เฮ้าส์	5	4.0
บ้านแฝด	10	7.9
ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ (ใช้อยู่อาศัย)	16	12.7
อื่นๆ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า ที่สวน เป็นต้น	6	4.8
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.8 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดต้องการรูปแบบบ้านที่ต้องการซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 70.6 รองลงมาเป็นแบบตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ (ใช้อยู่อาศัยเอง) จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 12.7 แบบบ้านแฝด จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 7.9 แบบอื่นๆ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า ที่สวน เป็นต้น จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และแบบทาวน์เฮ้าส์มีน้อยที่สุด จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0 เนื่องจาก ผู้ประมูลซื้อส่วนใหญ่ ต้องการบ้านมีพื้นที่ โดยบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ยังมีราคาถูกกว่าในกรุงเทพฯ ๑ ดังนั้นจึงนิยมซื้อบ้านเดี่ยวมากกว่าบ้านแบบอื่น

9) วัตถุประสงค์ของการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำแนกตาม
วัตถุประสงค์ของการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

วัตถุประสงค์ของการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ใช้อยู่อาศัยเอง	80	63.5
เก็งกำไร	22	17.5
ซื้อเพื่อช่วยเหลือผู้ เพื่อลดขั้นตอนการดำเนินคดี	14	11.1
อื่นๆ ได้แก่ ค้าขาย อยู่อาศัย ประกอบกิจการ ส่วนตัว ค้าขาย	5	4.0
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.9 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีวัตถุประสงค์ของการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดเพื่อใช้อยู่อาศัยเองมากที่สุด จำนวน 80 คน รองลงมาเพื่อเก็งกำไรจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 ซื้อเพื่อช่วยเหลือผู้ จำนวน 14 คน

จากข้อมูลแสดงถึงส่วนใหญ่ผู้ประมวลต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง มากถึงร้อยละ 63.5 ที่เหลือร้อยละ 17.5 เป็นผู้เข้าประมวลเพื่อเก็งกำไร แสดงถึงยังมีกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการประมวลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 11.1 เป็นการประมวลโดยญาติของผู้ช่วยเหลือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดช่วยเหลือผู้ให้มีที่อยู่อาศัย รอเวลาให้ลูกหนี้หาเงินมาซื้อบ้านคืน ในส่วนการซื้อเพื่อช่วยลดขั้นตอนดำเนินคดี ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้าน หรือ โจทก์ เพื่อให้สามารถไปยึดทรัพย์สินอื่นต่อได้เนื่องจากคำพิพากษาระบุว่าต้องขายทรัพย์สินจำนองให้เสร็จสิ้นก่อน จึงจะสามารถยึดทรัพย์สินอื่นได้

10) ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน
 ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน เรียงอันดับจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ	อันดับสำคัญจากมากไปหาน้อย						รวม
	1	2	3	4	5	6	
แหล่งเงินทุนซื้อบ้าน (เงินออม, เงินค่าน้ำ, เงินกู้ยืม ฯลฯ)	39* (31.0)	30 (23.8)	18 (14.3)	21 (16.7)	15 (11.9)	3 (2.4)	126 (100)
รายได้หรือรายจ่ายตนเองและครอบครัว หรือ ความสามารถผ่อนชำระหนี้เงินกู้	37 (29.4)	45* (35.7)	24 (19.0)	12 (9.5)	6 (4.8)	2 (1.6)	126 (100)
ราคามูลค่าการขายทอดตลาดถูกกว่าราคาบ้านใหม่	31 (24.6)	20 (15.9)	48* (38.1)	16 (12.7)	10 (7.9)	1 (0.8)	126 (100)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้าน	4 (3.2)	17 (13.5)	18 (14.3)	52* (41.3)	28 (22.2)	7 (5.6)	126 (100)
ค่าใช้จ่ายเดินทางไปทำงานหรือเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง	11 (8.7)	11 (8.7)	16 (12.7)	20 (15.9)	56* (44.4)	12 (9.5)	126 (100)
ซื้อเพื่อเก็งกำไร	6 (4.8)	1 (0.8)	4 (3.2)	3 (2.4)	11 (8.7)	101* (80.2)	126 (100)

ที่มา : จากการสำรวจ

* ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ค้ำถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน

หมายเหตุ: มากที่สุด = 1 รองลงไปเป็น 2 3 4 5 และ 6 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ค้ำถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน จากข้อที่ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ค้ำถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้านมากที่สุดจนถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ค้ำถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้านน้อยที่สุด คือ แหล่งเงินทุนในการซื้อบ้าน (เงินออม, เงินค่าน้ำ, เงินกู้ยืม ฯลฯ) จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 31.0 รองลงมา รายได้หรือรายจ่ายของท่านและครอบครัว หรือความสามารถผ่อนชำระหนี้เงินกู้ มีจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 35.7

อันดับที่ 3 คือ ราคาบ้านที่ประมูลจากการขายทอดตลาดถูกกว่าราคาบ้านใหม่ มีจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 เนื่องจากการประมูลซื้อทรัพย์สินต้องมีกรวางเงินมัดจำอย่างน้อย 50,000 บาท และต้องชำระเงินค่าประมูลซื้อทรัพย์สินในส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 15 วัน หรือสามารถขายระยะเวลาต่อไปอีกได้ 3 เดือน ดังนั้นแหล่งเงินทุนในการซื้อจึงมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือ รายได้หรือรายจ่ายและความสามารถผ่อนชำระหนี้เงินกู้ เนื่องจากหากต้องกู้เงินต้องพิจารณาว่าผู้ซื้อสามารถผ่อนชำระหนี้ได้หรือไม่

11) ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการประมูลขายทอดตลาด เชื่อว่าบ้านที่ซื้อจากการขายทอดตลาดถูกกว่าราคาซื้อบ้านสร้างใหม่

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำแนกตามผู้ประมูลซื้อบ้านจากการประมูลขายทอดตลาด เชื่อว่าบ้านที่ซื้อจากการขายทอดตลาดถูกกว่าราคาซื้อบ้านสร้างใหม่

ผู้ประมูลซื้อบ้าน เชื่อว่าบ้านที่ซื้อ ถูกกว่าราคาซื้อบ้านสร้างใหม่	จำนวน (คน)	ร้อยละ
5 เปอร์เซ็นต์ (หรือต่ำกว่า)	13	10.3
10 เปอร์เซ็นต์	12	9.5
20 เปอร์เซ็นต์	22	17.5
30 เปอร์เซ็นต์	36	20.6
40 เปอร์เซ็นต์	34	27.0
มากกว่า 50 เปอร์เซ็นต์	19	15.1
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.11 แสดงให้เห็นว่าเปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อบ้านจากการประมูลขายทอดตลาดถูกกว่าราคาซื้อบ้านสร้างใหม่ 30 เปอร์เซ็นต์มีมากที่สุด จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 20.6 รองลงมาตามลำดับ คือ 40 เปอร์เซ็นต์ จำนวน 34 คน ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินต้องพิจารณาว่าทรัพย์สินที่จะต้องประมูลต้องมีค่าใช้จ่ายใช้ในการซ่อมแซมบ้านคิดเป็นเงินไม่น้อยกว่า 10-20 % ของราคาบ้าน

12) ราคายบ้านที่ต้องการประมวลซื้อจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของผู้ประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำแนกตามราคายบ้านที่ต้องการประมวลซื้อจากการขายทอดตลาด

ราคายบ้านที่ต้องการประมวล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 500,000 บาท	41	32.5
500,000 – 999,999 บาท	40	31.7
1,000,000 – 1,999,999 บาท	28	22.2
2,000,000 – 2,999,999 บาท	6	4.8
3,000,000 – 3,999,999 บาท	7	5.6
5,000,000 บาทขึ้นไป	4	3.2
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.12 แสดงให้เห็นว่าราคายบ้านที่ต้องการประมวลซื้อจากการขายทอดตลาดต้องต่ำกว่า 500,000 บาทมากที่สุด จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 32.6 รองลงมาตามลำดับ คือ ต้องไม่เกิน 500,000 – 999,999 บาท จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 31.7 ไม่เกิน 1,000,000 – 1,999,999 บาท จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 22.2 ไม่เกิน 3,000,000 – 3,999,999 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 5.6 ไม่เกิน 2,000,000 – 2,999,999 บาท จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และราคาไม่เกิน 5,000,000 บาท มีจำนวนน้อยที่สุดคือ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 3.2

สรุปได้ว่าราคายบ้านที่ต้องการประมวลซื้อจากการขายทอดตลาดต้องต่ำกว่า 500,000 บาทซึ่งสัมพันธ์กับแหล่งเงินทุนในการซื้อบ้านและ/หรือ อัตราผ่อนชำระจากการกู้เงิน โดยปกติธนาคารพาณิชย์จะกำหนดอัตราผ่อนชำระหนี้ของผู้กู้ไม่เกิน 35% - 40% ของรายได้

13) ปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ปัจจัย	ลำดับของปัจจัย				รวม	สรุปลำดับ
	1	2	3	4		
ไม่ติดปัญหาห้องขับไล่	41 (32.5)	27 (21.4)	13 (10.3)	*45 (35.7)	126 (100.0)	4
สภาพบ้านที่จะประมูลซื้อ	34 (27.0)	*55 (43.7)	29 (23.0)	8 (6.3)	126 (100.0)	2
แบบบ้านขนาดพื้นที่ใช้สอย	3 (2.4)	22 (17.5)	*58 (46.0)	43 (34.1)	126 (100.0)	3
ทำเลที่ตั้ง	*48 (38.1)	22 (17.5)	26 (20.6)	30 (23.8)	126 (100.0)	1

ที่มา : จากการสำรวจ

* ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่คำนึงถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน

หมายเหตุ: มากที่สุด = 1 รองลงไปเป็น 2 3 4 5 และ 6 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.13 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด คือ ทำเลที่ตั้งมากที่สุด จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 รองลงมาเป็นปัจจัยเกี่ยวกับสภาพบ้านที่จะประมูลซื้อ มีจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 43.8 อันดับที่ 3 เป็นปัจจัยเกี่ยวกับแบบบ้านขนาดพื้นที่ใช้สอย มีจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 46.0 และอันดับสุดท้ายปัจจัยที่สำคัญน้อยที่สุดคือไม่ติดปัญหาห้องขับไล่ มีจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 35.7

ผู้ประมูลซื้อพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ ด้านทำเลที่ตั้งมากที่สุด แสดงถึงพิจารณาถึงความสะดวกสบาย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางเป็นสำคัญ ส่วนสภาพบ้านและขนาดหรือพื้นที่ใช้สอยของบ้านที่จะประมูลเป็นเรื่องรองลงมา ส่วนปัญหาเรื่องห้องขับไล่เป็นปัจจัยสุดท้ายเนื่องจากผู้ประมูลมีความรู้เรื่องกฎหมายใหม่ ที่ให้สิทธิผู้ประมูลสามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แถลงต่อศาลบังคับให้ผู้อยู่ในทรัพย์ออกจากทรัพย์ได้ โดยไม่ต้องไปห้องขับไล่ใหม่อีกครั้ง

14) ทำเลที่ตั้งบ้านที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของทำเลที่ตั้งบ้านที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน เรียงอันดับจาก 1 ทำเลที่ดีที่สุด จนถึงอันดับ 6 ทำเลที่ด้อยที่สุด

ทำเลที่ตั้งบ้าน	ลำดับของทำเลที่ตั้ง						รวม	สรุป ลำดับ
	1	2	3	4	5	6		
ใกล้เมือง	*68 (54.0)	25 (19.8)	11 (8.7)	13 (10.3)	5 (4.0)	4 (3.2)	126 (100.0)	1
ใกล้ที่ทำงาน	27 (21.4)	*56 (44.4)	32 (25.4)	5 (4.0)	6 (4.8)		126 (100.0)	2
ใกล้โรงเรียนบุตร	13 (10.3)	19 (15.1)	*51 (40.5)	29 (23.0)	12 (9.5)	2 (1.6)	126 (100.0)	3
ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า	10 (7.9)	19 (15.1)	26 (20.6)	*60 (47.6)	11 (8.7)		126 (100.0)	4
ใกล้บ้านญาติ	3 (2.4)	7 (5.6)	5 (4.0)	16 (12.7)	*91 (72.2)	4 (3.2)	126 (100.0)	5
อื่นๆ ได้แก่ ราคาถูก	6 (4.8)		1 (0.8)	3 (7.9)	1 (0.8)	*115 (41.4)	126 (100.0)	6
ใกล้ร้านอาหาร (คาราโอ เกะ) ราคาต่ำ ใกล้ถนน ใกล้ถนนสายหลักมีรถ ประจำทางผ่าน สวยงาม ใกล้ที่อยู่ปัจจุบัน สะดวก การคมนาคม								

ที่มา : จากการสำรวจ

* ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่คำนึงถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน

หมายเหตุ: มากที่สุด = 1 รองลงไปเป็น 2 3 4 5 และ 6 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.14 แสดงให้เห็นว่าทำเลที่ตั้งบ้านที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน จากข้อที่มีทำเลที่ดีที่สุดจนถึงทำเลที่ด้อยที่สุด คือ ใกล้เมืองเป็นทำเลที่ดีที่สุด จำนวน 68 คน คิดเป็นร้อยละ 54.0 รองลงมาใกล้ที่ทำงาน มีจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 44.4 ทำเลที่ต้องคำนึงถึงอันดับที่ 3 คือ ใกล้โรงเรียนบุตร มีจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมูลคำนึง

การเดินทางในชีวิตประจำวัน ที่ต้องใช้มากที่สุด นั่นคือการเดินทางเข้าเมือง ทำงาน และส่งบุตรไปโรงเรียน เป็นสำคัญที่สุด เพื่อความสะดวกสบาย ประหยัดเวลา และประหยัดค่าใช้จ่าย

15) ปัจจัยทางสังคมที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละปัจจัยทางสังคมที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ปัจจัย	ลำดับของปัจจัย			รวม	สรุปลำดับ
	1	2	3		
ต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดครอบครัว	*67 (53.2)	46 (36.5)	13 (10.3)	126 (100.0)	1
ต้องอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน	13 (10.3)	33 (26.2)	*80 (28.8)	126 (100.0)	3
ต้องอยู่ในชุมชนหมู่บ้านที่มีความปลอดภัย	46 (36.5)	*47 (37.3)	33 (26.2)	126 (100.0)	2

ที่มา : จากการสำรวจ

* ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่คำนึงถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน

หมายเหตุ: มากที่สุด = 1 รองลง ไปเป็น 2 3 4 5 และ 6 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยทางสังคมที่สำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน จากข้อปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่สำคัญมากที่สุดจนถึงปัจจัยที่สำคัญน้อยที่สุด คือ ปัจจัยทางสังคมต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดครอบครัวมากที่สุด จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 53.2 รองลงมาต้องอยู่ในชุมชนหมู่บ้านที่มีความปลอดภัย มีจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 37.3 และอันดับสุดท้ายต้องอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน มีจำนวน 80 คน คิดเป็นร้อยละ 28.8 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมูลต้องการมีบ้านพักอาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้หรือฐานะใกล้เคียง เพื่อให้คนในครอบครัวไม่มีปมด้อย หรือรู้สึกด้อยกว่าเพื่อนบ้านที่รวยกว่า นั่นคือต้องสมฐานะและขนาดครอบครัวของผู้ประมูล

16) ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้ประมูลซื้อบ้านทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้ประมูลซื้อบ้านทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้าน

ทราบข้อมูลเกี่ยวกับการประมูลซื้อบ้าน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทราบ	117	92.9
ไม่ทราบ	9	7.1
รวม	126	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.16 แสดงให้เห็นว่าก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้ประมูลซื้อบ้านทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านมากที่สุด คือมีจำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 92.9 และก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้ประมูลซื้อบ้าน ไม่ทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้าน จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 7.1 สรุปได้ว่าผู้ประมูลส่วนใหญ่ทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้าน ก่อนเข้าประมูล โดยผู้เข้าประมูลที่ไม่ทราบข้อมูลมาก่อน ส่วนใหญ่ เป็นคนต่างจังหวัด ไม่มีเวลาตรวจดูทรัพย์สินก่อนเข้าประมูล เหตุผลที่เข้าประมูลเนื่องจากเชื่อว่า กรณีเข้าประมูลแล้วได้ซื้อทรัพย์สินในราคาถูก ก็พอยอมรับความเสี่ยงจากการไม่ไปดูทรัพย์สินก่อนได้

17) แหล่งข้อมูลการประมูลซื้อทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละจำแนกตามแหล่งข้อมูลการประมูลซื้อทรัพย์สิน

ข้อมูลการประมูลซื้อทรัพย์สิน	เลือก		ไม่เลือก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โฆษณาของธนาคารพาณิชย์	69	54.8	57	45.2	126	100.00
ประกาศของสำนักงานบังคับคดี	94	74.6	32	25.4	126	100.00
การบอกเล่าโดยเพื่อน ๆ	55	43.7	71	56.3	126	100.00
ประกาศขายโดยลูกหนี้ เจ้าหนี้	34	27.0	92	73.0	126	100.00
เสนอขายโดยนายหน้าขายที่ดินและบ้าน	21	16.7	105	83.3	126	100.00
อื่นๆ ได้แก่ อินเทอร์เน็ต และเว็บไซต์ของกรม	5	4.0	121	96.0	126	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 4.17 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมวลซื้อทรัพย์สินทราบแหล่งข้อมูลการประมวลซื้อทรัพย์สินมากที่สุดจากประกาศของสำนักงานบังคับคดี จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 33.8 รองลงมาจากการโฆษณาของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 24.8 3 จากการบอกเล่าโดยเพื่อนๆ จำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 19.8 จากการประกาศขายโดยลูกหนี้, เจ้าหนี้ จำนวน 34 คิดเป็นร้อยละ 12.2 จากการเสนอขายโดยนายหน้าขายที่ดินและบ้าน จำนวน 21 คิดเป็นร้อยละ 16.7 และจากแหล่งอื่นๆ ได้แก่ อินเทอร์เน็ต และเว็บไซต์ของกรม จำนวน 5 คิดเป็นร้อยละ 4.0

4.4 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดโดยใช้คำถามเลือกตอบและเกณฑ์ให้ค่าคะแนนดังนี้ ตอบว่า “มากที่สุด” ให้ 5 คะแนน ตอบว่า “มาก” ให้ 4 คะแนน ตอบว่า “ปานกลาง” ให้คะแนน 3 คะแนน ตอบว่า “น้อย” ให้คะแนน 2 และตอบว่า “น้อยที่สุด” ให้คะแนน 1 คะแนน ซึ่งมีคำถาม 26 ข้อ กำหนดระดับการให้คะแนนตาม Likert Scale และนำผลคะแนนมาแปลผลที่คิดจากสูตรอันตรรกาศั้น (Class interval)

$$\frac{\text{พิสัย (Range)}}{\text{จำนวนชั้น}} = \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} = \frac{5-1}{5} = 0.80$$

ดังนั้นจึงได้กำหนดเกณฑ์ช่วงคะแนนเฉลี่ย ได้ดังนี้

คะแนน	1.00-1.80	หมายถึง	ปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุด
คะแนน	1.81-2.60	หมายถึง	ปัจจัยที่มีความสำคัญน้อย
คะแนน	2.61-3.40	หมายถึง	ปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง
คะแนน	3.41-4.20	หมายถึง	ปัจจัยที่มีความสำคัญมาก
คะแนน	4.21-5.00	หมายถึง	ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด

ตารางที่ 4.18 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ของปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้าน	ระดับความสำคัญของปัจจัย					\bar{X}	แปลผล
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
1. ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม	49 38.9	31 24.6	46 36.5			4.02	มาก
2. มีสาธารณูปโภคที่ดีครบครัน มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนหนทางกว้างขวาง ฯลฯ	37 29.4	49 38.9	29 23.0	11 8.7		3.88	มาก
3. แบบบ้านดูใจ	24 19.0	38 30.2	50 39.7	13 10.3	1 0.8	3.56	มาก
4. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม	20 15.9	35 27.8	42 33.3	23 18.3	6 4.8	3.31	ปานกลาง
5. ไม่ติดปัญหาฟ้องจับได้	54 42.9	30 23.8	22 17.5	16 12.7	4 3.2	3.90	มาก
6. ใกล้ที่ทำงาน	32 25.4	47 37.3	35 27.8	8 6.3	4 1.4	3.75	มาก
7. ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด, ห้างสรรพสินค้า	27 21.4	45 35.7	41 32.5	11 4.0	2 0.7	3.66	มาก
8. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน	45 35.7	44 34.9	27 21.4	10 7.9		3.98	มาก
9. เพื่อนบ้านที่ดี	32 25.4	40 31.7	41 32.5	9 7.1	4 3.2	3.69	มาก
10. มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน	57 45.2	34 27.0	29 23.0	5 4.0	1 0.8	4.11	มาก
11. ความสะดวกในการติดต่อประมูลซื้อบ้านขายทอดตลาด	24 19.0	44 34.9	47 37.3	10 7.9	1 0.8	3.63	มาก
12. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ การขายบ้านมือสอง	23 18.3	32 25.4	55 43.7	15 11.9	1 0.8	3.48	มาก

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินซื้อบ้าน จากการขายทอดตลาด	ระดับของปัจจัย					\bar{X}	แปล ผล
	มากที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อย ที่สุด		
13. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม	49 38.9	34 27.0	27 21.4	14 11.1	2 1.6	3.90	มาก
14. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร	29 23.0	51 40.5	38 30.2	7 5.6	1 0.8	3.79	มาก
15. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี	37 29.4	46 36.5	36 28.6	6 4.8	1 0.8	3.88	มาก
16. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน	40 31.7	43 34.1	34 27.0	9 7.1		3.90	มาก
17. ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ	57 45.2	36 28.6	21 16.7	8 6.3	4 3.2	4.06	มาก
18. ไม่มีมลภาวะทางเสียง	49 38.9	43 34.1	24 19.0	8 6.3	2 1.6	4.02	มาก
19. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	56 44.4	39 31.0	20 15.9	9 7.1	2 1.6	4.09	มาก
20. ใกล้ที่ศึกษาบุตร	24 19.0	32 25.4	58 46.0	7 5.6	5 4.0	3.50	มาก
21. ใกล้บ้านของพ่อ, แม่ หรือญาติพี่น้อง	18 14.3	29 23.0	56 44.4	18 14.3	5 4.0	3.29	ปาน กลาง
22. ไม่อยู่ห่างจากชุมชน	23 18.3	46 36.5	51 40.5	5 4.0	1 0.8	3.67	มาก
23. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย	15 11.9	30 23.8	62 49.2	11 8.7	8 6.3	3.26	ปาน กลาง
24. ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	57 45.2	26 20.6	27 21.4	10 7.9	6 4.8	3.93	มาก

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้าน จากการขายทอดตลาด	ระดับของปัจจัย					\bar{X}	แปล ผล
	มากที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อย ที่สุด		
25. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง	34 27.0	37 29.4	38 30.2	11 8.7	6 4.8	3.65	มาก
26. ชื้อเพื่อขายต่อหรือเก็งกำไร	9 7.1	30 23.8	35 27.8	30 23.8	22 17.5	2.79	ปาน กลาง
รวมเฉลี่ย						3.71	มาก

จากตารางที่ 4.18 กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาด อยู่ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.71 เมื่อพิจารณารายละเอียดแต่ละประเด็น อาจสรุปเรียงจากลำดับของค่าเฉลี่ยในแต่ละประเด็นจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.11 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

2. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.09 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่มีมลภาวะทางอากาศ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

3. ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.06 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

4. ราคาบ้านมือสองไม่แพง, เหมาะสม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับราคาบ้านมือสองไม่แพง, เหมาะสม อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

5. ไม่มีมลภาวะทางเสียง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่มีมลภาวะทางเสียง อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

6. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.98 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
7. ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
8. ไม่ติดปัญหาฟองขับไล่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่ติดปัญหาฟองขับไล่ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
9. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
10. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
11. มีสาธารณูปโภคที่ครบครัน มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนหนทางกว้างขวาง ฯลฯ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมีสาธารณูปโภคที่ครบครัน มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนหนทางกว้างขวาง ฯลฯ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
12. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
13. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.79 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
14. มีใกล้ที่ทำงาน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.75 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับใกล้ที่ทำงาน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินชื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

15. เพื่อนบ้านที่ดี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.69 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับเพื่อนบ้านที่ดี อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

16. ไม่อยู่ห่างจากชุมชน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.67 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่อยู่ห่างจากชุมชน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

17. โถงที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด, ห้างสรรพสินค้า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.66 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโถงที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด, ห้างสรรพสินค้า อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

18. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

19. ความสะดวกในการติดต่อประมูลซื้อบ้านขายทอดตลาด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.63 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสะดวกในการติดต่อประมูลซื้อบ้านขายทอดตลาด อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

20. แบบบ้านจูงใจ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.56 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแบบบ้านจูงใจ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

21. โถงที่ศึกษาบุตร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.50 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโถงที่ศึกษาบุตร อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

22. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ การขายบ้านมือสองหลังนี้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.48 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ การขายบ้านมือสองหลังนี้ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

23. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.31 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง

24. โถงบ้านของพ่อ, แม่ หรือญาติพี่น้อง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.29 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโถงบ้านของพ่อ, แม่ หรือญาติพี่น้อง อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง

25. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.26 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง

26. ซื้อเพื่อขายต่อหรือเก็งกำไร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.79 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับซื้อเพื่อขายต่อหรือเก็งกำไร อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง

การทดสอบสมมติฐาน

ตารางที่ 4.19 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ทำเลที่ตั้ง เพศ	ใกล้เมือง	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้โรงเรียน	ใกล้ตลาด ศูนย์การค้า	ใกล้บ้านญาติ	รวม
ชาย	8	11	9	43	6	77
หญิง	2	8	17	17	5	49
รวม	10	19	26	60	11	126
ค่า Chi-square = 12.27		ค่า Sig. = 0.015		df = 4	ระดับนัยสำคัญ = 0.05	

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมติฐาน

H_0 : ปัจจัยด้านเพศไม่มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

H_1 : ปัจจัยด้านเพศมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.19 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเพศกับทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 12.27 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.015 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือ ปัจจัยด้านเพศมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.20 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

วัตถุประสงค์	อาศัยเอง	เก็งกำไร	ซื้อเพื่อช่วย ลูกหนี้	ลดขั้นตอนคดี	อื่นๆ	รวม
อายุ (ปี)						
20-29	23	5	5		1	34
30-39	36	6	3	2	4	51
40-49	18	9	3	1		31
50-59	3	2	2	2		9
60-69			1			1
รวม	80	22	14	5	5	126
ค่า Chi-square = 28.78		ค่า Sig. = 0.025		df = 16	ระดับนัยสำคัญ = 0.05	

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

H_0 : ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

H_1 : ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.20 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอายุกับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 28.78 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.025 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือ ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.21 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด

ราคา (บาท)	ต่ำกว่า 500,000	500,000-999,000	1,000,000-1,999,999	2,000,000-2,999,999	3,000,000-3,999,999	5,000,000 ขึ้นไป	รวม
อายุ (ปี)							
20-29	18	6	8			2	34
30-39	15	20	10	2	3	1	51
40-49	6	13	9	2	1		31
50-59	2	1	1	1	3	1	9
60-69				1			1
รวม	41	40	28	6	7	4	126
ค่า Chi-square = 54.16 ค่า Sig. = 0.000 df = 20 ระดับนัยสำคัญ = 0.05							

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด
- H_1 : ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด

จากตารางที่ 4.21 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอายุกับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 54.16 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.000 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือ ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.22 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

อายุ (ปี)	ปัจจัย ไม่คิดปัญหา ฟ้องขับไล่	สภาพบ้าน	แบบบ้าน	ทำเลที่ตั้ง	รวม
20-29	15	5	5	9	34
30-39	19	7	4	21	51
40-49	6	7	4	14	31
50-59	1	7		1	9
60-69		1			1
รวม	41	27	13	45	126

ค่า Chi-square = 29.43 ค่า Sig. = 0.003 df = 12 ระดับนัยสำคัญ = 0.05

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด
- H_1 : ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

จากตารางที่ 4.22 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอายุกับปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 29.43 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.003 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือ ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

All rights reserved

ตารางที่ 4.23 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับทำเลที่ตั้งที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจ
ประมูลซื้อบ้าน

ทำเล อายุ (ปี)	ใกล้เมือง	ใกล้ที่ ทำงาน	ใกล้ โรงเรียน บุตร	ใกล้ตลาด และ ศูนย์การค้า	ใกล้บ้าน ญาติ	อื่นๆ ได้แก่ ราคาถูก ใกล้ถนน เป็นต้น	รวม
20-29	4	6	9	10	3	2	34
30-39	3	9	23	12	4		51
40-49	1	2	16	7	5		31
50-59	4	2	3				9
60-69	1						1
รวม	13	19	51	29	12	2	126
ค่า Chi-square = 37.11		ค่า Sig. = 0.011		df = 20		ระดับนัยสำคัญ = 0.05	

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจ
ประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจ
ประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.23 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอายุกับทำเลที่ตั้งที่
ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ
37.11 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.011 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือ
ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.24 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ปัจจัยทางสังคม อายุ (ปี)	ต้องเหมาะสมกับ ฐานะและขนาด ครอบครัว	ต้องอยู่ในบริเวณ เพื่อนบ้านมีฐานะ ใกล้เคียงกัน	ต้องอยู่ในชุมชน หมู่บ้านที่มีความ ปลอดภัย	รวม
20-29	9	5	20	34
30-39		17	34	51
40-49	1	10	20	31
50-59	2	1	6	9
60-69	1			1
รวม	13	33	80	126
ค่า Chi-square = 29.44 ค่า Sig. = 0.000 df = 8 ระดับนัยสำคัญ = 0.05				

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านอายุ ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.24 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอายุกับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 29.44 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.000 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.25 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับการทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ทราบระเบียบและวิธีการประมูล อายุ (ปี)	ใช่	ไม่ใช่	รวม
20-29	30	4	34
30-39	49	2	51
40-49	30	1	31
50-59	8	1	9
60-69		1	1
รวม	117	9	126
ค่า Chi-square = 15.82 ค่า Sig. = 0.003 df = 4 ระดับนัยสำคัญ = 0.05			

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านอายุไม่มีความสัมพันธ์กับการทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด
- H_1 : ปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับการทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

จากตารางที่ 4.25 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอายุกับการทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 15.82 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.003 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านอายุมีความสัมพันธ์กับการทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.26 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพกับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ทำเลที่ตั้งบ้าน	ใกล้เมือง	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้โรงเรียนบุตร	ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า	ใกล้บ้านญาติ	อื่นๆ	รวม
สถานภาพ							
โสด	4	7	22	16	7	2	58
สมรส	6	12	22	13	4		57
ม่าย (คู่สมรสเสียชีวิต)	3		2				5
หย่าร้าง/แยกกันอยู่			5		1		6
รวม	13	19	51	29	12	2	126
ค่า Chi-square = 26.43 ค่า Sig. = 0.034 df = 15 ระดับนัยสำคัญ = 0.05							

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านสถานภาพไม่มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านสถานภาพมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.26 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านสถานภาพกับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 26.43 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.034 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านสถานภาพมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.27 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับก่อนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

มีที่อยู่อาศัยก่อนประมูลซื้อบ้าน รายได้ (บาท)	มี	ไม่มี	รวม
ต่ำกว่า 10,000	19	8	27
10,000-19,999	23	16	39
20,000-29,999	15	9	24
30,000-39,999	16		16
40,000-49,999	13	2	15
อื่นๆ มากกว่า 50,000	5		5
รวม	91	35	126
ค่า Chi-square = 14.22 ค่า Sig. = 0.014 df = 5 ระดับนัยสำคัญ = 0.05			

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านรายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับก่อนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- H_1 : ปัจจัยด้านรายได้มีความสัมพันธ์กับก่อนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

จากตารางที่ 4.27 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับก่อนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 14.22 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.014 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านรายได้มีความสัมพันธ์กับก่อนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

ตารางที่ 4.28 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

วัตถุประสงค์ รายได้ (บาท)	ใช้อยู่อาศัยเอง	เก็งกำไร	ซื้อเพื่อ ช่วยเหลือ ผู้ยาก	เพื่อลดขั้นตอน การดำเนินคดี	อื่นๆ	รวม
ต่ำกว่า 10,000	16	3	4		4	27
10,000-19,999	34	4	1			39
20,000-29,999	14	6	2	1	1	24
30,000-39,999	7	3	4	2		16
40,000-49,999	7	4	3	1		15
อื่นๆ	2	2		1		5
รวม	80	22	14	5	5	126
ค่า Chi-square = 37.98		ค่า Sig. = 0.009		df = 20		ระดับนัยสำคัญ = 0.05

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

H_0 : ปัจจัยด้านรายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

H_1 : ปัจจัยด้านรายได้มีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.28 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 37.98 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.009 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านรายได้มีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.29 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ทำเลที่ตั้งบ้าน	ใกล้เมือง	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้โรงเรียนบุตร	ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า	ใกล้บ้านญาติ	อื่นๆ	รวม
ต่ำกว่า 10,000	8	5	2	6	2	4	27
10,000-19,999	26	5	3	5			39
20,000-29,999	14	7	2	1			24
30,000-39,999	6	5	3	1	1		16
40,000-49,999	11	1	1		2		15
อื่นๆ	3	2					5
รวม	68	25	11	13	5	4	126
ค่า Chi-square = 42.82 ค่า Sig. = 0.015 df = 25 ระดับนัยสำคัญ = 0.05							

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านรายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านรายได้มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.29 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายได้กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 42.82 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.015 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านรายได้มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.30 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายจ่ายกับวัตถุประสงค์ในการประมูลซื้อบ้าน

วัตถุประสงค์	ใช้อยู่อาศัย เอง	แก่งกำไร	ซื้อเพื่อช่วย ลูกหนี้	เพื่อลด ขั้นตอนการ ดำเนินคดี	อื่นๆ	รวม
รายจ่าย (บาท)						
ต่ำกว่า 10,000	26	5	4		2	37
10,000-19,999	34	6	1	2	2	45
20,000-29,999	11	3	1		1	16
30,000-39,999	7	4	4	1		16
40,000-49,999	2	2	3	2		9
อื่นๆ		2	1			3
รวม	80	22	14	5	5	126
ค่า Chi-square = 35.46 ค่า Sig. = 0.018 df = 20 ระดับนัยสำคัญ = 0.05						

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

H_0 : ใช้จ่ายด้านรายจ่ายไม่มีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ในการประมูลซื้อบ้าน

H_1 : ใช้จ่ายด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ในการประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.30 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างใช้จ่ายด้านรายจ่ายกับวัตถุประสงค์ในการประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 35.46 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.018 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือ ใช้จ่ายด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับวัตถุประสงค์ในการประมูลซื้อบ้าน

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.31 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายจ่ายกับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อบ้าน
จากการขายทอดตลาด

ราคา (บาท)	ต่ำกว่า 500,000	500,000-999,000	1,000,000-1,999,999	2,000,000-2,999,999	3,000,000-3,999,999	5,000,000 บาทขึ้นไป	รวม
รายจ่าย (บาท)							
ต่ำกว่า 10,000	20	11	6				37
10,000-19,999	12	19	10	1	1	2	45
20,000-29,999	8	4	2	1	1		16
30,000-39,999		5	4	4	2	1	16
40,000-49,999		1	4		3	1	9
อื่นๆ	1		2				3
รวม	41	40	28	6	7	4	126
ค่า Chi-square = 63.44 ค่า Sig. = 0.000 df = 25 ระดับนัยสำคัญ = 0.05							

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

H_0 : ปัจจัยด้านรายจ่ายไม่มีความสัมพันธ์กับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อบ้าน
จากการขายทอดตลาด

H_1 : ปัจจัยด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อบ้าน
จากการขายทอดตลาด

จากตารางที่ 4.31 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายจ่ายกับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 63.44 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.000 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.32 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายจ่ายกับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ทำเลที่ตั้งบ้าน	ใกล้เมือง	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้โรงเรียนบุตร	ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า	ใกล้บ้านญาติ	อื่นๆ	รวม
รายจ่าย (บาท)							
ต่ำกว่า 10,000	1	10	15	8	3		37
10,000-19,999	1	5	24	12	2	1	45
20,000-29,999	4	1	3	2	5	1	16
30,000-39,999	4	2	6	3	1		16
40,000-49,999	2	1	3	2	1		9
อื่นๆ	1			2			3
รวม	13	19	51	29	12	2	126
ค่า Chi-square = 41.61 ค่า Sig. = 0.020 df = 25 ระดับนัยสำคัญ = 0.05							

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านรายจ่ายไม่มีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.32 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายจ่ายกับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 41.61 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.020 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.33 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายจ่ายกับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ปัจจัยทางสังคม รายจ่าย (บาท)	เหมาะสมกับ ฐานะและขนาด ครอบครัว	อยู่ในบริเวณที่ เพื่อนบ้านมีฐานะ ใกล้เคียงกัน	อยู่ในชุมชน หมู่บ้านที่มีความ ปลอดภัย	รวม
ต่ำกว่า 10,000	18	13	6	37
10,000-19,999	32	11	2	45
20,000-29,999	7	8	1	16
30,000-39,999	7	8	1	16
40,000-49,999	3	5	1	9
อื่นๆ		1	2	3
รวม	67	46	13	126
ค่า Chi-square = 22.47 ค่า Sig. = 0.013 df = 10 ระดับนัยสำคัญ = 0.05				

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านรายจ่ายไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.33 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรายจ่ายกับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 22.47 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.013 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านรายจ่ายมีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน

ตารางที่ 4.34 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับรูปแบบบ้านที่ต้องการประมุขซื้อจากการขายทอดตลาด

อาชีพ	รูปแบบบ้าน	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ (ใช้อยู่อาศัย)	อื่นๆ	รวม
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ		30	1		1	4	36
พนักงานเอกชน (บริษัท, หจก. ฯลฯ)		29	3	1	5		38
ประกอบธุรกิจส่วนตัว (เจ้าของ)		10		6	4	1	21
ผู้ประกอบการอาชีพอิสระ (แพทย์, ทนายความ ฯลฯ)		12	1	1	5	1	20
อื่นๆ		8		2	1		11
รวม		89	5	10	16	6	126
ค่า Chi-square = 34.31		ค่า Sig. = 0.005		df = 16	ระดับนัยสำคัญ = 0.05		

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

H_0 : ปัจจัยด้านอาชีพ ไม่มีความสัมพันธ์กับรูปแบบบ้านที่ต้องการประมุขซื้อจากการขายทอดตลาด

H_1 : ปัจจัยด้านอาชีพมีความสัมพันธ์กับรูปแบบบ้านที่ต้องการประมุขซื้อจากการขายทอดตลาด

จากตารางที่ 4.34 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับรูปแบบบ้านที่ต้องการประมุขซื้อจากการขายทอดตลาด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 34.31 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.005 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านอาชีพมีความสัมพันธ์กับรูปแบบบ้านที่ต้องการประมุขซื้อจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.35 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับราคาที่ต้องการในการประมูลซื้อบ้าน
จากการขายทอดตลาด

ราคา (บาท)	ต่ำกว่า 500,000	500,000- 999,000	1,000,000- 1,999,999	2,000,000- 2,999,999	3,000,000- 3,999,999	5,000,000 บาทขึ้นไป	รวม
อาชีพ							
ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	10	15	8		1	2	36
พนักงานเอกชน (บริษัท, หจก. ฯลฯ)	17	12	5	3	1		38
ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว (เจ้าของ)	6	5	3	2	5		21
ผู้ประกอบการอาชีพ อิสระ (แพทย์, ทนายความ ฯลฯ)	4	3	11	1		1	20
อื่นๆ	4	5	1			1	11
รวม	41	40	28	6	7	4	126
ค่า Chi-square = 42.94 ค่า Sig. = 0.002 df = 20 ระดับนัยสำคัญ = 0.05							

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

H_0 : ปัจจัยด้านอาชีพ ไม่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ต้องการในการประมูลซื้อบ้าน

จากการขายทอดตลาด

H_1 : ปัจจัยด้านอาชีพ มีความสัมพันธ์กับราคาที่ต้องการในการประมูลซื้อบ้าน

จากการขายทอดตลาด

จากตารางที่ 4.35 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านอาชีพกับราคาที่ต้องการในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square เท่ากับ 42.94 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.002 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 คือปัจจัยด้านอาชีพมีความสัมพันธ์กับราคาที่ต้องการในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ตารางที่ 4.36 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างภูมิลำเนากับการรับทราบข่าวจากแหล่งข้อมูล
การประมูลซื้อบ้าน

การรับทราบข่าวจาก แหล่งข้อมูล ภูมิลำเนา	จากการโฆษณาของ ธนาคารพาณิชย์	จากประกาศของ สำนักงานบังคับคดี	จากการบอกเล่าโดย เพื่อนๆ	จากการประกาศขายโดย ลูกหนี้, เจ้าหนี้	จากการเสนอขายโดย นายหน้าขายที่ดินและ อื่นๆ	รวม
รับทราบ	24	34	22	14	10	104
ไม่รับทราบ	7	5	6	1	1	22
รวม	31	39	28	15	11	126
ค่า Chi-square = 12.65		ค่า Sig. = 0.027		df = 5		ระดับนัยสำคัญ = 0.05

ที่มา : จากการคำนวณ

สมมุติฐาน

- H_0 : ปัจจัยด้านภูมิลำเนาไม่มีความสัมพันธ์กับการรับทราบข่าวจากแหล่งข้อมูล
การประมูลซื้อบ้าน
- H_1 : ปัจจัยด้านภูมิลำเนามีความสัมพันธ์กับการรับทราบข่าวจากแหล่งข้อมูล
การประมูลซื้อบ้าน

จากตารางที่ 4.36 พบว่า ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านภูมิลำเนากับการ
รับทราบข่าวจากแหล่งข้อมูลการประมูลซื้อบ้าน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ค่า Chi-square
เท่ากับ 12.65 และค่าความน่าจะเป็นจากการคำนวณเท่ากับ 0.027 ดังนั้นจึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ
 H_1 คือปัจจัยด้านภูมิลำเนามีความสัมพันธ์กับการรับทราบข่าวจากแหล่งข้อมูลการประมูลซื้อบ้าน

All rights reserved