



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก ก

ผลการวิเคราะห์ Logit Model จากโปรแกรม Limdep

กรณีวิเคราะห์ปัจจัยทั้งหมด 15 ตัวแปร

LOGIT; Lhs=Y; RhS=ONE, X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7, X8, X9, X10, X11, X12, X13, X14, X15, ;
Margin\$

```

+-----+
| Multinomial Logit Model
| Maximum Likelihood Estimates
| Model estimated: Mar 11, 2008 at 05:51:51PM.
| Dependent variable           Y
| Weighting variable           None
| Number of observations       200
| Iterations completed         7
| Log likelihood function      -87.41012
| Restricted log likelihood    -132.8128
| Chi squared                   90.80541
| Degrees of freedom           15
| Prob[ChiSqd > value] =      .0000000
| Hosmer-Lemeshow chi-squared = 17.62765
| P-value= .01377 with deg.fr. = 7
+-----+
    
```

Variable	Coefficient	Standard Error	b/St.Er.	P[Z >z]	Mean of X
Characteristics in numerator of Prob[Y = 1]					
Constant	-1.734329731	1.9536419	-.888	.3747	
X1	.5572759442	.42089143	1.324	.1855	.58000000
X2	.6075182275E-01	.32714807E-01	1.857	.0633	38.375000
X3	1.143998741	.51687282	2.213	.0269	.46000000
X4	-2.815892084	.77459225	-3.635	.0003	.85500000
X5	.6398408639	.47184470	1.356	.1751	.68000000
X6	-.1955767561	.17002177	-1.150	.2500	3.2050000
X7	.6907513290E-04	.25246911E-04	2.736	.0062	48017.200
X8	-.7686702598E-04	.31380532E-04	-2.450	.0143	24770.000
X9	-.2133113493E-03	.62428962E-04	-3.417	.0006	7742.2500
X10	-.2610568925E-06	.30596495E-06	-.853	.3935	1071428.0
X11	.1820720866	.57229163E-01	3.181	.0015	6.2000000
X12	3.054110260	1.9366039	1.577	.1148	.84500000
X13	-2.373281394	1.3410968	-1.770	.0768	.82000000
X14	.9680842358E-01	1.7003445	.057	.9546	.83000000
X15	-.6806651770	.52366981	-1.300	.1937	.73000000

(Note: E+nn or E-nn means multiply by 10 to + or -nn power.)

Information Statistics for Discrete Choice Model.								
	M=Model	MC=Constants Only	M0=No Model					
Criterion F (log L)	-87.41012	-132.81283	-138.62944					
LR Statistic vs. MC	90.80541	.00000	.00000					
Degrees of Freedom	15.00000	.00000	.00000					
Prob. Value for LR	.00000	.00000	.00000					
Entropy for probs.	87.41012	132.81283	138.62944					
Normalized Entropy	.63053	.95804	1.00000					
Entropy Ratio Stat.	102.43863	11.63322	.00000					
Bayes Info Criterion	254.29500	345.10041	356.73363					
BIC - BIC(no model)	102.43863	11.63322	.00000					
Pseudo R-squared	.34185	.00000	.00000					
Pct. Correct Prec.	82.50000	.00000	50.00000					
Means:	y=0	y=1	y=2	y=3	yu=4	y=5,	y=6	Y>=7
Outcome	.6200	.3800	.0000	.0000	.0000	.0000	.0000	.0000
Pred.Pr	.6200	.3800	.0000	.0000	.0000	.0000	.0000	.0000

Notes: Entropy computed as $\text{Sum}(i)\text{Sum}(j)\text{Pfit}(i,j)*\log\text{Pfit}(i,j)$.
Normalized entropy is computed against M0.
Entropy ratio statistic is computed against M0.
 $\text{BIC} = 2*\text{criterion} - \log(N)*\text{degrees of freedom}$.
If the model has only constants or if it has no constants,
the statistics reported here are not useable.

Partial derivatives of probabilities with respect to the vector of characteristics. They are computed at the means of the Xs. Observations used are All Obs.

Variable	Coefficient	Standard Error	b/St.Er.	P[Z >z]	Mean of X
Characteristics in numerator of Prob[Y = 1]					
Constant	-.4223786927	.47262508	-.894	.3715	
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X1	.1339054521	.99190960E-01	1.350	.1770	.58000000
X2	.1479549996E-01	.79388023E-02	1.864	.0624	38.375000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X3	.2735227928	.11745268	2.329	.0199	.46000000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X4	-.5646457929	.86668418E-01	-6.515	.0000	.85500000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X5	.1513691992	.10732706	1.410	.1584	.68000000
X6	-.4763076657E-01	.41318840E-01	-1.153	.2490	3.2050000
X7	.1682255906E-04	.64025218E-05	2.627	.0086	48017.200
X8	-.1872019684E-04	.79085601E-05	-2.367	.0179	24770.000
X9	-.5194984970E-04	.15802064E-04	-3.288	.0010	7742.2500
X10	-.6357780010E-07	.74286086E-07	-.856	.3921	1071428.0
X11	.4434183912E-01	.14163180E-01	3.131	.0017	6.2000000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X12	.4852952952	.15966960	3.039	.0024	.84500000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X13	-.5145460818	.20389737	-2.524	.0116	.82000000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X14	.2344598985E-01	.40940005	.057	.9543	.83000000
	Marginal effect for dummy variable is P 1 - P 0.				
X15	-.1673956747	.12836350	-1.304	.1922	.73000000

(Note: E+nn or E-nn means multiply by 10 to + or -nn power.)

Marginal Effects for	
Variable	All Obs.
ONE	-.42238
X1	.13391
X2	.01480
X3	.27352
X4	-.56465
X5	.15137
X6	-.04763
X7	.00002
X8	-.00002
X9	-.00005
X10	.00000
X11	.04434
X12	.48530
X13	-.51455
X14	.02345
X15	-.16740

Fit Measures for Binomial Choice Model		
Logit model for variable Y		
Proportions P0=	.620000	P1= .380000
N =	200	N0= 124 N1= 76
LogL =	-87.41012	LogL0 = -132.8128
Estrella =	1-(L/L0)^(-2L0/n) = .42627	
Efron	McFadden	Ben./Lerman
.44275	.34185	.72668
Cramer	Veall/Zim.	Rsqr ML
.41995	.54736	.36493
Information	Akaike I.C.	Schwarz I.C.
Criteria	1.03410	259.59332

Frequencies of actual & predicted outcomes
 Predicted outcome has maximum probability.
 Threshold value for predicting Y=1 = .5000

	Predicted		
Actual	0	1	Total
0	113	11	124
1	24	52	76
Total	137	63	200

Analysis of Binary Choice Model Predictions Based on Threshold = .5000

Prediction Success

Sensitivity = actual 1s correctly predicted	68.421%
Specificity = actual 0s correctly predicted	91.129%
Positive predictive value = predicted 1s that were actual 1s	82.540%
Negative predictive value = predicted 0s that were actual 0s	82.482%
Correct prediction = actual 1s and 0s correctly predicted	82.500%

Prediction Failure

False pos. for true neg. = actual 0s predicted as 1s	8.871%
False neg. for true pos. = actual 1s predicted as 0s	31.579%
False pos. for predicted pos. = predicted 1s actual 0s	17.460%
False neg. for predicted neg. = predicted 0s actual 1s	17.518%
False predictions = actual 1s and 0s incorrectly predicted	17.500%



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved

ภาคผนวก ข

แบบสอบถาม

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่

แบบสอบถามนี้จัดทำเพื่อการศึกษาหาข้อมูลการค้นคว้าอิสระเรื่อง “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่” ของนักศึกษาปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านผู้ตอบแบบสอบถามที่ท่านกรุณาสละเวลาในการตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือกตรงกับความเป็นจริงของท่าน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

ชาย

หญิง

2. อายุ ปี

3. ภูมิลำเนา

ภาคเหนือ

ภาคกลาง

ภาคตะวันออก

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ภาคใต้

กรุงเทพมหานคร

4. สถานภาพ

โสด

สมรส

หย่า

ม่าย

5. การศึกษา

ประถมศึกษา

มัธยมศึกษา

อนุปริญญา

ปริญญาตรี

ปริญญาโท

ปริญญาเอก

6. อาชีพ

- ข้าราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- พนักงานบริษัทเอกชน, รับจ้าง
- ธุรกิจส่วนตัว
- อื่น ๆ โปรดระบุ

7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน บาท

8. รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน บาท

9. เงินออมเฉลี่ยต่อเดือน บาท

10. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน คน

11. สถานภาพทางครอบครัว

- หัวหน้าครอบครัว คู่สมรส
- บุตร / ธิดา
- อื่น ๆ โปรดระบุ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรม รูปแบบ มูลเหตุจูงใจของการเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1. ท่านมีที่พักอาศัยเป็นของตนเองหรือไม่ ก่อนที่จะซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย

- ไม่มีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง เข้าไปตอบคำถามข้อ 3
- เช่า
- บ้านพักสวัสดิการ
- อยู่กับพ่อ-แม่

- มีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ตอบคำถามข้อ 2

2. จากข้อ 1 ที่พักอาศัยท่านเป็นรูปแบบใด

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
- ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์
- อาคารชุด
- อื่น ๆ โปรดระบุ

3. วัตถุประสงค์ของท่านในการซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย

- เพื่ออยู่อาศัย ธนาคารมีสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ
- เพื่อการลงทุน ต้องการมีที่อยู่อาศัยในเมือง
- อื่น ๆ โปรดระบุ

4. ลักษณะสภาพของทรัพย์สินรอการขายที่ท่านซื้อแล้วเป็นอย่างไร

- บ้านร้างที่ไม่เคยมีคนอาศัยอยู่มาก่อน
- บ้านเคยมีคนอาศัยมาก่อน แต่ปัจจุบัน ไม่มี
- บ้านที่ปัจจุบันมีคนอาศัยอยู่
- ยังไม่ตัดสินใจซื้อ
- อื่น ๆ โปรดระบุ

5. สาเหตุสำคัญที่ทำให้เลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย

- ต้องการมีบ้านเป็นของตัวเอง
- ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน
- ต้องการแยกครอบครัว
- เพื่อให้เช่า, เก่งกำไร
- เพื่อการค้าขาย
- อื่น ๆ โปรดระบุ

6. รูปแบบทรัพย์สินรอการขายที่ท่านต้องการซื้อ

- ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว
- บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์
- อาคารพาณิชย์ อาคารชุด
- อื่น ๆ โปรดระบุ

7. ทรัพย์สินรอการขายที่ท่านซื้อตามข้อ 5 มีเนื้อที่เท่าใด (โปรดระบุ)

- ที่ดินเปล่า ตารางวา
- บ้านเดี่ยว ตารางวา
- บ้านแฝด ตารางวา
- ทาวน์เฮ้าส์ ตารางวา
- อาคารพาณิชย์ ตารางวา
- อาคารชุด ตารางเมตร

8. ราคาทรัพย์สินรอการขายที่ท่านต้องการซื้อ ราคา บาท

9. อายุของสิ่งปลูกสร้าง ปี (กรณีที่ดินเปล่า ข้ามไปตอบข้อถัดไป)

10. หมู่บ้านจัดสรรที่ท่านต้องการซื้อ (โปรดระบุชื่อหมู่บ้าน)

11. แหล่งที่ตั้งที่ท่านสนใจซื้อ

- ถนนคั่นคลองชลประทาน ถนนคั่นคลองชลประทาน (เชียงใหม่-แมริม)
 ถนนวงแหวนรอบ 1 ถนนวงแหวนรอบ 2
 อื่น ๆ โปรดระบุ

12. เหตุจูงใจในการส่งเสริมการขายที่สำคัญที่ทำให้ท่านตัดสินใจเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ราคาขาย
 สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์
 รายได้หรือรายจ่ายของท่านและครอบครัว
 วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
 อื่น ๆ โปรดระบุ

13. อุปสรรคต่อการตัดสินใจเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย

- ฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยเดิม (กรณีไม่ยอมย้ายออก)
 ซ่อมแซมหรือปรับสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี
 แฉงให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ
 อื่น ๆ โปรดระบุ

14. สภาพแวดล้อมของทรัพย์สินรอการขายที่ท่านคำนึงถึงในการตัดสินใจเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย

- ต้องการอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน
 ต้องอยู่ใกล้บิดา / มารดา
 มีความปลอดภัย
 อื่น ๆ โปรดระบุ

15. สถานที่ตั้งของทรัพย์สินรอการขายที่ท่านคำนึงถึงในการตัดสินใจเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ใกล้ที่ทำงาน / สถานศึกษา ใกล้ศูนย์การค้า / ตลาด
 อยู่ในย่านชุมชน การคมนาคมสะดวก
 มีสภาพแวดล้อมดี , เพื่อนบ้านดี
 อื่น ๆ โปรดระบุ

16. การบริการ(การอำนวยความสะดวก) จากธนาคารในการซื้อทรัพย์สินรอการขายของ
ธนาคารกรุงไทย

- ขั้นตอนการซื้อทรัพย์สินไม่ยุ่งยาก , ชับซ้อน
- มีข้อมูลเพียงพอต่อความต้องการ
- พนักงานสามารถตอบข้อซักถามของลูกค้าได้เป็นอย่างดี
- อื่น ๆ โปรดระบุ

ส่วนที่ 3 สาเหตุจูงใจในการเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ที่ท่านต้องการเลือกตรงกับความเป็นจริงของท่าน

สาเหตุจูงใจในการเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของ ธนาคารกรุงไทย	จูงใจ	ไม่จูงใจ
1. ราคาทรัพย์สินรอการขาย		
2. ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินรอการขาย		
3. สาธารณูปโภค		
3.1 ไฟฟ้า		
3.2 น้ำประปา		
4. แบบบ้าน		
5. น้ำท่วม		
6. ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ		
7. อยู่ในย่านชุมชน		
8. ทำเลค้าขาย		
9. ชื่อเพื่อให้เช่า , หรือเก็งกำไร		
10. มลพิษทางเสียง , อากาศ		
11. สมาชิกในครอบครัวกับขนาดของทรัพย์สินรอการขาย		
12. สภาพของทรัพย์สินรอการขาย		
13. สินเชื่อสำหรับซื้อทรัพย์สินรอการขาย		
13.1 วงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อทรัพย์สินรอการขาย 90 %		
13.2 วงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อทรัพย์สินรอการขายพร้อมซื้อ เฟอร์นิเจอร์ 95 %		
13.3 วงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อทรัพย์สินรอการขายพร้อม ซ่อมแซม 110%		
14. อัตราดอกเบี้ยพิเศษ		
15. ระยะเวลาการผ่อนชำระ		

16. จำนวนเงินผ่อนชำระต่องวด		
17. บริการหลังการขาย		
17.1 ฟ้องจับไล่ผู้เช่าอาศัยเดิม		
17.2 ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน		
18. ความสะดวกในการซื้อทรัพย์สินรอการขาย		
18.1 สามารถดูข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตได้		
19. การประชาสัมพันธ์		

ส่วนที่ 4 ปัญหาและข้อเสนอแนะต่อการเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย

.....

.....

.....

.....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - สกุล	นางสุนนทิพย์ ไศภินวงศ์วิวัฒน์
วัน เดือน ปี เกิด	26 เมษายน 2516
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนป่านะพันธ์ วิทยา ในพระบรมราชูปถัมภ์ ปีการศึกษา 2529 สำเร็จการศึกษาระดับ ปวช. โรงเรียนสยามธุรกิจพาณิชยการ ปีการศึกษา 2532 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาวิชาการเงินและการ ธนาคาร คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปี การศึกษา 2537
ประวัติการทำงาน	บริษัท บ้านแพน เอนจิเนียริง แอนด์ โซลดิ้ง ปี 2537 บริษัทเงินทุน ชีรชัยทรัสต์ จำกัด ปี 2539 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ ฝ่ายตรวจสอบ ปี 2540 ตำแหน่ง พนักงานสินเชื่อ สาขานนทบุรี ปี 2544

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved