

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	5
1.4 นิยามศัพท์	5
<b>บทที่ 2 กรอบแนวคิดทางทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	6
1) ทฤษฎีอุปสงค์	6
2) ทฤษฎีการลงทุน	8
3) แบบจำลองโลจิสติก	9
4) ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด	12
2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย</b>	
3.1 กรอบแนวคิดและแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	16
1) กรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษา	16
2) แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	18
3.2 ขอบเขตการศึกษา	19
3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา	19

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	20
3.5 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	21
3.6 วิธีการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล	22
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริโภค	26
4.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านของผู้บริโภค	33
4.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านของผู้บริโภค โดยใช้แบบจำลองโลจิสติกในการวิเคราะห์	48
4.4 พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัย	52
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการศึกษา	74
5.2 ข้อเสนอแนะ	78
เอกสารอ้างอิง	80
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก ผลการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองโลจิสติก	83
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม (กลุ่มผู้ซื้อบ้านจัดสรร)	85
ภาคผนวก ค แบบสอบถาม (กลุ่มผู้ใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน)	91
ประวัติผู้เขียน	97

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ปีพ.ศ. 2540 – 2551	3
4.1 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามเพศของหัวหน้าครอบครัว	26
4.2 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามอายุของหัวหน้าครอบครัว	27
4.3 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามสถานภาพสมรสของหัวหน้าครอบครัว	28
4.4 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามภูมิลำเนาของหัวหน้าครอบครัว	28
4.5 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามระดับการศึกษาของหัวหน้าครอบครัว	29
4.6 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามอาชีพของหัวหน้าครอบครัว	30
4.7 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามรายได้ของครอบครัวโดยเฉลี่ยต่อเดือน	31
4.8 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	32
4.9 จำนวนและร้อยละของผู้บริโภค จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่อายุต่ำกว่า 6 ปี	33
4.10 สรุปคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรและใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน	34
4.11 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	35
4.12 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านราคา ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	36
4.13 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านสถานที่หรือช่องทางการจัดจำหน่าย ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	37
4.14 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านการส่งเสริมการขาย ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	39
4.15 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	41
4.16 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านราคา ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	42
4.17 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัย ด้านสถานที่หรือช่องทางการจัดจำหน่าย ที่มีอิทธิพล	

ต่อการเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	43
4.18 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยด้านการส่งเสริมการขาย ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ของผู้บริโภค	45
4.19 ข้อมูลเบื้องต้นของตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา	48
4.20 ผลการทดสอบไค-สแควร์	49
4.21 ผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลองโลจิท	50
4.22 ผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธีวิเคราะห์ค่าผลกระทบหน่วยสุดท้าย (Marginal Effect)	52
4.23 ลักษณะบ้านเดี่ยวที่ซื้อ	52
4.24 ลักษณะการพักอาศัย	53
4.25 ทำเลที่พักอาศัย	54
4.26 ลักษณะการปลูกสร้างบ้าน	54
4.27 ขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ณ วันที่ทำสัญญาซื้อขาย	55
4.28 ราคาบ้านพร้อมที่ดิน	56
4.29 ลักษณะการอยู่อาศัยก่อนตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	56
4.30 สาเหตุหลักที่ต้องซื้อบ้าน	57
4.31 การคาดคะเนเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต	58
4.32 วิธีการซื้อบ้าน	58
4.33 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อบ้าน	59
4.34 ระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้ และมูลค่าการผ่อนชำระต่อเดือน	60
4.35 แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับบ้านจัดสรร	61
4.36 การเปรียบเทียบจำนวน โครงการบ้านจัดสรร และระยะเวลาการหาข้อมูล และคัดเลือกโครงการบ้านจัดสรรก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน	62
4.37 จำนวนการชมบ้านตัวอย่างสำหรับโครงการจัดสรรที่ซื้อบ้าน	62
4.38 ลักษณะบ้าน	63
4.39 ลักษณะการพักอาศัย	63
4.40 ทำเลที่พักอาศัย	64
4.41 ขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ณ วันที่ทำสัญญาก่อสร้าง	65
4.42 ระยะเวลาในการออกแบบและก่อสร้างบ้าน	66
4.43 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้าน	66

4.44 ลักษณะการอยู่อาศัยก่อนตัดสินใจสร้างบ้าน	67
4.45 สาเหตุหลักที่ต้องสร้างบ้านใหม่	68
4.46 การคาดคะเนเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต	68
4.47 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการก่อสร้างบ้าน	69
4.48 ระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้ และมูลค่าการผ่อนชำระต่อเดือน	70
4.49 แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน	71
4.50 การเปรียบเทียบจำนวนผู้รับเหมา และระยะเวลาการหาข้อมูลและคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านตัดสินใจสร้างบ้าน	72
4.51 จำนวนการชมผลงานการก่อสร้างบ้านของผู้รับเหมาก่อนการตัดสินใจสร้างบ้าน	72
4.52 ลักษณะกิจการของผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน	73
4.53 คุณลักษณะของผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านที่ต้องการ	73

สารบัญภาพ

รูป

3.1 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษา

หน้า

17



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved