

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่

ผู้เขียน

นางสาววิชโรบล วงศ์สุข

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

ผศ.ดร.ไพรัช กาญจนการุณ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

ผศ.ดร.นิสิต พนมมิตร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

## บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอุปสงค์คอนโดมิเนียม ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ โดยใช้การสัมภาษณ์และตอบแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างเฉพาะผู้อยู่อาศัยจริง จำนวน 400 คนที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ จำนวน 29 โครงการ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 จนถึงปัจจุบัน

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ตัดสินใจซื้อส่วนใหญ่เป็นชาย เป็นพนักงานบริษัทเอกชนที่มีรายได้มากกว่า 35,000 บาท ไม่มีภาระผูกพันในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน ให้ความสำคัญคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 50 ตารางเมตร ราคาประมาณ 1,000,000-1,500,000 บาท ขอสินเชื่อในวงเงินไม่เกิน 1,000,000 บาท ระยะเวลาในการผ่อนชำระประมาณ 21-30 ปี ส่วนใหญ่มีความสามารถผ่อนชำระสินเชื่อ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน

สำหรับผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปสงค์คอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบทางตรง และมีนัยสำคัญทางสถิติ คือ รายได้ประจำ รายได้อื่นนอกจากรายได้ประจำ ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ครัวเรือน ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ และราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่น่าสนใจอย่างยิ่งว่าคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีคุณภาพดี ทำให้มีความต้องการมาก ส่งผลให้ราคาขายสูง ซึ่งไม่เป็นไปตามกฎของอุปสงค์

จากผลการศึกษาในครั้งนี้เป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจของ  
คอนโดมิเนียมว่าควรมุ่งไปที่กลุ่มผู้บริโภควัยทำงาน รายได้อยู่ระดับกลางถึงมาก ส่วนสถาบัน  
การเงินสามารถนำเสนอโปรโมชั่น สำหรับลูกค้าที่ต้องการขอสินเชื่อเพื่อซื้อคอนโดมิเนียม โดยให้  
ความสำคัญกับกลุ่มที่ยังไม่มีการผ่อนสินเชื่อกับธนาคาร

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Independent Study Title</b>   | Demand for Residential Condominiums in Chiang Mai, Municipality |
| <b>Author</b>                    | Miss Watcharobol Wongsuk  |
| <b>Degree</b>                    | Master of Economics   |
| <b>Independent Study Advisor</b> | Dr. Pirat Kanjanakarun  |

### **ABSTRACT**

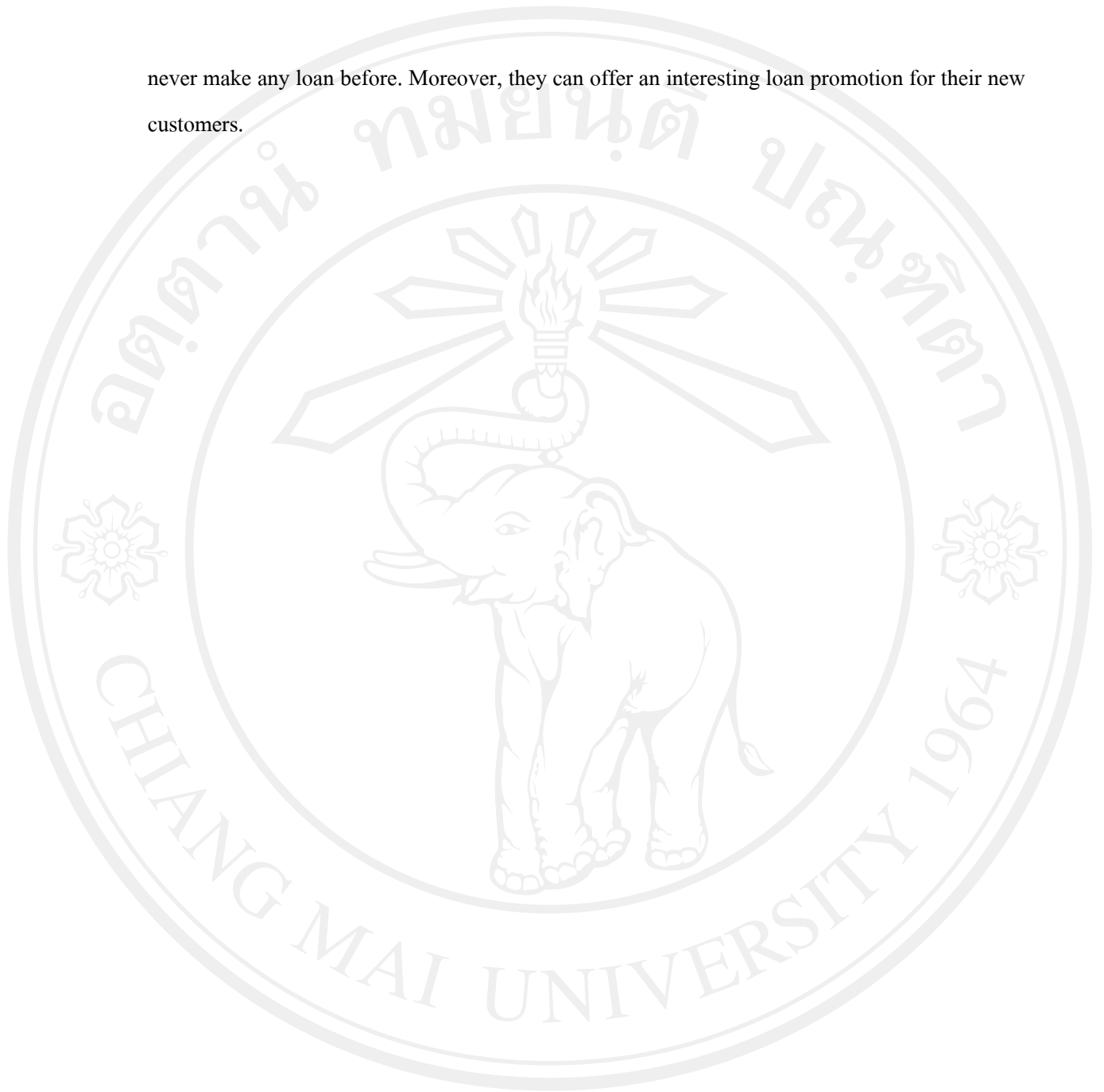
This independent study is aim to study the demand for residential condominiums in Chiang Mai Municipality. The data was collected by interview and questionnaires for 400 sampling residents living in the one of the 29 condominiums registered in Chiang Mai Municipality since the year 2007 until present time

The result shows that that most condominium buyers are males working with private companies, earning more than 35,000 Baht per month and also having no financial liability for housing with any financial institutes. Moreover, the most of them are interested in condominiums with less than 50 square meters of living space for the price range of 1,000,000 – 1,500,000 Baht and intend to 21 – 30 years. Most buyers can afford to pay back the loan for 10,001 – 15,000 Baht per month.

In addition, the findings have statistically effect on the demand for residential condominium in Chiang Mai Municipality are the regular income, the other income, the average price of the condominiums, the payment of expense of the family, the amount of loan from the financial institutes. However, the location of the condominium can also rise up the demand and sales even the price is much higher than usual. This means law of demand is not always right.

The result of the study shows the gap of opportunity to invest in real estate business such as condominium. The investor should focus on the working age people between 25 to 45 years old, which has medium to high income. The financial institution could focus on new customers that

never make any loan before. Moreover, they can offer an interesting loan promotion for their new customers.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved