

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการ
บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน

นายพงศ์ภักธนา วงศ์ไชยลิก

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รศ.พรทิพย์ เขียรธีรวิทย์

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

ผศ.ดร.ปิยะลักษณ์ พุททวงศ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้าน พฤติกรรม และ ความพึงพอใจในการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยผู้ที่ ซื้อบ้านในโครงการที่บริหารงาน โดยผู้ประกอบการท้องถิ่นจำนวน 200 ราย และผู้ที่ซื้อบ้านใน โครงการที่บริหารงาน โดยผู้ประกอบการจากส่วนกลางจำนวน 100 ราย โดยใช้แบบสอบถามเป็น เครื่องมือในการเก็บข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนา สถิติทดสอบ และสถิติค่า t

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรรที่บริหารงานโดย ผู้ประกอบการท้องถิ่น ส่วนใหญ่เป็นหญิงที่สมรสแล้ว อายุเฉลี่ย 42 ปี จบการศึกษาระดับปริญญา ตรี ประกอบอาชีพเป็นข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน รายได้เฉลี่ยต่อ ครัวเรือนเดือนละ 58,450 บาท ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรมากที่สุด คือด้านราคา ได้แก่ ราคาบ้านมีความเหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่ และเหมาะสมกับคุณภาพของ วัสดุที่ใช้ รองลงมาคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการสะดวกต่อการเดินทาง และวัสดุ รวมถึงฝีมือในการก่อสร้างมีคุณภาพกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำการซื้อบ้านในทำเลบริเวณถนนวง แหวนรอบกลางถึงรอบนอก และถนนเชียงใหม่-แม่โจ้ อาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัว โดยเลือก ซื้อเป็นบ้านสองชั้นขนาดที่ดินเฉลี่ย 75 ตารางวา ราคาบ้านโดยเฉลี่ย 2.52 ล้านบาท โดยทำการกู้เงิน จากธนาคารพาณิชย์ที่ตนเองเป็นผู้ติดต่อ ระยะเวลากู้เฉลี่ย 22 ปี เงินผ่อนเฉลี่ยเดือนละ 14,795 บาท

กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในการซื้อบ้านจากโครงการมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ โครงการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือและไว้วางใจ และทำเลที่ตั้งของโครงการมีความสะดวกต่อการเดินทาง รองลงมาคือด้านราคา ได้แก่ ราคาบ้านมีความเหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่

ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรรที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลาง ส่วนใหญ่เป็นชายที่สมรสแล้ว อายุเฉลี่ย 41 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเดือนละ 71,700 บาท ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ โครงการมีชื่อเสียงและมีระบบรักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือ รองลงมาคือด้านราคา ได้แก่ ราคาบ้านมีความเหมาะสมกับคุณภาพของวัสดุที่ใช้และเหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำการซื้อบ้านในทำเลบริเวณถนนวงแหวนรอบกลาง และถนนเชียงใหม่-แม่โจ้ อาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัว โดยเลือกซื้อเป็นบ้านสองชั้น ขนาดที่ดินเฉลี่ย 95 ตารางวา ราคาบ้านโดยเฉลี่ย 4.62 ล้านบาท โดยทำการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ที่ตนเองเป็นผู้ติดต่อ ระยะเวลากู้เฉลี่ย 22 ปี เงินผ่อนเฉลี่ยเดือนละ 19,238 บาท กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในการซื้อบ้านจากโครงการมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ วัสดุรวมถึงฝีมือในการก่อสร้างมีคุณภาพและทำเลที่ตั้งของโครงการสะดวกต่อการเดินทาง รองลงมาคือด้านราคา ได้แก่ บ้านมีราคาถูกลงกว่าโครงการอื่นที่ใช้วัสดุก่อสร้างในระดับเดียวกันหรือรูปแบบบ้านคล้ายกัน

กลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลางให้คะแนนเฉลี่ยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อบ้านจำนวน 4 ด้าน (ยกเว้นด้านราคา) มากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่มีความพึงพอใจทุกด้านมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

Independent Study Title Consumers' Behavior of Purchasing a House from
Housing Estates in ChiangMai Province

Author Mr. PhongphakthanaWongchailuk

Degree Master of Economics

Independent Study Advisory Committee

Assoc.Prof.PorntipTianteerawit Advisor

Asst.Prof.Dr.PiyaluckBuddahawong Co-advisor

ABSTRACT

This study has the objectives to explore the influential factors in home buying choice, to understand home buyers' behavior, and to assess the home buyers' satisfaction with their housing purchase from various real estate development projects in Chiang Mai Province. Information for this undertaking was collected by questionnaire interview from 200 samples of home buyers who bought housing units from local real estate developers and another 100 samples who bought from Bangkok-based housing development firms. The analysis was based on the results of descriptive statistics, Likert scale rating, and t-statistic.

In the category of housing developed and managed by local entrepreneurs, the majority of the home buyers can be characterized as being female, married, 42 year-old on the average, bachelor's degree graduate, employed in government/ state enterprise sector or in private company, and having on the average 58,450 baht family monthly income. It was found that the most influential factor for their home buying choice was price to be within the reach of budget and reasonable considering the quality of building materials, followed by the factor of product in terms of convenient location of the housing project for commuting and quality building materials as well as workmanship skills. Most samples bought homes located along the middle and the

outer ring-roads as well as those on Chiang Mai-Mae Jo Highway. The house of choice was generally a family home, two-storied, in 75 square wah land, priced averagely 2.52 million baht, financed by commercial bank's housing loan the home buyer approached herself, for 22 years term of mortgage, with 14,795 baht monthly repayment installment. After the purchase, the most satisfactory factor for the home owners appeared to be product as the housing project has kept a reliable and dependable security system and the location is convenient for commuting while the second most satisfactory factor was price as it was within the budget reach.

Of the samples buying home in the projects developed by Bangkok-based firms, the majority can be described to be male, married, 41 years old on the average, bachelor's degree graduate, employed in government agency/state enterprise or private company, and having 71,700 baht monthly family income on the average. Their most important deciding factor for choice in home buying was found to be product in the aspects of good reputation and reliable security system followed by price which was reasonable considering the quality of building materials and affordable. Most of them bought homes located in the vicinity of the middle ring-road and Chiang Mai-Mae Jo Highway. The house of choice was generally a family home, two-storied, in 95 square wah land, priced at averagely 4.62 million baht, financed by commercial bank the buyer approached himself, for 22 years term of mortgage on the average, with 19,238 baht monthly repayment installment. The most satisfactory factor for these home buyers was product in terms of quality building materials and good workmanship as well as the convenient location. The next most satisfactory factor was price for being lower than those of houses in other real estate projects using the comparable standards of building materials or having similar styles.

Those sampled buyers of houses from Bangkok-based firms as a group rated three out of four influential factors (except prices) at the scores higher than what were rated by the otherwise group, at statistically significant level. Meanwhile, the former group also revealed the higher levels of satisfaction with all factors in comparison with the latter group with difference at statistically significant level.