

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในอำเภอ
เมือง จังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน

นายชัชวาลย์ อรรถวิภาณนท์

วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขานิติศาสตร์

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ:

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัญญาศักดิ์ โปราณานนท์ ประธานกรรมการ
อาจารย์ ดร.เสนห์ ญาณสาร กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นิตยา ประนุทธนิตสาร กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่มีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ คือ 1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปทางภูมิศาสตร์ของหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ประวัติของหมู่บ้านจัดสรร ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการขยายตัว และแนวโน้มของหมู่บ้านจัดสรร 2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของประชาชนกลุ่มต่าง ๆ 3. เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ประชากรตัวอย่างสำหรับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ได้แก่ หัวหน้าครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 125 คน จากหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 33 แห่ง การวิเคราะห์ครั้งนี้ได้ใช้สถิติเชิงพรรณนาเป็นหลัก

ผลการศึกษาพบว่าพัฒนาการของธุรกิจที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่สามารถจำแนกออกได้เป็น 2 ช่วงคือ ช่วงที่ 1 ก่อนปี พ.ศ. 2516 ธุรกิจจัดสรรที่ดินได้เริ่มขึ้นในเมืองเชียงใหม่และในช่วงที่ 2 หลังจากปี 2516 เป็นต้นมา ได้มีการพัฒนาจากธุรกิจจัดสรรที่ดินมาเป็นธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร โดยส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งติดกับบริเวณถนนหลักที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ บริเวณถนนสุขุมเปอร์-

ไฮเวย์เป็นบริเวณที่มีหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่มากที่สุด สำหรับลักษณะการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรพบว่า ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2525 จะขยายตัวอยู่ในเขตเทศบาล และช่วงหลังปี พ.ศ. 2525 เริ่มขยายตัว ออกนอกเขตเทศบาลโดยตั้งอยู่สองฟากถนนหลักสู่ชานเมือง ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวเป็นแบบแนว ยาวไปตามถนน ในอนาคตมีแนวโน้มแสดงว่าหมู่บ้านจัดสรรโครงการขนาดใหญ่จะเกิดขึ้นมากกว่า โครงการขนาดอื่น ๆ สำหรับทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต จะอยู่บริเวณทิศตะวันออก และทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ สองฟากถนนเชียงใหม่-สันกำแพง และ ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด

ในเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร พบว่า ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมาก ได้แก่ ปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง รองลงไปได้แก่ปัจจัยในเรื่อง ราคาบ้านและที่ดิน รวมทั้งปัจจัยเรื่องรายได้ของครอบครัว

เมื่อจำแนกระดับของผู้อยู่อาศัยโดยใช้รายได้เป็นเกณฑ์พบว่าสามารถจำแนกออกได้เป็น 2 ระดับ คือ ผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลาง และผู้ที่มีรายได้ระดับสูง สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ เลือกซื้อบ้านจัดสรรนั้น จากการทดสอบสมมติฐานด้วยการใช้ค่าไคสแคว์ พบว่า ผู้ที่มีความแตกต่างกันทางด้านเศรษฐกิจจะใช้ปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านจัดสรรต่างกัน กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลางให้ความสำคัญต่อบริการทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ ระดับสูงให้ความสำคัญต่อบริการทางด้านกายภาพ

เกี่ยวกับปัญหาต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรประสบนั้น ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับสิ่ง สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้าน

ผลที่ได้รับจากการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งของราชการและ เอกชน เพื่อใช้สำหรับวางแผนแก้ไขปัญหา และพัฒนาโครงการในอนาคต ตลอดจนเป็นข้อมูล สำหรับผู้ที่มีความประสงค์จะซื้อบ้านจัดสรร

Independent Study

Factors Influencing the Purchasing of
Home in Housing Estates in Amphoe Muang
Chang Wat Chiang Mai

Author

Mr. Kwanchai Attawipanond

M.S.

Master of Science in Geography

Examining Committee :

Assist. Prof. Usdanka Porananond Chairman

Lecturer Dr. Sanay Yarnasarn Member

Assist. Prof. Nitaya Prabudhanitisarn Member

Abstract

The study of "Factors Influencing the Purchasing of Home in Housing Estates in Amphoe Muang, Chiang Mai" has three main objectives: 1) to study geographic characteristics of housing estates in general i.e. history, location, expansion and trend of housing estates, 2) to study factors influencing the purchasing of home in housing estates by different groups of purchasers and 3) to study problems and needs of residents living in housing estates.

The samples of this study were 125 heads of the household from 33 housing estates. The main statistical technique adopted in this study was descriptive statistics.

As a result of the study, it was found that development of housing estates in Amphoe Muang Chiang Mai could be classified into two periods, the first period started before 1973 when land subdivision business was introduced in Chiang Mai and the second period started

after 1973 when the business was developed into housing estates. Most of housing estates were located close to the main roads, the largest number of housing estates were found along the Super Highway. Before 1982 the expansion of housing estates was found within the municipality area but after 1982 it was found in the suburb. The pattern of expansion was ribbon development. In the future, there is a trend showing that more large housing projects will be developed than other sizes.

The location of housing estates in the future will be on the eastern and north - eastern parts of Chiang Mai, along Chiang Mai-Sankamphaeng Road and Chiang Mai - Doi Saket Road.

The significant criteria considered by the majority of purchasers in purchasing of home in housing estates were location, price and family income.

By using income as the criterion, the residents in housing estates could be classified into two groups i.e. medium income group and high income group. By using chi-square technique, it was found that the residents in housing estates having different levels of economic status adopted different criteria in purchasing of home in housing estates i.e. the medium income group emphasised on economic factor while the high income group emphasised on physical factor.

The main problems of residents in housing estates were utilities and services within the housing estates.

It is expected that the result of this study will provide additional information for concerned authorities both public and private, to use in planning to solve the problem as well as to develop new projects, and for those who desire to purchase homes in housing estates.