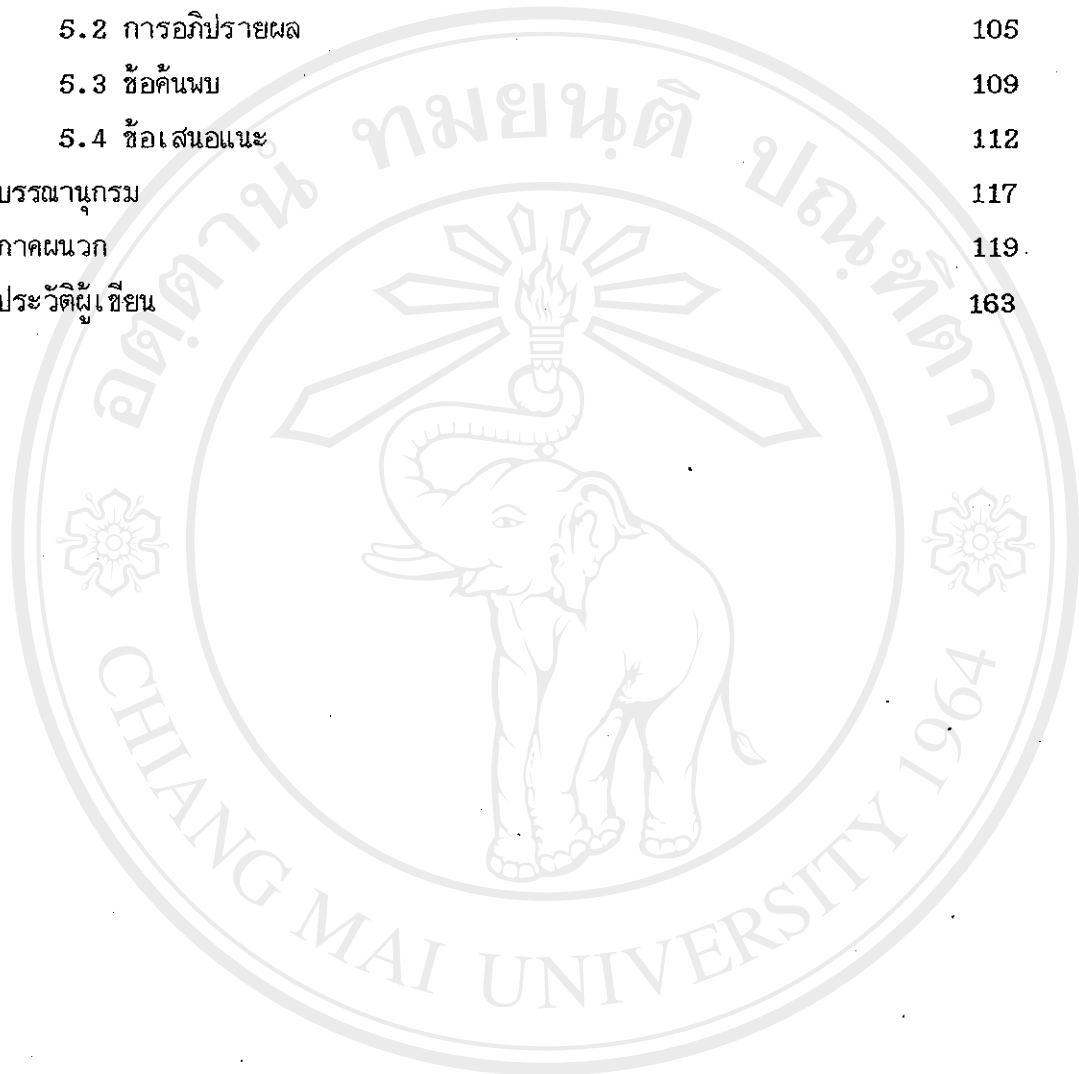


สารบัญเรื่อง

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
สารบัญเรื่อง	ช
สารบัญตาราง	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	13
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	13
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีในการวิจัย	
2.1 แนวความคิดและทฤษฎี	14
2.2 การศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง	19
2.3 ข้อสมมติฐานของการวิจัย	21
2.4 นิยามศัพท์	21
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	
3.1 ขอบเขตการศึกษา	23
3.2 การคัดเลือกตัวอย่าง	24
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	25
3.4 ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา	25
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลและการทดสอบสมมติฐาน	
ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจบ้านจัดสรร	27
ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการดำเนินงานทางการตลาด ของธุรกิจบ้านจัดสรร	40
ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาในการดำเนินงานของ ธุรกิจบ้านจัดสรร	86
ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มในการดำเนินงานของ ธุรกิจบ้านจัดสรร	90
ส่วนที่ 5 การทดสอบสมมติฐาน	94

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	
5.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจบ้านจัดสรร	101
5.2 การอภิปรายผล	105
5.3 ข้อค้นพบ	109
5.4 ข้อเสนอแนะ	112
บรรณานุกรม	117
ภาคผนวก	119
ประวัติผู้เขียน	163



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1. แสดงลักษณะ โครงการจัดสรรของธุรกิจบ้านจัดสรร	28
2. แสดงปีที่เริ่มดำเนินการของธุรกิจบ้านจัดสรร	29
3. แสดงรูปแบบการดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรร	30
4. แสดงเงินลงทุนของธุรกิจบ้านจัดสรร	31
5. แสดงแหล่งเงินลงทุนของธุรกิจบ้านจัดสรร	32
6. แสดงจำนวนสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนธุรกิจบ้านจัดสรร	33
7. แสดงการศึกษาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ เพื่อใช้กำหนดกลุ่มลูกค้าของบ้านจัดสรร	34
8. แสดงถึงบ้านแต่ละประเภทในโครงการของธุรกิจบ้านจัดสรร	35
9. แสดงจำนวนบ้านแต่ละประเภทที่ธุรกิจบ้านจัดสรรทำการผลิตและจัดจำหน่าย	36
10. แสดงกลุ่มลูกค้าของธุรกิจบ้านจัดสรรจำแนกตามประเภทของบ้าน	37
11. แสดงถึงการให้ความสำคัญเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาดของธุรกิจบ้านจัดสรรจำแนกตามประเภทของบ้าน	42
12. แสดงถึงการให้ความสำคัญเกี่ยวกับตัวบ้านของธุรกิจบ้านจัดสรรจำแนกตามประเภทของบ้าน	43
13. แสดงถึงวิธีการดำเนินการสร้างบ้านของธุรกิจบ้านจัดสรร	44
14. แสดงขนาดพื้นที่ดินของบ้านเดี่ยว	45
15. แสดงขนาดพื้นที่ดินของบ้านแฝด	46
16. แสดงขนาดพื้นที่ดินของทาวน์เฮ้าส์	47
17. แสดงจำนวนแบบบ้านของบ้านเดี่ยว	48
18. แสดงจำนวนแบบบ้านของบ้านแฝด	49
19. แสดงจำนวนห้องนอนและห้องน้ำของบ้านเดี่ยว	50
20. แสดงจำนวนห้องนอนและห้องน้ำของบ้านแฝด	51
21. แสดงจำนวนห้องนอนและห้องน้ำของทาวน์เฮ้าส์	52
22. แสดงถึงสิ่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่มีอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร	53
23. แสดงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร	54
24. แสดงถึงการให้บริการหลังการขายของโครงการบ้านจัดสรร	55
25. แสดงถึงการดำเนินการเพื่อดูแลรักษาสิ่งสาธารณูปโภค (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) หลังการขาย	56

26.	แสดงถึงเกณฑ์ที่ผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรใช้ในการพิจารณาตั้งราคาขายบ้านแต่ละประเภท	59
27.	แสดงราคาขายของบ้านเดี่ยว	60
28.	แสดงราคาขายของบ้านแฝด	61
29.	แสดงราคาขายของทาวน์เฮ้าส์	62
30.	แสดงถึงราคาขายของที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	63
31.	แสดงถึงเกณฑ์ที่ผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรใช้ในการพิจารณาปรับราคาขายของบ้านแต่ละประเภท	64
32.	แสดงถึงเงื่อนไขในการชำระเงินของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	65
33.	แสดงถึงเงินจองในการขายบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	66
34.	แสดงถึงสัดส่วนเงินดาวน์เทียบกับราคาขายของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	67
35.	แสดงถึงจำนวนงวดของการผ่อนชำระเงินดาวน์ของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	68
36.	แสดงจำนวนเงินดาวน์ต้องงวดของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	69
37.	แสดงถึงการให้ความสำคัญต่อทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	72
38.	แสดงถึงช่องทางการจัดจำหน่ายของบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะโครงการ	73
39.	แสดงถึงจำนวนที่ตั้งสำนักงานขายของบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะโครงการ	74
40.	แสดงถึงการให้ความสำคัญต่อบริษัทต่างๆ เกี่ยวกับการส่งเสริมการตลาดของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	76
41.	แสดงถึงเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาใช้งบประมาณเพื่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะโครงการ	77
42.	แสดงถึงงบประมาณที่ใช้ในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์จำแนกตามลักษณะโครงการ	78
43.	แสดงถึงสื่อที่ใช้ในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะโครงการ	79
44.	แสดงถึงวิธีการส่งเสริมการตลาดด้านพนักงาน	80
45.	แสดงถึงการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการตลาดต่อผู้ซื้อของธุรกิจบ้านจัดสรรในภาวะการแข่งขันสูง	81
46.	แสดงถึงวิธีการให้ส่วนลดในกรณีต่าง ๆ	82
47.	แสดงถึงสิ่งที่ธุรกิจบ้านจัดสรรให้เป็นของแถมแก่ผู้ซื้อ	83

48. แสดงถึงปัญหาในด้านการดำเนินงานของบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะโครงการ	87
49. แสดงถึงปัญหาในด้านการตลาดของบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะโครงการ	88
50. แสดงถึงแนวโน้มการเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่	90
51. แสดงถึงแนวโน้มการผลิตบ้านจัดสรรรูปแบบต่าง ๆ ของโครงการบ้านจัดสรร	91
52. แสดงแนวโน้มการขยายตัวของบ้านจัดสรรในแนวถนนต่าง ๆ	92
53. แสดงการให้ความสำคัญเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาดของบ้านแต่ละประเภทที่โครงการบ้านจัดสรรดำเนินการ	95
54. แสดงการให้ความสำคัญเกี่ยวกับตัวบ้านของบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	96
55. แสดงการเกณฑ์การตั้งราคาขายบ้านจัดสรรแต่ละประเภท	97
56. แสดงการให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรร	98
57. แสดงความสำคัญในการส่งเสริมการตลาดของบ้านจัดสรร	99