**หัวข้อการค้นคว้าแบบอิสระ** ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

**ผู้เขียน** นางสาวรุสนันท์ คิดหา

**ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

**คณะกรรมการที่ปรึกษา** รศ.ดร.กาญจนา โชคถาวร อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

 ผศ.ดร.ชูเกียรติ ชัยบุญศรี อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

**บทคัดย่อ**

การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของชาวต่างชาติที่มีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียม และเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประชากรที่ใช้ในการศึกษาเป็นชาวต่างชาติที่ทำการจองคอนโดมิเนียม โดยใช้แบบสอบถามจำนวน 400 ชุด เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาใช้แบบจำลองโลจิสและโพรบิต เพื่อหาปัจจัยการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ ผลการศึกษาพบว่า จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดแบ่งออกเป็นเพศชายร้อยละ 44.3, เพศหญิงร้อยละ55.7 ส่วนใหญ่มีอายุ 21-40 ปีคิดเป็นร้อยละ 40 รองลงมาอายุ 41-60 ปีคิดเป็นร้อยละ 38.8 ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน และมีระดับการศึกษาในช่วงปริญญาตรี โดยมีรายได้อยู่ในช่วง 30,001-45,000 บาทคิดเป็นร้อยละ67.0 และส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในแถบเอเชีย คิดเป็นร้อยละ 67.5 โดยเคยมาเมืองไทยอย่างน้อย 2 ครั้งขึ้นไปและส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาในการพักอาศัยในเมืองไทย 2 ปีต่อครั้ง โดยส่วนใหญ่จะเข้ามาทำงานมากกว่าวัตถุประสงค์อื่น ก่อนหน้าที่ชาวต่างชาติจะทำการซื้อคอนโดมิเนียมได้พักอยู่ที่โรงแรมระหว่างอยู่เมืองไทย และกลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงราคา 2,000,001-3,000,000 บาทโดยมีพื้นที่ประมาณ 36-45 ตร.ม. การตัดสินใจเลือกซื้อให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง โปรโมชั่น ราคา ตามลำดับ

จากการวิจัยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโดยใช้แบบจำลองโลจิส พบว่า ด้านการศึกษา มีผลต่อการซื้อที่เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน รายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ 30,001-45,000 บาทและรายได้ที่สูงกว่านี้จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่ลดลง วัตถุประสงค์ในการทำงานที่แน่นอนจะมีผลต่อการซื้อในทิศทางเดียวกัน สำหรับราคาคอนโดมิเนียมที่ราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไปมีผลต่อการซื้อในทิศทางที่ลดลง ผลการวิเคราะห์จากแบบจำลองโพรบิต ซึ่งจะมีการแจกแจงแบบปกติ พบว่ามีความน่าเชื่อถือและความเหมาะสมน้อยกว่าแบบจำลองโลจิส

จากผลการศึกษาพบว่ารายได้ของชาวต่างชาติ และราคาของคอนโดมิเนียม มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมค่อนข้างมาก ดังนั้นจึงควรวิเคราะห์ปัจจัยทั้งด้านรายได้และด้านราคา เพื่อสร้างโอกาส ในการเข้าถึงความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและเพื่อสร้างโอกาสในการตัดสินใจซื้อเพิ่มขึ้น

**Independent Study Title** Factors Affecting the Decision to Buy a Condominium of Foreigners in Mueang, Chiang Mai Province

**Author** Miss Rujsanan Kidha

**Degree**  Master of Economic

**Advisor**y **Committee** Assoc. Prof. Dr. Kanchana Kanchana ChokethawornKanchana ChokethawornKanchana ChokethawornKanchana Chokethaworn Chokethaworn Advisor

 Asst. Prof. Dr. Chukiat Chaiboonshi Co-advisor

**ABSTRACT**

 The studying of factors affecting the decision to buy a condominium of foreigners in Mueang, Chiang Mai provincewas aimed to investigate the general information of foreigners wishing to buy the condominium in Mueang District of Chiang Mai province and factors influencing such a decision. The population in this study was foreigner who already reserved the condominium. The study was conducted through the distribution of 400 questionnaires. Meanwhile, Logit and Probit Models were applied to find out the factors for purchasing the condominium of foreigners. According to the study results, all the respondents were divided into 44.3 percent of males and 55.7 percent of females whereas most of their ages ranged between 21-40 years or 40 percent, and 41-60 years or 38.8 percent. Most of them were employees of the private companies, accounting for 47.5 percent, with the Bachelor’s for their education, accounting for 77.5 percent, and with the revenue ranging between 30,001-45,000 Baht, accounting for 67.0 percent. Moreover, most of them resided in Asia, accounting for 67.5 percent, and had visited Thailand at least twice whereas they stayed in Thailand once per two years. The majority came to Thailand because of their work rather than other purposes. Before purchasing the condominium, they stayed at the hotel while living in Thailand. The sampling group paid attention to the condominium with the price range of 2,000,001-3,000,000 Baht with an area of approximately 36-45 square meters. The decisions for condominium relied on the location, promotion, and price respectively.

 The analysis of factors influencing the decision based on Logit Model discovered that education unidirectionally affected an increase of purchase while the monthly income between 30,001-45,000 Baht and higher income would affect a decrease of purchase. The purpose for working would unidirectionally affect such purchase. The price of condominium over 2 million Baht affected a decrease of purchase. Additionally, the analysis of Probit Model with normal distribution found out that the results were similar to those of Logit Model. In this study, Probit Model was less reliable and reasonable than Logit Model.

 The study results also showed that income of foreigners and price of condominium mainly influenced the decisions on purchasing the condominium. Therefore, the analysis of factors regarding incomes and price should be carried out in order to create an opportunity for realizing a demand of demand of target customers and increase an opportunity for decision making.