

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	10
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	10
1.4 ขอบเขตและวิธีการวิจัย	11
1.5 นิยามศัพท์	11
บทที่ 2 ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินรับโอนชำระหนี้	13
2.2 ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา	20
2.3 สรุปสาระสำคัญจากผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	31
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	
3.1 ข้อมูลการวิจัย	36
3.2 ประชากรของการวิจัย	36
3.3 การเลือกกลุ่มตัวอย่าง	36
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	36
3.5 กรอบแนวความคิดในการวิจัย	37
3.6 สถิติที่ใช้ในการวิจัยแบบจำลอง	38

บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านมือสอง	40
4.2 การวิเคราะห์ลักษณะรูปแบบและมูลเหตุจูงใจของการซื้อบ้านมือสอง จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	46
4.3 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระที่เป็นข้อมูลทั่วไป ของผู้ซื้อและที่เกี่ยวข้องกับ	57
4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองจาก ธนาคารไทยพาณิชย์	74
4.5 ปัญหาและอุปสรรคในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	84
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการศึกษา	86
5.2 ข้อเสนอแนะ	89
บรรณานุกรม	90
ภาคผนวก	92
ภาคผนวก ก แบบสอบถามการวิจัย	93
ประวัติผู้เขียน	101

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 แสดงจำนวนสินเชื่อ และ NPLs ธุรกิจสังหาริมทรัพย์คงค้างในระบบสถาบันการเงิน	3
1.2 แสดงสถิติการฟ้องคดีแพ่ง ในปี พ.ศ. 2539 – 2543 (มิ.ย.)	4
1.3 แสดงสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี	5
1.4 แสดงมูลค่าทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินปี พ.ศ. 2540 – พ.ศ. 2543 (มิ.ย.)	6
1.5 แสดงจำนวนและมูลค่าบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 10 สาขา ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2543	8
1.6 แสดงจำนวนและมูลค่าบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 10 สาขา ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2544	9
1.7 แสดงจำนวนและมูลค่าบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 10 สาขา ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2545	10
2.1 แสดงการจัดชั้นหนี้ตามขั้นตอนของธนาคารแห่งประเทศไทย	14
4.1 แสดงสถานภาพภายในครอบครัวของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	40
4.2 แสดงสถานภาพการสมรสของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	40
4.3 แสดงเพศของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	41
4.4 แสดงอายุของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	41
4.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	42
4.6 แสดงระดับการศึกษาของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	43
4.7 แสดงอาชีพของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	43
4.8 แสดงระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	44
4.9 แสดงระดับรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	45
4.10 แสดงระดับเงินออมเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	45
4.11 แสดงรูปแบบของบ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์	46
4.12 แสดงการมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองก่อนซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์	46
4.13 จำนวนบ้านเดี่ยวที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์มีอยู่เดิม	47

4.14	จำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์มีอยู่เดิม	47
4.15	จำนวนห้องชุดที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์มีอยู่เดิม	48
4.16	จำนวนอาคารพาณิชย์ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์มีอยู่เดิม	48
4.17	เนื้อที่บ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากรนาคารไทยพาณิชย์	49
4.18	แสดงเนื้อที่ห้องชุด/คอนโดมิเนียมมือสองที่มีผู้ซื้อจากรนาคารไทยพาณิชย์	49
4.19	จุดประสงค์สำคัญของการซื้อบ้านมือสองของรนาคารไทยพาณิชย์	50
4.20	ลักษณะสภาพบ้านมือสองที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์ซื้อจากรนาคารไทยพาณิชย์	51
4.21	แสดงราคาบ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากรนาคารไทยพาณิชย์	51
4.22	แสดงมูลเหตุจูงใจที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์	52
4.23	แสดงปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์	53
4.24	แสดงปัจจัยเสริมที่ทำให้เกิดในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของรนาคารไทยพาณิชย์	53
4.25	แสดงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์	54
4.26	แสดงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่จูงใจให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์	54
4.27	แสดงปัจจัยทางด้านสังคมที่จูงใจให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์	55
4.28	แสดงแหล่งข้อมูลในการติดต่อซื้อบ้านมือสองของผู้ซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์	56
4.29	แสดงรูปแบบการส่งเสริมการขายที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากรนาคารไทยพาณิชย์ต้องการ	56
4.30	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเพศของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	58
4.31	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	59
4.32	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสอง	60
4.33	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสอง	61
4.34	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	62

4.35	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครอบครัวของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสอง	63
4.36	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	65
4.37	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อกับการเลือกกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	66
4.38	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	67
4.39	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะสภาพบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบบ้านมือสองที่ซื้อ	69
4.40	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาซื้อบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ	70
4.41	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ	72
4.42	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างการส่งเสริมการขายของบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ	73
4.43	แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองโดยรวมจากธนาคารไทยพาณิชย์	75
4.44	แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบบ้านเดี่ยวจากธนาคารไทยพาณิชย์	77
4.45	แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝดจากธนาคารไทยพาณิชย์	79
4.46	แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสองแบบห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมจากธนาคารไทยพาณิชย์	81
4.47	แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบอาคารพาณิชย์จากธนาคารไทยพาณิชย์	83
4.48	แสดงปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ของผู้ซื้อ	85

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
1 แสดงรูปที่มาของการเป็นอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของธนาคาร	16
2 แสดงรูปแบบพฤติกรรมผู้บริโภคและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค	24
3 แสดงปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจและปัจจัยทางการตลาดที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง (4 ประเภท) ของธนาคารพาณิชย์หนึ่ง ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	37