

บทที่ 4
ผลการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารพาณิชย์หนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้รวบรวมข้อมูลจากผู้ซื้อบ้านมือสองจากสาขาของธนาคารพาณิชย์ในอำเภอเมืองเชียงใหม่จำนวนทั้งสิ้น 106 ราย การนำเสนอผลการศึกษาก็ได้จัดแบ่งการนำเสนอออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์
- ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ลักษณะรูปแบบและมูลเหตุจูงใจของการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์
- ส่วนที่ 3 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระที่เป็นข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อ และที่เกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อเกี่ยวกับตัวแปรตามคือรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ
- ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสอง
- ส่วนที่ 5 ปัญหาและอุปสรรคในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านมือสอง

4.1.1 สถานภาพภายในครอบครัวของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีสถานภาพภายในครอบครัวเป็นหัวหน้าครอบครัว หรือคู่สมรส มีจำนวน 68 ราย คิดเป็นร้อยละ 64.1 รองลงมาเป็นบุตร/ธิดา มีจำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.0 และเป็นผู้อาศัย มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.1

ตาราง 4.1 แสดงสถานภาพภายในครอบครัวของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

สถานภาพในครอบครัว	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
หัวหน้าครอบครัว	42	39.6
คู่สมรส	26	24.5
บุตร/ธิดา	35	33.0
ผู้อาศัย	3	2.8
รวม	106	100.0

4.1.2 สถานภาพการสมรสของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสแล้วเป็นจำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 54.7 รองลงมาเป็นโสด มีจำนวน 45 ราย คิดเป็นร้อยละ 42.5 และหย่าร้าง มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.2

ตาราง 4.2 แสดงสถานภาพการสมรสของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

สถานภาพการสมรส	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
โสด	45	42.5
สมรส	58	54.7
หย่าร้าง	3	2.8
รวม	106	100.0

4.1.3 เพศของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นหญิง มีจำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 55.7 รองลงเป็นชาย มีจำนวน 47 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.3 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.3

ตาราง 4.3 แสดงเพศของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

เพศ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ชาย	47	44.3
หญิง	59	55.7
รวม	106	100.0

4.1.4 อายุของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 30 – 39 ปี เป็นจำนวน 65 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.3 รองลงมาคืออายุอยู่ระหว่าง 40 – 49 ปี เป็นจำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.9 มีอายุอยู่ระหว่าง 20 – 29 ปี เป็นจำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.2 และมีอายุอยู่ระหว่าง 50 – 59 ปี เป็นจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.6 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.4

ตาราง 4.4 แสดงอายุของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

อายุของผู้ซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
20 – 29 ปี	14	13.2
30 – 39 ปี	65	61.3
40 – 49 ปี	20	18.9
50 – 59 ปี	7	6.6
รวม	106	100.0

* หมายถึง อายุเฉลี่ย 37 ปี

4.1.5 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือน 1 - 3 คน มีจำนวน 61 ราย คิดเป็นร้อยละ 57.5 ผู้ที่มีสมาชิกในครัวเรือน 4 - 6 คน มีจำนวน 38 ราย คิดเป็นร้อยละ 35.8 ผู้ที่มีสมาชิกในครัวเรือน 7 - 9 คน มีจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.8 และผู้ที่มีสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า 9 คน มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.8 ตามลำดับ แต่เมื่อคิดโดยเฉลี่ยแล้วผู้ซื้อบ้านมือสองมีสมาชิกในครัวเรือน 4 คน ดังแสดงในตาราง 4.5

ตาราง 4.5 แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
1 - 3 คน	61	57.5
4 - 6 คน	38	35.8
7 - 9 คน	4	3.8
มากกว่า 9 คน	3	2.8
รวม	106	100.0

* หมายเหตุ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย 4 คน

4.1.6 ระดับการศึกษาของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวน 64 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.4 ผู้ที่จบการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี มีจำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.6 ผู้ที่จบการศึกษาระดับ ปวช./ปวส./อนุปริญญา มีจำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.4 ผู้ที่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 และผู้ที่จบการศึกษาระดับประถมศึกษา มีเพียงจำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.6

ตาราง 4.6 แสดงระดับการศึกษาของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

ระดับการศึกษาของผู้ซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ประถมศึกษา	1	0.9
มัธยมศึกษา	6	5.7
ปวช./ปวส./อนุปริญญา	11	10.4
ปริญญาตรี	64	60.4
สูงกว่าปริญญาตรี	24	22.6
รวม	106	100.0

4.1.7 อาชีพ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท มีจำนวน 67 ราย คิดเป็นร้อยละ 63.2 รองลงมาคืออาชีพทำธุรกิจส่วนตัว มีจำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.9 ผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ มีจำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.4 ผู้ที่มีอาชีพอิสระ มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 และผู้ที่มีอาชีพแม่บ้าน มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.7

ตาราง 4.7 แสดงอาชีพของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

อาชีพของผู้ซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
พนักงานบริษัท	67	63.2
ธุรกิจส่วนตัว	19	17.9
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	11	10.4
อาชีพอิสระ	6	5.7
แม่บ้าน	3	2.8
รวม	106	100.0

4.1.8 ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีรายได้โดยเฉลี่ยเดือนละ 24,433.97บาท ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,000 – 19,999 บาท มีจำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 43.4 รองลงมามีรายได้อยู่ระหว่าง 20,000 – 29,999 บาท มีจำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.5 ผู้ซื้อบ้านมือสองที่มีรายได้ระหว่าง 30,000 –

39,999 บาท มีจำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.4 ผู้ซื้อบ้านมือสองที่มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท, และผู้ซื้อบ้านมือสองที่มีรายได้ระหว่าง 40,000 – 49,999 บาท มีจำนวน 9 ราย เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 8.5 ส่วนผู้ที่ซื้อบ้านมือสองที่มีรายได้ 50,000 บาทขึ้นไป มีเพียงจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 เท่านั้น ดังแสดงในตาราง 4.8

ตาราง 4.8 แสดงระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	9	8.5
10,000 – 19,999 บาท	46	43.4
20,000 – 29,999 บาท	26	24.5
30,000 – 39,999 บาท	10	9.4
40,000 – 49,999 บาท	9	8.5
50,000 บาทขึ้นไป	6	5.7
รวม	106	100.0

* หมายเหตุรายได้เฉลี่ย 24,433.97 บาท

4.1.9 ระดับรายจ่ายต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์มีรายจ่ายเฉลี่ยเดือนละ 13,867.92 บาท ทั้งนี้เนื่องจากมีผู้ซื้อที่มีรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวนถึง 51 ราย คิดเป็นร้อยละ 48.1 รองลงมาค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 10,000 - 19,999 บาท มีจำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.0 ผู้ที่มีรายจ่ายอยู่ระหว่าง 20,000 - 29,999 บาท มีจำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.4 ผู้ที่มีรายจ่ายอยู่ระหว่างเดือนละ 30,000 - 39,999 บาท มีจำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.7 และผู้ที่มีรายจ่ายมากกว่าเดือนละ 50,000 บาท มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.9

All rights reserved

ตาราง 4.9 แสดงระดับรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	51	48.1
10,000 – 19,999 บาท	36	34.0
20,000 – 29,999 บาท	11	10.4
30,000 – 39,999 บาท	5	4.7
มากกว่า 50,000 บาท	3	2.8
รวม	106	100.0

* หมายเหตุ รายจ่ายเฉลี่ย 13,867.92 บาท

4.1.10 ระดับเงินออมเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีเงินออมโดยเฉลี่ยเดือนละ 4,254.72 บาท ซึ่งคิดเฉลี่ยจากผู้ซื้อที่มีเงินออมเฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 2,000 - 3,999 บาท มีจำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.0 รองลงมาคือผู้ที่มีเงินออมต่ำกว่า 2,000 บาท มีจำนวน 30 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.3 ผู้ที่มีเงินออมอยู่ระหว่าง 4,000 - 5,999 บาท มีจำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.2 ผู้ที่มีเงินออมอยู่ระหว่าง 6,000 - 7,999 บาท มีจำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.4 ส่วนผู้ที่มีเงินออมอยู่ระหว่าง 8,000 - 9,999 บาท และมีเงินออมมากกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 8 รายเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 7.5 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.10

ตาราง 4.10 แสดงระดับเงินออมเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

เงินออมเฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 2,000 บาท	30	28.3
2,000 - 3,999 บาท	36	34.0
4,000 - 5,999 บาท	14	13.2
6,000 - 7,999 บาท	10	9.4
8,000 - 9,999 บาท	8	7.5
มากกว่า 10,000 บาท	8	7.5
รวม	106	100.0

* หมายเหตุ เงินออมเฉลี่ย 4,254.72 บาท

4.2 การวิเคราะห์ลักษณะรูปแบบและมูลเหตุจูงใจของการซื้อบ้านมือสองจาก

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

4.2.1 รูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าบ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์มีรูปแบบเป็นบ้านเดี่ยว มีจำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 43.4 รองลงมาเป็นห้องชุด/คอนโดมิเนียม มีจำนวน 31 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.2 เป็นอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.1 และเป็นทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 13 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.3 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.11

ตาราง 4.11 แสดงรูปแบบของบ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์

รูปแบบบ้านมือสองที่ซื้อ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	46	43.4
ทาวน์เฮ้าส์	13	12.3
ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	31	29.2
อาคารพาณิชย์	16	15.1
รวม	106	100.0

4.2.2 การมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองมาก่อน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองอยู่ก่อนแล้ว มีจำนวน 57 ราย คิดเป็นร้อยละ 53.8 ส่วนผู้ที่ไม่มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง มีจำนวน 49 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.2 ดังแสดงในตาราง 4.12

ตาราง 4.12 แสดงการมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองก่อนซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

การมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
มี	57	53.8
ไม่มี	49	46.2
รวม	106	100.0

4.2.3 จำนวนบ้านเดี่ยวที่ผู้ซื้อซื้อมีอยู่เดิม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะผู้ที่มีบ้านเดี่ยวเป็นของตนเองอยู่แล้ว พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่มีบ้านเดี่ยวเป็นของตนเองอยู่แล้ว 1 หลัง มีจำนวน 44 ราย คิดเป็นร้อยละ 95.7 ส่วนผู้ที่มีบ้านเดี่ยวอยู่แล้ว 2 หลัง มีเพียง 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.3 เท่านั้น ดังแสดงในตาราง 4.13

ตาราง 4.13 จำนวนบ้านเดี่ยวที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีอยู่เดิม

จำนวนบ้านเดี่ยวที่ผู้ซื้อซื้อมีอยู่เดิม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
1 หลัง	44	95.7
2 หลัง	2	4.3
รวม	46	100.0

4.2.4 จำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้ซื้อซื้อมีอยู่เดิม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะผู้ที่มีทาวน์เฮ้าส์เป็นของตนเองอยู่แล้ว พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่มีทาวน์เฮ้าส์เป็นของตนเองอยู่แล้ว 1 หลัง มีทั้งหมดจำนวน 13 ราย คิดเป็นร้อยละ 100.0 ดังแสดงในตาราง 4.14

ตาราง 4.14 จำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีอยู่เดิม

จำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้ซื้อซื้อมีอยู่เดิม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
1 หลัง	13	100.0
รวม	13	100.0

4.2.5 จำนวนห้องชุดที่ผู้ซื้อซื้อมีอยู่เดิม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะผู้ที่มีอาคารชุดเป็นของตนเองอยู่แล้ว พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่มีห้องชุดเป็นของตนเองอยู่แล้ว 1 ห้อง มีจำนวน 30 ราย คิดเป็นร้อยละ 96.8 ส่วนผู้ที่มีอยู่แล้ว 2 ห้อง มีเพียง 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.2 เท่านั้น ดังแสดงในตาราง 4.15

ตาราง 4.15 จำนวนห้องชุดที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีอยู่เดิม

จำนวนห้องชุดที่ผู้ซื้ออยู่เดิม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
1 ห้อง	30	96.8
2 ห้อง	1	3.2
รวม	31	100.0

4.2.6 จำนวนอาคารพาณิชย์ที่ผู้ซื้ออยู่เดิม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะผู้ที่มีอาคารพาณิชย์เป็นของตนเองอยู่แล้ว พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่มีอาคารพาณิชย์เป็นของตนเองอยู่แล้ว 1 หลัง มีจำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 93.8 ส่วนผู้ที่มีอยู่เดิม 3 หลัง มี 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.2 เท่านั้น ดังแสดงในตาราง 4.16

ตาราง 4.16 จำนวนอาคารพาณิชย์ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีอยู่เดิม

จำนวนอาคารพาณิชย์ที่ผู้ซื้ออยู่เดิม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
1 หลัง	15	93.8
3 หลัง	1	6.2
รวม	16	100.0

4.2.7 เนื้อที่ของบ้านมือสองที่ซื้อ

จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าเนื้อที่บ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์ ตัดสินใจซื้อ มีเนื้อที่ 100 ตารางวาขึ้นไป มีจำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.0 รองลงมา มีเนื้อที่ 20-39 ตารางวา และ 60-79 ตารางวา มีจำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.1 บ้านมือสองที่มีเนื้อที่ 40-59 ตารางวา มีจำนวน 13 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.3 บ้านมือสองที่มีเนื้อที่ 80-99 ตารางวา มีจำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.3 และบ้านมือสองที่มีเนื้อที่น้อยกว่า 20 ตารางวา มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.2 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.17

All rights reserved

ตาราง 4.17 เนื้อที่บ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์

ขนาดเนื้อที่บ้านมือสองที่ซื้อ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
น้อยกว่า 20 ตารางวา	3	4.2
20 – 39 ตารางวา	15	21.1
40 – 59 ตารางวา	13	18.3
60 – 79 ตารางวา	15	21.1
80 – 99 ตารางวา	8	11.3
100 ตารางวาขึ้นไป	17	24.0
รวม	71	100.0

* หมายเหตุ เนื้อที่บ้านมือสองโดยเฉลี่ย 62.39 ตารางวา

4.2.8 เนื้อที่ห้องชุดที่ซื้อ

จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าขนาดเนื้อที่ห้องชุด/คอนโดมิเนียมมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีเนื้อที่ 25 – 39 ตารางเมตร มีจำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.3 รองลงมา มีเนื้อที่ 40 – 54 ตารางเมตร และมีเนื้อที่ 55 – 69 ตารางเมตร มีจำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.7 ห้องชุดที่มีเนื้อที่ 85 – 99 ตารางเมตร มีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.6 และห้องชุดที่มีเนื้อที่ 70 – 84 ตารางเมตร มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.18

ตาราง 4.18 แสดงเนื้อที่ห้องชุด/คอนโดมิเนียมมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์

ขนาดเนื้อที่ห้องชุดที่ซื้อ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
25 – 39 ตารางเมตร	12	34.3
40 – 54 ตารางเมตร	9	25.7
55 – 69 ตารางเมตร	9	25.7
70 – 84 ตารางเมตร	2	5.7
85 – 99 ตารางเมตร	3	8.6
รวม	35	100.0

* หมายเหตุ เนื้อที่ห้องชุดโดยเฉลี่ย 51.36 ตารางเมตร

๗/๗๓
3๓๓.338
๑ ๓๗ 2๗
เลขหมู่.....
๘.๔
สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

4.2.9 จุดประสงค์ของการซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าจุดประสงค์สำคัญของการซื้อบ้านมือสองครั้งนี้ คือ ต้องการแยกครอบครัว/ส่วนตัว มีจำนวน 37 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.9 รองลงมาคือบ้านเดิมไม่สะดวกในการเดินทางไปทำงาน มีจำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.7 บ้านหลังเดิมคับแคบ มีจำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.8 ซื้อเพื่อเก็งกำไร มีจำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.1 และบ้านเดิมมีสภาพแวดล้อมไม่ดี มีจำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.4 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.19

ตาราง 4.19 จุดประสงค์สำคัญของการซื้อบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์

สาเหตุสำคัญ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
บ้านหลังเดิมคับแคบ	22	20.8
บ้านเดิมไม่สะดวกในการเดินทางไปทำงาน	23	21.7
ต้องการแยกครอบครัว/ส่วนตัว	37	34.9
บ้านเดิมมีสภาพแวดล้อมเดิมไม่ดี	10	9.4
ซื้อเพื่อเก็งกำไร	16	15.1

*หมายเหตุ กลุ่มตัวอย่างเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

4.2.10 ลักษณะสภาพของบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าลักษณะสภาพของบ้านมือสองที่ซื้อครั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นบ้านที่เคยมีคนอยู่อาศัยมาก่อนแต่ปัจจุบันไม่มี มีจำนวน 63 ราย คิดเป็นร้อยละ 59.4 รองลงมาเป็นบ้านร้างที่ไม่เคยมีคนอาศัยอยู่มาก่อน มีจำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.6 และเป็นบ้านที่ปัจจุบันยังมีคนอาศัยอยู่ มีจำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.0 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.20

ตาราง 4.20 ลักษณะสภาพบ้านมือสองที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์

ลักษณะสภาพของบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
บ้านร้างที่ไม่เคยมีคนอาศัยอยู่มาก่อน	24	22.6
บ้านเคยมีคนอยู่อาศัยมาก่อนแต่ปัจจุบัน ไม่มี	63	59.4
บ้านที่ปัจจุบันมีคนอาศัยอยู่	19	18.0
รวม	106	100.0

4.2.11 ราคาซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าบ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่มีราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท มีผู้ซื้อมากที่สุด 66 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.3 ที่มีราคา 1,000,000 – 1,999,999 บาท มีผู้ซื้อจำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.5 ที่มีราคา 2,000,000 - 2,999,999 บาท มีจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.6 ราคา 5,000,000 บาทขึ้นไป มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 และราคา 4,000,000 - 4,999,999 บาท มีจำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.21

ตาราง 4.21 แสดงราคาบ้านมือสองที่มีผู้ซื้อจากธนาคารไทยพาณิชย์

ราคาซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,000,000 บาท	66	62.3
1,000,000 - 1,999,999 บาท	26	24.5
2,000,000 - 2,999,999 บาท	7	6.6
4,000,000 - 4,999,999 บาท	1	0.9
5,000,000 บาทขึ้นไป	6	5.7
รวม	35	100.0

* หมายเหตุ ราคาบ้านมือสองเฉลี่ย 1,198,113.21 บาท

4.2.12 มุลเหตุุงใจที่ท้ให้ตัดลนใจซ้อบ้านมือสองจากรนการไทยพณชย์ จ้กััด (มหชชน)

ผลการวเคราะห์ข้อมูล พบผู้ซ้อบ้านมือสองจากรนการไทยพณชย์ ส่วนใหญ่ค้อ รกคชยหะสม มี่จ้นวน 93 รย คดเป็นร้อยละ 87.7 รงลงมค้ออ้ตรคอกเบี่ยเงินกู้ต่ำ มี่จ้นวน 53 รย คดเป็นร้อยละ 50.0 ระยเวลการพ่อนช้ระยวณน มี่จ้นวน 46 รย คดเป็นร้อยละ 43.4 และเงินควณ้ มี่จ้นวน 41 รย คดเป็นร้อยละ 38.7 ตามล้ดับ ด้งแสดงในตาราง 4.22

ตาราง 4.22 แสดงมุลเหตุุงใจที่ท้ให้ตัดลนใจซ้อบ้านมือสองจากรนการไทยพณชย์

บ้งจ้ยในการตัดลนใจ	จ้นวน (รย)	ร้อยละ
รกคชยหะสม	93	87.7
อ้ตรคอกเบี่ยเงินกู้ต่ำ	53	50.0
ระยเวลการพ่อนช้ระยวณน	46	43.4
เงินควณ้ต่ำ	41	38.7

* หมายเหตุ ผู้ซ้อบ้านมือสองจากรนการไทยพณชย์ เลือกคอบได้ม้กกว้ 1 ซ้อ

4.2.13 บ้งจ้ยหลักหรือซ้อดีที่ท้ให้เกิดการตัดลนใจซ้อบ้านมือสองจากรนการไทยพณชย์

ผลการวเคราะห์ข้อมูล พบว้บ้งจ้ยหลักหรือซ้อดีที่ท้ให้เกิดการตัดลนใจซ้อบ้านมือจากรนการไทยพณชย์ ค้อรกคและเงื่อนไขการช้ระเงินมีจ้นวน 46 รยคดเป็นร้อยละ 43.4 รงลงมค้อ สวมรถเข้ชอยู่ได้ท้นที่ มี่จ้นวน 30 รยคดเป็นร้อยละ 28.3 การมี และสภพแวกล้อมโดยรอบท้ดี มี่จ้นวน 16 รยคดเป็นร้อยละ 15.1 และการมีท้ลที่ด้งของบ้านท้หลกหลายกว้มี่จ้นวน 14 รยคดเป็นร้อยละ 13.2 ตามล้ดับ ด้งแสดงใน ตาราง 4.23

ตาราง 4.23 แสดงปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยข้อดีในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน	46	43.4
สามารถเข้าอยู่ได้ทันที	30	28.3
สภาพแวดล้อมโดยรอบ	16	15.1
มีทำเลหลากหลายกว่า	14	13.2
รวม	106	100.0

4.2.14 ปัจจัยเสริมที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านมือสอง พบว่าปัจจัยเสริมในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ครั้งนี้ คือมีเป็นการแจ้งให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ ของบ้านมือสอง มีจำนวน 49 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.2 รองลงมาธนาคารต้องซ่อมแซมบ้านให้ก่อน มีจำนวน 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.5 ต้องการปัจจัยทั้ง 3 ประการแรก มีจำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.6 และธนาคารรับประกันการซ่อมแซมให้ภายใน 1 ปี มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 ดังแสดงในตาราง 4.24

ตาราง 4.24 แสดงปัจจัยเสริมที่ทำให้เกิดในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยเสริมในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
การแจ้งให้ทราบถึงปัญหาต่างๆของบ้านมือสอง	49	46.2
ต้องซ่อมแซมบ้านให้ก่อน	27	25.5
ต้องการปัจจัยทั้ง 3 ประการแรก	24	22.6
รับประกันการซ่อมแซมให้ภายใน 1 ปี	6	5.7
รวม	106	100.0

4.2.15 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองที่ทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อ

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านมือสอง พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่คำนึงถึงทำเลที่ตั้งของบ้านต้องอยู่ใกล้ที่ทำงาน มีจำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 43.4 รองลงมาทำเลที่ตั้งของบ้านต้องอยู่ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด มีจำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.2 ทำเลที่ตั้งของบ้านต้องอยู่ในตัวเมือง มีจำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.0

ที่ตั้งของบ้านต้องอยู่ใกล้โรงเรียนบุตร มีจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.6 และใกล้บ้านเดิม มีจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.8 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.25

ตาราง 4.25 แสดงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ต้องอยู่ต้องอยู่ใกล้ที่ทำงาน	46	43.4
ต้องอยู่ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด	32	30.2
ต้องอยู่ในตัวเมือง	17	16.0
ต้องอยู่ใกล้โรงเรียนบุตร	7	6.6
ต้องอยู่ใกล้บ้านเดิม	4	3.8
รวม	106	100.0

4.2.16 ปัจจัยทางด้านทางเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง

พบว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ อันดับแรกคือ ราคาของบ้านและที่ดินเหมาะสมมีผู้ซื้อตอบจำนวน 76 ราย คิดเป็นร้อยละ 71.7 รองลงมาคือเป็นรายได้หรือรายจ่ายของตนเองและครอบครัว มีผู้ซื้อตอบจำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.5 มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง ไม่มากมีผู้ตอบ 3 รายคิดเป็นร้อยละ 2.8 และเนื่องจากธนาคารมีระบบการชำระเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนในการซื้อบ้านพร้อมอยู่ มีผู้ตอบเพียง 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.9 เท่านั้น ดังแสดงในตาราง 4.26

ตาราง 4.26 แสดงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

ข้อมูลปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ราคาของบ้านและที่ดิน	76	71.7
รายได้หรือรายจ่ายของตนเองและครอบครัว	26	24.5
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง	3	2.8
ธนาคารระบบการชำระเงินที่ดี และมีแหล่งเงินทุนในการซื้อบ้าน	1	0.9
รวม	106	100.0

4.2.17 ปัจจัยทางด้านสังคมที่ผู้ซื้อบ้านมือสอง

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านมือสอง พบว่าปัจจัยทางสังคมที่สำคัญที่ผู้ซื้อบ้านมือสองครั้งนี้ คือขนาดบ้านต้องเหมาะสมกับฐานและขนาดของครอบครัว มีผู้ซื้อตอบจำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 47.2 รองลงมาต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตร มีผู้ซื้อตอบจำนวน 25 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.6 ต้องการอยู่ในสังคมที่ดี มีเพื่อนบ้านที่มีฐานะทางสังคมและการศึกษาที่ดี มีผู้ซื้อตอบจำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.2 ต้องการอยู่ใกล้บิดา/มารดา และ ญาติ พี่น้อง มีผู้ซื้อตอบจำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.4 และต้องการอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน มีผู้ซื้อตอบจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.6 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 4.27

ตาราง 4.27 แสดงปัจจัยทางด้านสังคมที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยทางสังคม	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ขนาดบ้านต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดของครอบครัว	50	47.2
ขนาดบ้านต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตร	25	23.6
ขนาดบ้านต้องการอยู่ในสังคมที่ดีมีเพื่อนบ้านที่มีฐานะทางสังคมและการศึกษาที่ดี	14	13.2
ขนาดบ้านต้องการอยู่ใกล้บิดา/มารดา และ ญาติ พี่น้อง	10	9.4
ขนาดบ้านต้องการอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน	7	6.6
รวม	106	100.0

4.2.18 แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นทางด้านแหล่งข้อมูลที่ทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีแหล่งข้อมูลในการติดต่อซื้อบ้านมือสองครั้งนี้ จากการจัดงานตลาดนัดบ้านพร้อมอยู่ของธนาคารไทยพาณิชย์ มีผู้ซื้อจำนวน 67 ราย คิดเป็นร้อยละ 63.2 รองลงมาคือจากการประชาสัมพันธ์ของสถาบันการเงินมีผู้ซื้อจำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.3 จากมหรรมขายทอดตลาดของสำนักงานบังคับคดี มีจำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.4 ติดต่อกับเจ้าของบ้านโดยตรง มี

ผู้ตอบจำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.4 และเกิดจากเจ้าของบ้านมือสองนำมาฝากสถาบันการเงินขาย มีผู้ตอบจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.28

ตาราง 4.28 แสดงแหล่งข้อมูลในการติดต่อซื้อบ้านมือสองของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

แหล่งข้อมูลในการติดต่อซื้อบ้านมือสอง	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
จากการจัดงานตลาดนัดบ้านพร้อมอยู่ของธนาคารไทยพาณิชย์	67	63.2
จากการนำบ้านที่หลุดงานมาประมวลขายของสถาบันการเงิน	12	11.3
จากมหรรรรมขายทอดตลาดของสำนักงานบังคับคดี	11	10.4
ติดต่อซื้อกับเจ้าของบ้านโดยตรง	10	9.4
เจ้าของบ้านมือสองนำมาฝากสถาบันการเงินขาย	6	5.7
รวม	106	100.0

4.2.19 รูปแบบการส่งเสริมการขายที่ผู้ซื้อบ้านมือสองต้องการ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นทางด้านการส่งเสริมการขายรูปแบบ พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่ต้องการรูปแบบการส่งเสริมการขายเป็นอันดับแรกคือต้องการด้านบริการอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ มีจำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.0 รองลงมาต้องการบริการสินเชื่อผู้ซื้อบ้าน พร้อมการตกแต่ง มีผู้ซื้อต้องการจำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.0 ต้องการยกเว้นหรือลดหย่อน ค่าใช้จ่ายในการโอนซื้อบ้าน มีผู้ซื้อต้องการจำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.4 และต้องการสินเชื่อเต็มวงเงินซื้อบ้าน มีผู้ซื้อต้องการจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.6 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.29

ตาราง 4.29 แสดงรูปแบบการส่งเสริมการขายที่ผู้ซื้อบ้านมือสอง จากธนาคารไทยพาณิชย์ต้องการ

รูปแบบการส่งเสริมการขายบ้านมือสองที่ผู้ซื้อต้องการ	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
ต้องการบริการอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่	36	34.0
ต้องการบริการให้สินเชื่อผู้ซื้อบ้าน พร้อมตกแต่ง	35	33.0
ต้องการยกเว้นหรือลดหย่อน ค่าใช้จ่ายในการโอนซื้อบ้าน	28	26.4
ต้องการให้สินเชื่อเต็มวงเงิน	7	6.6
รวม	106	100.0

4.3 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระที่เป็นข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อและที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซื้อเกี่ยวกับตัวแปรตามคือรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อเกี่ยวกับตัวแปรรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อได้ใช้วิธีการทดสอบด้วยสถิติไค์สแควร์ (Chi-square statistic) โดยการตั้งสมมติฐานขึ้น 2 ประการ คือ

สมมติฐาน H_0 : ตัวแปรข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อเกี่ยวกับตัวแปรรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อไม่มีความแตกต่างกัน

สมมติฐาน H_1 : ตัวแปรข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อเกี่ยวกับตัวแปรรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อมีความแตกต่างกัน

สำหรับเกณฑ์การตัดสินใจและการแปลผลที่ได้รับได้ใช้หลักเกณฑ์ที่ว่าถ้า χ^2 ที่คำนวณได้ $\geq \chi^2$ จากตาราง หรือ Significance level $\leq \alpha$ ให้ปฏิเสธสมมติฐาน H_0 (หรือยอมรับสมมติฐาน H_1)

4.3.1 การทดสอบเพศของผู้ซื้อเกี่ยวกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : เพศของผู้ซื้อบ้านมือสองไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านแตกต่างกัน

H_1 : เพศของผู้ซื้อบ้านมือสองมีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน ตามเพศของผู้ซื้อ พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองเป็นเพศชายทั้งหมด 47 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 43.5 ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ร้อยละ 61.5 ห้องชุด ร้อยละ 45.2 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 31.3 ส่วนผู้ซื้อเพศหญิงมีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 55.3 ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ร้อยละ 40.0 ห้องชุด ร้อยละ 54.8 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 68.7 ซึ่งจากการทดสอบด้วย Chi-Square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 3) = 7.82$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 2.691$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.442 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ เพศของผู้ซื้อไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกันแต่อย่างใด ดังแสดงในตาราง 4.30

ตาราง 4.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเพศของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	เพศของผู้ซื้อ (ร้อยละ)		
	ชาย	หญิง	รวม
บ้านเดี่ยว	20 (43.5)	26 (55.3)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	8 (61.5)	4 (40.0)	13 (100.0)
ห้องชุด	14 (45.2)	17 (54.8)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	5 (31.3)	11 (68.7)	16 (100.0)
รวม	47 (44.3)	59 (55.7)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 2.691$$

$$df = 3$$

$$Sig = 0.442$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.2 การทดสอบอายุของผู้ซื้อที่รูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐานของผู้ซื้อ H_0 : อายุของผู้ซื้อไม่ผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบของบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : อายุของผู้ซื้อผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบของบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์ที่มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามอายุของผู้ซื้อพบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองที่มีอายุระหว่าง 20-29 ปี ทั้งหมด 14 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 13.0 ซื้อบ้านแบบห้องชุด ร้อยละ 19.4 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 12.5 ผู้ซื้อที่มีอายุระหว่าง 30-39 ปี มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 69.6 ซื้อทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด ร้อยละ 61.5 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 45.2 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ ผู้ซื้อที่มีอายุระหว่าง 68.8 อายุ 40-49 ปี มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 13.0 ซื้อทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด ร้อยละ 30.8 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 22.6 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 18.6 ผู้ซื้อที่มีอายุระหว่าง 50-59 ปี มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 4.3 ซื้อทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด ร้อยละ 7.7 และซื้อห้องชุด ร้อยละ 12.9 และซึ่งจากการทดสอบด้วย

Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 9) = 16.92$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 9.912$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.358 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ อายุของผู้ซื้อไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.31

ตาราง 4.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	อายุของผู้ซื้อ (ร้อยละ)				รวม
	20-29 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	
บ้านเดี่ยว	6 (13.0)	32 (69.6)	6 (13.0)	2 (4.3)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	-	8 (61.5)	4 (30.8)	1 (7.7)	13 (100.0)
ห้องชุด	6 (19.4)	14 (45.2)	7 (22.6)	4 (12.9)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	2 (12.5)	11 (68.8)	3 (18.6)	-	16 (100.01)
รวม	14 (13.2)	65 (61.3)	20 (18.9)	7 (6.6)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 9.912$$

$$df = 9$$

$$\text{Sig} = 0.358$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.3 การทดสอบสถานภาพการสมรสของผู้ซื้อกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : สถานภาพการสมรสของผู้ซื้อไม่มีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : สถานภาพการสมรสของผู้ซื้อมีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์หมีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามสถานภาพการสมรส พบว่า มีสถานภาพเป็นโสด ทั้งหมด 45 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 41.3 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 38.5 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 48.4 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 37.5 ผู้มีสถานภาพสมรส ทั้งหมด 58 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 56.5 ซื้อ

ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 46.2 ซื่อห้องชุด ร้อยละ 51.6 และซื่ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 62.5 ส่วนผู้มีสถานภาพหย่าร้าง ทั้งหมด 3 ราย มีการซื่อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 2.2 และซื่อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 ซึ่งจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 6) = 12.59$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 9.486$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.148 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ สถานภาพการสมรสของผู้ซื่อไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกันแต่อย่างใด ดังแสดงในตาราง 4.32

ตาราง 4.32 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสของผู้ซื่อกับรูปแบบของบ้านมือสอง

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื่อ	สถานภาพ การสมรสของผู้ซื่อ(ร้อยละ)			
	โสด	สมรส	หย่าร้าง	รวม
บ้านเดี่ยว	19 (41.3)	26 (56.5)	1 (2.2)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	5 (38.5)	6 (46.2)	2 (15.4)	13 (100.0)
ห้องชุด	15 (48.4)	16 (51.6)	-	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	6 (37.5)	10 (62.5)	-	16 (100.0)
รวม	45 (42.5)	58 (54.7)	3 (2.8)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 9.486$$

$$df = 6$$

$$Sig = 0.148$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.4 การทดสอบระดับการศึกษาของผู้ซื่อกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื่อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ระดับการศึกษามีผลต่อการเลือกรูปแบบของบ้านมือสอง
ไม่แตกต่างกัน

H_1 : ระดับการศึกษามีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสอง
แตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์หมีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื่อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามระดับการศึกษาพบว่า ผู้ซื่อบ้านมือสองที่มีการศึกษาค่ำกว่าปริญญาตรี

ทั้งหมด 18 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 15.2 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 30.8 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 6.4 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 31.3 ผู้ที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ทั้งหมด 64 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 71.7 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 61.5 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 48.4 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 50.0 ผู้ซื้อที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี ทั้งหมด 24 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 13.0 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 45.2 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 18.8 และจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 6) = 12.59$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 17.697$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.007 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_1 กล่าวคือ ระดับการศึกษาของผู้ซื้อมีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.33

ตาราง 4.33 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษาของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสอง

รูปแบบของบ้าน มือสองที่เลือกซื้อ	ระดับการศึกษา (ร้อยละ)			
	ต่ำกว่าปริญญาตรี	ปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี	รวม
บ้านเดี่ยว	7 (15.2)	33 (71.7)	6 (13.0)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	4 (30.8)	8 (61.5)	1 (7.7)	13 (100.0)
ห้องชุด	2 (6.4)	15 (48.4)	14 (45.2)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	5 (31.3)	8 (50.0)	3 (18.8)	16 (100.0)
รวม	18 (17.0)	64 (60.4)	24 (22.6)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 17.697$$

$$df = 6$$

$$Sig = 0.007$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.5 การทดสอบอาชีพของผู้ซื้อกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : อาชีพของผู้ซื้อไม่มีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : อาชีพของผู้ซื้อ มีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ตามอาชีพ พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองที่มีอาชีพรับข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ทั้งหมด 11 ราย มีการซื้อมีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 4.3 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 19.4 และ ซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 18.8 ผู้ซื้อที่มีอาชีพพนักงานบริษัท ทั้งหมด 67 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 71.7 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 76.9 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 51.6 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 50.0 ผู้ซื้อที่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว ทั้งหมด 11 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 17.4 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 23.1 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 19.4 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 12.5 ผู้ซื้อที่มีอาชีพอิสระ/แม่บ้าน ทั้งหมด 9 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 6.5 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 9.7 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 18.8 :ซึ่งการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 9) = 16.92$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 10.819$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.288 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ปัจจัยด้านอาชีพ ของผู้ซื้อ ไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.34

ตาราง 4.34 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	อาชีพของผู้ซื้อ (ร้อยละ)				
	ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	พนักงานบริษัท	ธุรกิจส่วนตัว	อาชีพอิสระ/ แม่บ้าน	รวม
บ้านเดี่ยว	2 (4.3)	33 (71.7)	8 (17.4)	3 (6.5)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	-	10 (76.9)	3 (23.1)	-	13 (100.0)
ห้องชุด	6 (19.4)	16 (51.6)	6 (19.4)	3 (9.7)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	3 (18.8)	8 (50.0)	2 (12.5)	3 (18.8)	16 (100.0)
รวม	11 (10.4)	67 (63.2)	19 (17.9)	9 (8.5)	106 (100.0)

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

$$\chi^2 = 10.819$$

$$df = 9$$

$$Sig = 0.288$$

4.3.6 การทดสอบขนาดครอบครัวของผู้ซื้อกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ขนาดครอบครัวของผู้ซื้อต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : ขนาดครอบครัวของผู้ซื้อต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์หมีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามขนาดครอบครัวพบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองที่มีขนาดครอบครัว 1-3 คน มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 50.0 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 69.2 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 58.1 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 68.6 ผู้มีขนาดครอบครัว 4 - 6 คน มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 45.7 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 23.1 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 35.5 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 18.8 ผู้มีขนาดครอบครัวมากกว่า 6 คน มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 4.3 ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 6.5 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 12.5 ซึ่งจากการทดสอบด้วย Chi-Square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 6) = 12.59$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 5.466$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.486 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ปัจจัยด้านขนาดครอบครัวของผู้ซื้อไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.35

ตาราง 4.35 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างขนาดครอบครัวของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสอง

รูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	จำนวนสมาชิกในครอบครัวของผู้ซื้อ			
	1 - 3 คน	4 - 6 คน	มากกว่า 6 คน	รวม
บ้านเดี่ยว	23 (50.0)	21 (45.7)	2 (4.3)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	9 (69.2)	3 (23.1)	1 (7.7)	13 (100.0)
ห้องชุด	18 (58.1)	11 (35.5)	2 (6.5)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	11 (68.8)	3 (18.8)	2 (12.5)	16 (100.0)
รวม	61 (57.5)	38 (35.8)	7 (6.6)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 5.466$$

$$df = 6$$

$$\text{Sig} = 0.486$$

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.7 การทดสอบระดับรายได้ต่อเดือนของผู้ซื้อที่เลือกรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : รายได้ต่อเดือนของผู้ซื้อที่มีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : รายได้ต่อเดือนของผู้ซื้อที่มีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามระดับรายได้ต่อเดือน พบว่า ผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท ทั้งหมด 9 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 10.9 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 6.5 และซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 6.3 ผู้มีระดับรายได้ต่อเดือน 10,000 – 19,999 บาท ทั้งหมด 46 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 52.2 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 46.2 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 32.3 และซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 37.5 ผู้มีระดับรายได้ต่อเดือน 20,000 – 29,999 บาท ทั้งหมด 26 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 26.1 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 30.8 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 16.1 และซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 31.3 ผู้มีระดับรายได้ต่อเดือนมากกว่า 30,000 บาท ทั้งหมด 25 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 10.8 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 45.2 และซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 25.0 และจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 9) = 16.92$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 13.512$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.141 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกันแต่อย่างใด ดังแสดงตาราง 4.36

ตาราง 4.36 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อกับรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อ (ร้อยละ)				
	ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,000 – 19,999 บาท	20,000 – 29,999 บาท	30,000 บาท ขึ้นไป	รวม
บ้านเดี่ยว	5 (10.9)	24 (52.2)	12 (26.1)	5 (10.8)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	1 (7.7)	6 (46.2)	4 (30.8)	2 (15.4)	13 (100.0)
ห้องชุด	2 (6.5)	10 (32.3)	5 (16.1)	14 (45.2)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	1 (6.3)	6 (37.5)	5 (31.3)	4 (25.0)	16 (100.0)
รวม	9 (8.5)	46 (43.4)	26 (24.5)	25 (22.6)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 13.512$$

$$df = 9$$

$$Sig = 0.141$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.8 การทดสอบระดับรายจ่ายต่อเดือนของผู้ซื้อกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ระดับรายจ่ายต่อเดือนของผู้ซื้อที่มีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : ระดับรายจ่ายต่อเดือนของผู้ซื้อที่มีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคาร

ไทยพาณิชย์ จำแนกตามระดับรายจ่ายต่อเดือน พบว่า ผู้ซื้อที่มีระดับรายจ่ายต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท ทั้งหมด 51 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 54.3 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 53.8 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 35.5 และซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 50.0 ผู้มีรายจ่ายต่อเดือน 10,000 – 19,999 บาท ทั้งหมด 36 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 37.0 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 32.3 และซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 43.8 ผู้มีระดับรายจ่ายต่อเดือน 20,000 – 29,999 บาท ทั้งหมด 11 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 8.7 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 23.1 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 9.7 และซื้ออาคาร

พาณิชย์ร้อยละ 6.3 ผู้มีระดับรายจ่ายต่อเดือนมากกว่า 30,000 บาท ทั้งหมด 8 ราย มีการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 และซื้อห้องชุด ร้อยละ 22.6 และจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 9) = 16.92$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 19.806$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.019 ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ปัจจัยทางเศรษฐกิจด้านรายจ่ายของครอบครัว มีการเลือกประเภทบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.37

ตาราง 4.37 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อกับการเลือกกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	ระดับรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ซื้อ (ร้อยละ)				
	ต่ำกว่า 10,000 บาท	10,000 – 19,999 บาท	20,000 – 29,999 บาท	30,000 บาท ขึ้นไป	รวม
บ้านเดี่ยว	25 (54.3)	17 (37.0)	4 (8.7)	-	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	7 (53.8)	2 (15.4)	3 (23.1)	1 (7.7)	13 (100.0)
ห้องชุด	11 (35.5)	10 (32.3)	3 (9.7)	7 (22.6)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	8 (50.0)	7 (43.8)	1 (6.3)	-	16 (100.0)
รวม	51 (48.1)	36 (34.0)	11 (10.4)	8 (8.5)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 19.806$$

$$df = 9$$

$$\text{Sig} = 0.019$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.9 การทดสอบระดับเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ระดับเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : ระดับเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์หมีดังนี้ จากการวิเคราะห์ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกระดับตามเงินออมต่อเดือน พบว่าผู้ซื้อที่มีระดับการออมต่อเดือน ต่ำกว่า 2,000 บาท ทั้งหมด 30 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 30.4 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 38.5 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 22.6 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 25.0 ผู้ซื้อที่มีเงินออมต่อเดือนระหว่าง 2,000 – 3,999 บาท ทั้งหมด 36 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 43.5 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 46.2 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 19.4 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 25.0 ผู้มีเงินออมต่อเดือนระหว่าง 4,000 – 5,999 บาท ทั้งหมด 14 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 15.2 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 12.9 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 15.8 ผู้มีเงินออมต่อเดือนมากกว่า 6,000 บาท ทั้งหมด 26 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 10.8 ซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 ซื้อห้องชุด ร้อยละ 45.2 และซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 32.4 และจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 9) = 16.92$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 16.939$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ระดับเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อมีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.38

ตาราง 4.38 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

รูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	ระดับเงินออมต่อเดือนของผู้ซื้อ(ร้อยละ)				รวม
	ต่ำกว่า 2,000 บาท	2,000 - 3,999 บาท	4,000 - 5,999 บาท	มากกว่า 6,000 บาท	
บ้านเดี่ยว	14 (30.4)	20 (43.5)	7 (15.2)	5 (10.8)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	5 (38.5)	6 (46.2)	-	2 (15.4)	13 (100.0)
ห้องชุด	7 (22.6)	6 (19.4)	4 (12.9)	14 (45.2)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	4 (25.0)	4 (25.0)	3 (18.8)	5 (32.4)	16 (100.0)
รวม	30 (28.3)	36 (34.0)	14 (13.2)	26 (24.5)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 16.939$$

$$df = 9$$

$$\text{Sig} = 0.05$$

ที่มา: ข้อมูลการสำรวจ

4.3.10 การทดสอบลักษณะสภาพบ้านมือสองกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ลักษณะสภาพบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : ลักษณะสภาพบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามลักษณะสภาพบ้านมือสองที่ซื้อ พบว่าผู้ที่ซื้อบ้านร้างไม่เคยมีคนอยู่อาศัยมาก่อน ทั้งหมด 24 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 19.6 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 23.1 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 32.3 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 12.5 ผู้ที่ซื้อบ้านเคยมีคนอยู่อาศัยมาก่อนแต่ปัจจุบันไม่ได้อยู่อาศัย ทั้งหมด 63 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 60.9 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 69.2 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 54.8 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 56.2 ผู้ที่ซื้อบ้านที่ยังมีผู้อยู่อาศัย ทั้งหมด 19 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 19.5 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 12.9 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 31.3 ซึ่งจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 6) = 12.59$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 5.399$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.494 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ลักษณะสภาพบ้านมือสองไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.39

ตาราง 4.39 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะสภาพบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบบ้านมือสองที่ซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสอง ที่เลือกซื้อ	ลักษณะสภาพบ้านมือสอง (ร้อยละ)			
	บ้านร้างไม่เคยมีคน อาศัยมาก่อน	บ้านที่เคยมีคน อยู่อาศัยมาก่อน แต่ปัจจุบันไม่มี คนอยู่อาศัย	บ้านที่ปัจจุบัน ยังคงมีคนอยู่ อาศัย	รวม
บ้านเดี่ยว	9 (19.6)	28 (60.9)	9 (19.5)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	3 (23.1)	9 (69.2)	1 (7.7)	13 (100.0)
ห้องชุด	10 (32.3)	17 (54.8)	4 (12.9)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	2 (12.5)	9 (56.3)	5 (31.3)	16 (100.0)
รวม	24 (22.6)	63 (59.4)	19 (17.9)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 5.399$$

$$df = 6$$

$$Sig = 0.494$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.11 การทดสอบระดับราคาซื้อบ้านมือสองกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ระดับราคาของบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : ระดับราคาของบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามระดับราคาซื้อบ้านมือสอง พบว่า ระดับราคาซื้อบ้านที่ต่ำกว่า 1,000,000 บาท ทั้งหมด 66 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 58.7 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 26.1 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 61.3 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 50.0 ผู้ซื้อบ้านในระดับราคา

1,000,000 – 1,999,999 บาท ทั้งหมด 26 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 26.7 ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 25.8 และ เป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 31.3 ผู้ซื้อบ้านในระดับราคามากกว่า 2,000,000 บาท ทั้งหมด 14 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 15.2 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 12.9 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 18.8 และจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 6) = 12.59$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 6.466$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.373 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ระดับราคาซื้อบ้านมือสองไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.40

ตาราง 4.40 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาซื้อบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ

รูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	ระดับราคาซื้อบ้านมือสอง (ร้อยละ)			
	ต่ำกว่า 1,000,000 บาท	1,000,000 – 1,999,999 บาท	มากกว่า 2,000,000 บาท	รวม
บ้านเดี่ยว	27 (58.7)	12 (26.1)	7 (15.2)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	12 (26.1)	1 (7.7)	-	13 (100.0)
ห้องชุด	19 (61.3)	6 (25.8)	4 (12.9)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	8 (50.0)	5 (31.3)	3 (18.8)	16 (100.0)
รวม	66 (62.3)	26 (24.5)	14 (12.2)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 6.466$$

$$df = 6$$

$$Sig = 0.373$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.11 การทดสอบทำเลที่ตั้งของบ้านกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : ทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : ทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์หมีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามทำเลที่ตั้งบ้านมือสอง พบว่า ผู้ที่ซื้อบ้านที่อยู่ใกล้ที่ทำงานของตนใกล้ที่ทำงานของคน ทั้งหมด 46 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 37.0 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 53.8 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 54.8 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 31.3 ผู้ที่ซื้อบ้านที่อยู่ใกล้โรงเรียนบุตร/บ้านหลังเดิม ทั้งหมด 11 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 17.3 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 และ เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 3.2 ผู้ที่ซื้อบ้านที่อยู่ใกล้ศูนย์การค้า ทั้งหมด 32 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 30.4 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 22.6 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 56.3 ผู้ที่ซื้อบ้านอยู่ในตัวเมือง ทั้งหมด 17 ราย เป็นการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 15.2 เป็นการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 เป็นการซื้อห้องชุด ร้อยละ 19.4 และเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 12.5 ซึ่งจากการทดสอบด้วย Chi-Square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 12) = 21.03$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 19.543$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.075 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.41

ตาราง 4.41 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	ทำเลที่ตั้งของบ้านมือสอง (ร้อยละ)				
	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้โรงเรียนบุตร/บ้านเดิม	ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด	อยู่ในตัวเมือง	รวม
บ้านเดี่ยว	17 (37.0)	8 (17.3)	14 (30.4)	7 (15.2)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	7 (53.8)	2 (15.4)	2 (15.4)	2 (15.4)	13 (100.0)
ห้องชุด	17 (54.8)	1 (3.2)	7 (22.6)	6 (19.4)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	5 (31.3)	-	9 (56.3)	2 (12.5)	16 (100.0)
รวม	46 (43.4)	11 (10.3)	32 (30.2)	17 (16.0)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 13.428$$

$$df = 9$$

$$Sig = 0.144$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.3.12 การทดสอบบริการส่งเสริมการขายกับรูปแบบบ้านมือสองที่เลือกซื้อ

ข้อสมมติฐาน H_0 : การส่งเสริมการขายบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

H_1 : การส่งเสริมการขายบ้านมือสองมีผลต่อการเลือกซื้อรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์มีดังนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำแนกตามบริการส่งเสริมการขาย พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองที่ต้องการบริการให้สินเชื่อเงินกู้ซื้อบ้าน พร้อมการตกแต่ง ทั้งหมด 35 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 41.3 มีการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.4 มีการซื้อห้องชุด ร้อยละ 25.8 และมีการซื้ออาคารพาณิชย์ร้อยละ 37.5 ผู้ซื้อบ้านมือสองที่ต้องการบริการอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ ทั้งหมด 36 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 34.8 มีการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 30.8 มีการซื้อห้องชุด ร้อยละ 32.3 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 37.5 ผู้ซื้อบ้านจากการยกเว้นหรือลดหย่อน ค่าใช้จ่ายในการโอนซื้อบ้าน ทั้งหมด 28 ราย

มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 21.7 ทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 46.2 ห้องชุด ร้อยละ 29.0 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 18.8 ผู้ซื้อบ้านมือสองที่ต้องการสินเชื่อเต็มวงเงิน ซื้อบ้านทั้งหมด 7 ราย มีการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 2.2 มีการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.7 มีการซื้อห้องชุด ร้อยละ 12.9 และมีการซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 6.3 ซึ่งจากการทดสอบด้วย Chi-square พบว่า ค่า $\chi^2(0.05, 9) = 16.92$ และค่าที่คำนวณได้ $\chi^2 = 8.891$ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.447 ดังนั้นจึงยอมรับสมมติฐาน H_0 กล่าวคือ ปัจจัยด้านการส่งเสริมการขายของบ้านมือสองไม่มีผลทำให้การเลือกรูปแบบบ้านมือสองแตกต่างกัน ดังแสดงในตาราง 4.42

ตาราง 4.42 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างการส่งเสริมการขายของบ้านมือสองกับการเลือกรูปแบบของบ้านมือสองที่ซื้อ

รูปแบบของบ้านมือสองที่เลือกซื้อ	การส่งเสริมการขาย (ร้อยละ)				
	บริการให้สินเชื่อกู้ซื้อบ้านพร้อมการตกแต่ง	บริการอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่	การยกเว้นหรือลดหย่อนค่าใช้จ่ายในการโอนซื้อบ้าน	การให้สินเชื่อเต็มวงเงินซื้อบ้าน	รวม
บ้านเดี่ยว	19 (41.3)	16 (34.8)	10 (21.7)	1 (2.2)	46 (100.0)
ทาวน์เฮ้าส์	2 (15.4)	4 (30.8)	6 (46.2)	1 (7.7)	13 (100.0)
ห้องชุด	8 (25.8)	10 (32.3)	9 (29.0)	4 (12.9)	31 (100.0)
อาคารพาณิชย์	6 (37.5)	6 (37.5)	3 (18.8)	1 (6.3)	16 (100.0)
รวม	35 (33.0)	36 (34.0)	28 (26.4)	7 (6.6)	106 (100.0)

$$\chi^2 = 8.891$$

$$df = 9$$

$$\text{Sig} = 0.447$$

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

4.4.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองโดยรวม

ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสองในระดับมาก ได้แก่ มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน (ค่าเฉลี่ย 4.41), มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ) (ค่าเฉลี่ย 4.35), ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม (ค่าเฉลี่ย 4.25), ไม่มีมลภาวะทางเสียง (ค่าเฉลี่ย 4.23), ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ (ค่าเฉลี่ย 4.21), ไม่มีมลภาวะทางอากาศ (ค่าเฉลี่ย 4.17), ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ (ค่าเฉลี่ย 4.10), สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี (ค่าเฉลี่ย 4.09), มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง (ค่าเฉลี่ย 4.08), วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน (ค่าเฉลี่ย 4.01), ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม (ค่าเฉลี่ย 3.97), ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด (ค่าเฉลี่ย 3.96), ไม่อยู่ห่างจากชุมชน (ค่าเฉลี่ย 3.85), พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร (ค่าเฉลี่ย 3.84), มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ก.) ตลอด 24 ชั่วโมง (ค่าเฉลี่ย 3.82), พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร (ค่าเฉลี่ย 3.80), เพื่อนบ้านดี (ค่าเฉลี่ย 3.79), ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือสองหลังนี้ (ค่าเฉลี่ย 3.76), ใกล้ที่ทำงาน (ค่าเฉลี่ย 3.75), ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า (ค่าเฉลี่ย 3.69), แบบบ้านถูกใจ (ค่าเฉลี่ย 3.67), การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน (ค่าเฉลี่ย 3.58) ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย (ค่าเฉลี่ย 3.56) และทำเลค้าขายดี (ค่าเฉลี่ย 3.53) ตามลำดับ

ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสองในระดับปานกลาง ได้แก่ การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม (ค่าเฉลี่ย 3.46), สามารถขุดเจาะน้ำบาดาลได้ (ค่าเฉลี่ย 3.43), ใกล้บ้านของพ่อแม่ หรือญาติพี่น้อง (ค่าเฉลี่ย 3.39), การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์การขายบ้านมือสองหลังนี้ (ค่าเฉลี่ย 3.25), ชื่อเพื่อขายต่อ หรือเก็งกำไร (ค่าเฉลี่ย 3.23), ใกล้ที่ศึกษาบุตร (ค่าเฉลี่ย 3.21) และมีเฟอร์นิเจอร์พร้อมใช้ (ค่าเฉลี่ย 2.83) ตามลำดับ ดังแสดง ในตาราง 4.43

กล่าวโดยสรุปจะเห็นว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองโดยรวมที่มีคะแนนเฉลี่ยสูงสุด 4 อันดับแรกคือ การมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินการมีสิ่งสาธารณูปโภคพร้อม การมีราคาขายที่เหมาะสมและการมีสภาวะทางด้านสิ่งแวดล้อมที่ดีตามลำดับ

ตาราง 4.43 แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองโดยรวมจากรณาการไทยพาณิชย์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านมือสองโดยรวม	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน	55	40	10	1	-	4.41
2) มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ)	61	28	11	5	1	4.35
3) ราคาบ้านมือสองไม่แพงเหมาะสม	56	26	21	2	1	4.25
4) ไม่มีมลภาวะทางเสียง	47	40	16	2	1	4.23
5) ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ	43	46	14	2	1	4.21
6) ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	45	39	18	3	1	4.17
7) ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	32	46	21	6	1	4.10
8) สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี	36	48	19	2	1	4.09
9) มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง	34	52	15	4	1	4.08
10) วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน	29	53	21	2	1	4.01
11) ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม	39	42	13	7	5	3.97
12) ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด	36	46	21	6	1	3.96
13) ไม่อยู่ห่างจากชุมชน	26	49	22	7	2	3.85
14) พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร	19	58	23	5	1	3.84
15) มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง	31	41	22	8	4	3.82
16) พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร	20	50	32	3	1	3.80
17) เพื่อนบ้านดี	25	45	26	9	1	3.79
18) ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือสองหลังนี้	23	47	27	6	3	3.76
19) ใกล้ที่ทำงาน	33	31	30	7	5	3.75

ตาราง 4.43 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านมือสองโดยรวม	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
20) โกล์ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า	27	32	36	9	2	3.69
21) แบบบ้านดูใจ	21	40	36	7	2	3.67
22) การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน	20	40	31	12	3	3.58
23) ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย	16	43	34	10	3	3.56
24) ทำเลค้าขายดี	26	33	26	13	8	3.53
25) การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม	12	45	32	10	6	3.46
26) สามารถขุดเจาะน้ำบาดาลได้	14	39	35	15	3	3.43
27) โกล์บ้านของพ่อ แม่ หรือญาติพี่น้อง	19	38	21	18	9	3.39
28) การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์การขายบ้านมือสองหลังนี้	8	34	47	11	6	3.25
29) ชื่อเพื่อขายต่อ หรือเก็งกำไร	22	21	33	19	11	3.23
30) โกล์ที่ศึกษาบุตร	17	33	26	15	15	3.21
31) มีเฟอร์นิเจอร์พร้อมใช้	11	20	32	26	17	2.83

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.4.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในรูปแบบของบ้านเดี่ยว

จากผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยว จำนวน 46 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านเดี่ยวมือสอง 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ 1) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน คะแนนเฉลี่ย 4.35 2) ไม่มีมลภาวะทางเสียง คะแนนเฉลี่ย 4.24 3) ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ คะแนนเฉลี่ย 4.22 4) ไม่มีมลภาวะทางอากาศ คะแนนเฉลี่ย 4.13 5) ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ คะแนนเฉลี่ย 4.13 6) มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ) คะแนนเฉลี่ย 4.09 7) สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี คะแนนเฉลี่ย 4.07 8) ราคาบ้านมือสอง

ไม่แพง เหมาะสม คะแนนเฉลี่ย 4.02 9) มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง คะแนนเฉลี่ย 3.96 และ 10) ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด คะแนนเฉลี่ย 3.96 ดังแสดง ตาราง 4.44

กล่าวโดยสรุป ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านมือสองแบบบ้านการมีสิ่งสาธารณูปโภคพร้อมและการมีราคาขายที่เหมาะสม ตามลำดับเดี่ยวนมากที่สุดคือ การมีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน การมีสิ่งแวดล้อมที่ดี

ตาราง 4.44 แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบบ้านเดี่ยวจากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านมือสองแบบบ้านเดี่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน	23	17	5	1	0	4.35
2. ไม่มีมลภาวะทางเสียง	22	15	8	1	0	4.24
3. ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ	19	20	6	1	0	4.22
4. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	20	15	9	1	1	4.13
5. ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	23	13	5	3	2	4.13
6. มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ)	22	11	9	3	1	4.09
7. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี	16	20	8	1	1	4.07
8. ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม	19	12	13	1	1	4.02
9. มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง	12	23	9	1	1	3.96
10. ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด	14	21	7	3	1	3.96
11. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน	10	23	11	1	1	3.87
12. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม	19	12	8	3	4	3.85
13. เพื่อนบ้านดี	9	22	10	5	0	3.76
14. พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร	10	17	17	1	1	3.74
15. ไม่อยู่ห่างจากชุมชน	9	21	11	4	1	3.72
16. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร	9	20	13	3	1	3.72
17. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง	9	22	10	1	4	3.67
18. ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือสองหลังนี้	6	20	15	3	2	3.54
19. แบบบ้านดูใจ	8	15	19	2	2	3.54
20. สามารถดูจะนำบาคาลได้	6	19	16	4	1	3.54

ตาราง 4.44 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านมือสอง แบบบ้านเดี่ยว	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนน เฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อย ที่สุด	
21. ใกล้ที่ทำงาน	9	15	16	3	3	3.52
22. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย	6	18	13	7	2	3.41
23. ทำเลค้าขายดี	9	13	16	4	4	3.41
24. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม	5	17	17	4	3	3.37
25. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน	4	18	16	6	2	3.35
26. ใกล้บ้านของพ่อ แม่ หรือญาติพี่น้อง	6	18	11	8	3	3.35
27. ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า	4	18	16	6	2	3.33
28. ใกล้ที่ศึกษาบุตร	7	14	15	6	4	3.30
29. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์การขายบ้าน มือสองหลังนี้	2	14	22	4	4	3.13
30. ชื่อเพื่อขายต่อ หรือเก็งกำไร	5	11	14	10	6	2.98
31. มีเฟอร์นิเจอร์พร้อมใช้	1	8	16	12	9	2.57

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.4.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในรูปแบบทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด

จากผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด จำนวน 13 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ 1) ราคามือสองไม่แพง เหมาะสม คะแนนเฉลี่ย 4.46 2) มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ) คะแนนเฉลี่ย 4.38 3) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน คะแนนเฉลี่ย 4.23 4) มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง คะแนนเฉลี่ย 4.23 5) ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม คะแนนเฉลี่ย 4.23 6) ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ คะแนนเฉลี่ย 4.08 7) พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร คะแนนเฉลี่ย 4.00 8) ไม่มีมลภาวะทางเสียง คะแนนเฉลี่ย 3.92 9) ไม่มีมลภาวะทางอากาศ คะแนนเฉลี่ย 3.9 และ 10) ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ คะแนนเฉลี่ย 3.85 ดังแสดงในตาราง 4.45

กล่าวโดยสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแฝดมากที่สุดคือการมีราคาขายที่เหมาะสม การมีสิ่งสาธารณูปโภคพร้อม การมีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ตามลำดับ

ตาราง 4.45 แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝดจากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองแบบทาวน์เฮ้าส์	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม	9	1	3	0	0	4.46
2. มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ)	7	5	1	0	0	4.38
3. มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน	5	6	2	0	0	4.23
4. มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง	3	10	0	0	0	4.23
5. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม	4	8	1	0	0	4.23
6. ไม่มีอยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ	4	6	3	0	0	4.08
7. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร	2	9	2	0	0	4.00
8. ไม่มีมลภาวะทางเสียง	3	6	4	0	0	3.92
9. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	3	6	4	0	0	3.92
10. ไม่มีอยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	6	3	1	2	1	3.85
11. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน	2	7	3	1	0	3.77
12. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี	1	7	5	0	0	3.69
13. ไม่มีอยู่ห่างจากชุมชน	2	6	4	1	0	3.69
14. ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือสองหลังนี้	2	5	6	0	0	3.69
15. เพื่อนบ้านดี	2	5	5	1	0	3.62
16. ใกล้ที่ทำงาน	4	2	6	1	0	3.62
17. ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า	3	3	6	1	0	3.62
18. ไม่มีอยู่ในย่านชุมชนแออัด	2	5	4	2	0	3.54
19. แบบบ้านดูใจ	1	6	5	1	0	3.54
20. พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร	0	7	5	1	0	3.46
21. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน	1	4	8	0	0	3.46

ตาราง 4.45 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองแบบทาวน์เฮ้าส์	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
22. ทำเลค้าขายดี	1	7	2	3	0	3.46
23. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง	1	4	5	3	0	3.23
24. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์การขายบ้านมือสองหลังนี้	0	4	8	1	0	3.23
25. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย	1	3	7	1	1	3.15
26. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม	1	3	7	1	1	3.15
27. ซื่อเพื่อขายต่อ หรือเก็งกำไร	3	1	5	2	2	3.08
28. สามารถขูดเจาะนำบาดาลได้	0	5	3	5	0	3.00
29. ใกล้บ้านของพ่อแม่ หรือญาติพี่น้อง	0	6	2	3	2	2.92
30. ใกล้ที่ศึกษาบุตร	0	5	3	4	1	2.92
31. มีเฟอร์นิเจอร์พร้อมใช้	1	5	5	2	0	2.46

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.4.4 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองแบบ ห้องชุด/คอนโดมิเนียม

จากผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม จำนวน 31 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ 1) มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ) คะแนนเฉลี่ย 4.81 2) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน คะแนนเฉลี่ย 4.65 3) ราคาบ้านมือสองไม่แพงเหมาะสม คะแนนเฉลี่ย 4.55 4) ตั้งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี คะแนนเฉลี่ย 4.48 5) มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง คะแนนเฉลี่ย 4.42 6) มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง คะแนนเฉลี่ย 4.35 7) ไม่มีมลภาวะทางอากาศ คะแนนเฉลี่ย 4.29 8) ไม่มีมลภาวะทางเสียง คะแนนเฉลี่ย 4.26 9) วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน คะแนนเฉลี่ย 4.26 และ 10) ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ คะแนนเฉลี่ย 4.19 ดังแสดงในตาราง 4.46

กล่าวโดยสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบห้องชุดมากที่สุดคือ การมีสิ่งสาธารณูปโภคพร้อม มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน มีราคาเหมาะสม มีสภาวะสิ่งแวดล้อมที่ดี และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตามลำดับ

ตาราง 4.46 แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสองแบบห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม จากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองแบบห้องชุด	การให้ระดับความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ)	26	4	1	0	0	4.81
2. มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน	21	9	1	0	0	4.65
3. ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม	20	8	3	0	0	4.55
4. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี	16	14	1	0	0	4.48
5. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง	17	11	2	1	0	4.42
6. มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง	16	11	3	1	0	4.35
7. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	14	13	3	1	0	4.29
8. ไม่มีมลภาวะทางเสียง	14	12	4	1	0	4.26
9. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน	11	17	3	0	0	4.26
10. ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	12	14	4	1	0	4.19
11. พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร	10	17	4	0	0	4.19
12. ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือสองหลังนี้	14	12	3	1	1	4.19
13. ใกล้ที่ทำงาน	17	8	2	3	1	4.19
14. ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า	15	8	5	1	1	4.19
15. ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด	13	11	6	1	0	4.16
16. ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ	11	14	5	1	0	4.13
17. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร	8	20	2	1	0	4.13
18. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม	11	15	3	1	1	4.10
19. ไม่อยู่ห่างจากชุมชน	13	12	3	2	1	4.10
20. แบบบ้านดูใจ	10	15	4	2	0	4.06
21. เพื่อนบ้านดี	12	11	6	1	1	4.03

ตาราง 4.46 (ต่อ)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือ สองแบบห้องชุด	การให้ระดับความสำคัญ					คะแนน เฉลี่ย
	มาก ที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อย ที่สุด	
22. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำ ทางผ่าน	12	10	3	5	1	3.87
23. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย	8	13	8	2	0	3.87
24. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของ บ้านเดิม	6	19	3	2	1	3.87
25. ใกล้บ้านของพ่อ แม่ หรือญาติพี่น้อง	10	11	3	4	3	3.68
26. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์การขาย บ้านมือสองหลังนี้	6	11	11	2	1	3.61
27. มีเฟอร์นิเจอร์พร้อมใช้	9	9	6	5	2	3.58
28. ชื่อเพื่อขายต่อ หรือเก็งกำไร	9	5	11	4	2	3.48
29. สามารถขูดเจาะนำบาดาลได้	7	9	8	5	2	3.45
30. ทำเลค้าขายดี	9	7	5	6	4	3.35
31. ใกล้ที่ศึกษาบุตร	8	8	4	2	9	3.13

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ

4.4.5 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองแบบอาคารพาณิชย์

จากผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ที่เป็นกลุ่มผู้ซื้ออาคารพาณิชย์

จำนวน 16 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ 1) ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ คะแนนเฉลี่ย 4.44 2) ไม่มีมลภาวะทางเสียง คะแนนเฉลี่ย 4.38 3) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน คะแนนเฉลี่ย 4.25 4) ไม่มีมลภาวะทางอากาศ คะแนนเฉลี่ย 4.25 5) ทำเลค้าขายดี คะแนนเฉลี่ย 4.25 6) มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ) คะแนนเฉลี่ย 4.19 7) ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม คะแนนเฉลี่ย 4.19 8) วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน คะแนนเฉลี่ย 4.13 9) ไม่มีมลภาวะทางเสียง คะแนนเฉลี่ย 4.06 และ 10) ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด คะแนนเฉลี่ย 3.94 ดังแสดงในตาราง 4.47

กล่าวโดยสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบอาคารพาณิชย์มากที่สุด คือการมีสภาพแวดล้อมที่ดี การมีความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน การมีสิ่งสาธารณูปโภคพร้อม และ การมีราคาที่เหมาะสม ตามลำดับ

ตาราง 4.47 แสดงคะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองแบบอาคารพาณิชย์จากธนาคารไทยพาณิชย์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองแบบอาคารพาณิชย์	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ	9	6	0	1	0	4.44
2. ไม่มีมลภาวะทางเสียง	8	7	0	1	0	4.38
3. มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน	6	8	2	0	0	4.25
4. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	8	5	2	1	0	4.25
5. ทำเลดีขายดี	7	6	3	0	0	4.25
6. มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, น้ำประปา ฯลฯ)	6	8	1	1	0	4.19
7. ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม	8	5	2	0	1	4.19
8. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน	6	6	4	0	0	4.13
9. ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	8	4	1	3	0	4.06
10. ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด	3	9	4	0	0	3.94
11. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม	5	7	1	3	0	3.88
12. ไม่อยู่ห่างจากชุมชน	2	10	4	0	0	3.88
13. ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า	5	4	6	1	0	3.81
14. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน	3	8	4	1	0	3.81
15. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี	3	7	5	1	0	3.75
16. มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง	3	8	3	2	0	3.75
17. ใกล้ที่ทำงาน	3	6	6	1	0	3.69
18. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย	1	9	6	0	0	3.69

ตาราง 4.47 (ต่อ)

ปัจจัยที่อิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือ สองแบบอาคารพาณิชย์	ระดับการให้ความสำคัญ					คะแนน เฉลี่ย
	มาก ที่สุด	มาก	ปาน กลาง	น้อย	น้อย ที่สุด	
19. ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือ สองหลังนี้	1	10	3	2	0	3.63
20. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง	4	4	5	3	0	3.56
21. เพื่อนบ้านดี	2	7	5	2	0	3.56
22. ชื่อเพื่อขายต่อ หรือเก็งกำไร	5	4	3	3	1	3.56
23. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร	0	9	6	1	0	3.50
24. พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร	0	9	6	1	0	3.50
25. สามารถขุดเจาะน้ำบาดาลได้	1	6	8	1	0	3.44
26. แบบบ้านดูใจ	2	4	8	2	0	3.38
27. ใกล้บ้านของพ่อ แม่ หรือญาติพี่น้อง	3	4	5	3	1	3.31
28. ใกล้ที่ศึกษามูลนิธิ	2	6	4	3	1	3.31
29. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของ บ้านเดิม	1	6	5	3	1	3.19
30. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์การขาย บ้านมือสองหลังนี้	0	5	6	4	1	2.94
31. มีเฟอร์นิเจอร์พร้อมใช้	0	3	5	4	4	2.44

ที่มา: จากการคำนวณ

4.5 ปัญหาและอุปสรรคในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลปัญหาและอุปสรรคในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ พบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองที่เห็นว่าปัญหาและอุปสรรคในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ครั้งนี้เป็นปัญหาในเรื่องของการต่อรองเรื่องราคา มีจำนวน 37 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.9 รองลงมาเป็นปัญหาสภาพของบ้านมือสองทรุดโทรม มีจำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.2 ปัญหาเจ้าของบ้านเดิมไม่ยอมออกจากบ้าน ต้องฟ้องขับไล่ มีจำนวน 20 ราย (ร้อยละ 18.9) กรณีบ้านมือสองที่เป็นห้องชุด คือ มีค่าใช้จ่าย (เช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟ, ค่าโทรศัพท์) ค้างอยู่ มีจำนวน

11 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.3 และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตาราง 4.48

ตาราง 4.48 แสดงปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญในการซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ของผู้ซื้อ

ปัญหาและอุปสรรค	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
การต่อเรื่องราคา	37	34.9
สภาพของบ้านทรุดโทรม	32	30.2
เจ้าของบ้านเดิมไม่ยอมออกจากบ้าน ต้องฟ้องขับไล่	20	18.9
กรณีเป็นห้องชุด มีค่าใช้จ่าย (เช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟ, ค่าโทรศัพท์) ค้างอยู่	11	10.3
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	6	5.7
รวม	106	100.0

ที่มา: ข้อมูลจากการสำรวจ