

ชื่อเรื่องการค้าค้นคว้าแบบอิสระ

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรร

ในจังหวัดนนทบุรี

ผู้เขียน

นางสาวผกาแก้ว จิตรักษ์

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้าค้นคว้าแบบอิสระ

รศ.ร่าพิง เวชยันต์วุฒิ

ประธานกรรมการ

ดร.ไพรัช กาญจนการุณ

กรรมการ

ผศ.กาญจนา โชคถาวร

กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ 1) ศึกษาข้อมูลทั่วไปของความต้องการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี 2) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี 3) ศึกษาข้อมูลผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี โดยเก็บข้อมูลจากโครงการบ้านจัดสรร 20 ตัวอย่าง และผู้บริโภคบ้านจัดสรร 400 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่า รายได้ ความต้องการมาตรฐานความปลอดภัย ความมั่นคงของรายได้ ความมั่นใจในการได้รับความคุ้มครองจากสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ทำเลที่ตั้งโครงการ ราคาขายที่เหมาะสมกับคุณภาพ ความสะดวกในการซื้อหรือสถานที่ขาย และการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายที่ดี จะมีผลมากที่สุด

ปัจจุบันผู้ประกอบการบ้านจัดสรรประสบกับสถานการณ์การแข่งขันที่ไม่รุนแรงมาก เนื่องจาก บ้านจัดสรรมีความต้องการซื้อเท่ากับปริมาณการสร้างในปัจจุบัน รูปแบบบ้านที่สร้างตรงกับความต้องการของผู้บริโภค แม้จะมีการชะลอตัวเล็กน้อยจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจรวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมือง ขณะเดียวกับปัญหาวิกฤตการณ์น้ำมันและปัจจัยการผลิตต่างๆ อัตราดอกเบี้ย มีแนวโน้มสูงขึ้น อีกทั้งเสถียรภาพทางการเมือง โดยโครงการบ้านจัดสรรมีแนวโน้ม

การก่อสร้างในบริเวณนอกเขตเมือง เขตปริมณฑล บริเวณเส้นทางตัดใหม่ อาทิ ถนนพระราม 5 ถนนรอบนอกวงแหวนตะวันตก ถนนกาญจนาภิเษก ถนนชัยพฤกษ์ ถนนราชพฤกษ์ การกำหนดราคาบ้านจัดสรร เนื่องจาก ผู้บริโภคส่วนใหญ่เป็นวัยทำงาน มีรายได้ระดับล่าง – ปานกลาง ขนาดครอบครัวเล็ก ดังนั้น บ้านที่ตรงกับอำนาจซื้อของผู้บริโภคจะมีราคาปานกลาง ประมาณ 1-3 ล้านบาท

สำหรับการปรับตัวของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในสถานการณ์ปัจจุบัน ควรมีการวางแผนการดำเนินโครงการล่วงหน้า เพื่อรองรับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองที่ผันผวน รวมทั้งปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย สถานการณ์การเมืองระหว่างประเทศ เพราะ โครงการจะมีต้นทุนการดำเนินงานมากขึ้น จึงต้องมีการทำแผนการตลาด เพื่อให้สามารถปิดโครงการได้เร็วขึ้น เป็นการลดความเสี่ยงในการประกอบการ มีการเตรียมการรองรับสำหรับบ้านที่หลุดคาวน และบ้านที่ถูกยึดจากผู้บริโภคในอนาคต รวมทั้งควรมีการศึกษาข้อมูลของกลุ่มแข่งขันทั้งผู้ประกอบการไทยและชาวต่างชาติ เพื่อลดการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title Factors Affecting the Demand for Housing Estates
in Nonthaburi Province

Author Miss Pakakaew Jitruk

Degree Master of Economics

Independent Study Advisory Committee

Assoc.Prof. Rumpung Wechayunwut Chairperson

Dr. Pirut Karnjanakarun Member

Asst. Prof. Karnjana Chokthawon Member

ABSTRACT

This study on factors affecting demand for housing purchase in real estates development projects in Nonthaburi Province has three objectives. First is to compile general information about housing demand in real estates development sector in Nonthaburi Province. Second is to understand factors affecting such demand. And, third is gather information about real estate developers in Nonthaburi Province. Data and information for this study were collected as samples from investors or managers of 20 housing projects and 400 housing unit buyers.

The findings indicated the most influential factors in this studied case to include income, the need for safety standards, security in income the trust in the policy implementation by Office of the Consumer Protection Board, location of the housing projects, reasonable price relative to quality, convenience in making sale arrangement or in sale office location, and good before as well as after-sale services.

At the time of this study, the housing project developers faced not so serious market competition because quantity demanded was about the same as quantity of houses available for sale and the housing designs met the consumers needs. However, market was expected to slow

down slightly due to unstable economic conditions, political instability, oil crisis, input factor, and rising trend of interest rate. The new real estate projects were expected to spring up more in the suburbs of Bangkok or western outer ring road, Kanjanaphisake, Chaiyaphrek, and Rajaphrek highways. The common price range for a housing unit was between 1 and 3 million baht because most customers were in working age, in middle and lower income classes, and with small family size. This price range was affordable considering the potential buyers' purchasing power.

Housing project investors are advised to adjust themselves to deal with the present situations. They should plan the project in advance to deal with the fluctuating economic and political conditions, the dynamics of the uncontrollable external factors such as oil price, interest rate, and international affairs. All of these will contribute to higher cost of housing development. Market and marketing plans should be designed to accelerate the sold-out time. Furthermore, plans should be prepared for the cases of failure of customers to pay down payment installment, or confiscation of house and land property from buyer in the future. Studies should also be pursued to understand the facts about Thai as well as foreign investors in housing development projects to reduce market competition.