

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

5.1.1 ขั้นตอนและวิธีการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ขั้นตอนของการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด เป็นขั้นตอนช่วงสุดท้ายในการปฏิบัติตามคำสั่งของศาล เพื่อบังคับคดีกับจำเลย (ลูกหนี้) หรือเป็นการบังคับจำนองให้จำเลย ชำระหนี้คืนแก่โจทก์ (เจ้าหนี้หรือธนาคารพาณิชย์) กล่าวคือลูกหนี้ได้ขอกู้ยืมเงินจากโจทก์ โดยนำทรัพย์สินที่เป็นบ้าน, อาคารพาณิชย์, ที่ดินมาจำนองไว้เป็นประกัน โดยทำสัญญาว่าจะชำระหนี้คืนโจทก์ แต่เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้คืนแก่โจทก์ได้ ทำให้โจทก์ ต้องยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อบังคับคดีเอาทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระหนี้คืนแก่โจทก์ แต่หากลูกหนี้ยังไม่สามารถชำระหนี้คืนโจทก์ได้ตามคำสั่งของศาล โจทก์สามารถยื่นคำขอต่อศาลเพื่อบังคับคดีกับลูกหนี้ โดยเมื่อศาลได้มีหมายบังคับคดีตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ก็จะมายื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้บังคับคดียึดทรัพย์สินออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินมาชำระหนี้คืนแก่โจทก์ นั่นคือการเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด

วิธีการประมูลซื้อทรัพย์สินในปัจจุบัน ผู้ประมูลเพียงวางเงินจำนวนขั้นต่ำที่สำนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้ เช่น 50,000 บาท พร้อมกรอกข้อมูลตามบัตรประชาชน ก็สามารถเข้าร่วมประมูลได้ โดยในการขายครั้งที่ 1 ราคาจะเริ่มต้นที่ 80% ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี การขายครั้งที่ 2 เป็นต้นไปราคาเริ่มต้นที่ 50% ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการประมูลแต่ละครั้งอาจมีโจทก์เข้าร่วมประมูลเพื่อรักษาผลประโยชน์ เพื่อไม่ให้ราคาที่ขายได้ต่ำกว่าความเป็นจริง ระหว่างการประมูลจะมีการให้ราคาเพื่อแข่งขันกัน ผู้ให้ราคาสูงสุดจะเป็นผู้ประมูลได้ทรัพย์สินไป โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ควบคุมการขายจะทำการเคาะไม้ขาย โดยก่อนเคาะไม้ขายจะทำการขานราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดและนับ 1 จำนวน 3 ครั้ง นับ 2 จำนวน 3 ครั้ง และนับ 3 จำนวน 3 ครั้ง พร้อมกับเคาะไม้ขาย ถือเป็นการเสร็จสมบูรณ์ของการประมูล หลังจากนั้นจะเป็นขั้นตอนการชำระเงินค่า

ประมูลซื้อทรัพย์สิน โดยเงินหลักประกันที่วางก่อนเข้าประมูลจะถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา และ ผู้ประมูลต้องนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระภายใน 15 วัน หากอยู่ระหว่างขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สามารถนำหนังสือยืนยันจากธนาคารมาแจ้งเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลืออีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 เดือน นับแต่วันยื่น เมื่อชำระเงินเสร็จสิ้น สำนักงานบังคับคดีจะส่งมอบโฉนดพร้อมหนังสือระงับจำนองและ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ประมูลซื้อนำไปรับโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ต่อไป

5.1.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

1. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง โดยมีเพศชาย จำนวน 77 คน คิดเป็นร้อยละ 61.1 เพศหญิง จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 38.9

2. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่าผู้ประมูลซื้อบ้านมีอายุระหว่าง 30-39 ปี มากที่สุดเท่ากัน จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 รองลงมามีอายุระหว่าง 20-29 ปี จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 27.0 อายุ 40-49 ปี มีจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 24.6 อายุ 50-59 ปี มีจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 7.1 และอายุ 60-69 ปีมีจำนวนน้อยที่สุดคือ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.8 ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีอายุระหว่าง 30-39 ปีมากที่สุด เนื่องจากกลุ่มอายุดังกล่าวเป็นวัยทำงาน การประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจึงจำเป็นในการสร้างหลักฐานความมั่นคงให้กับครอบครัว

3. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่าผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด มีสถานภาพโสดมากที่สุด มีจำนวน 58 คิดเป็นร้อยละ 46.0 รองลงมามีสถานภาพสมรส จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 45.2 สถานภาพหย่าร้าง/แยกกันอยู่ จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และสถานภาพม่าย (คู่สมรสเสียชีวิต) น้อยที่สุด จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0

ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีสถานภาพโสดมากที่สุด เนื่องจากการมีสถานภาพโสดนั้นต้องการที่จะสร้างความมั่นคงให้กับตัวเองและสร้างศักยภาพในการทำงานให้คนที่มาแต่งงานด้วยเห็นถึงความมั่นคงของตนเองก่อนแต่งงาน ซึ่งสถานภาพสมรสก็เช่นเดียวกันเป็นบุคคลที่ต้องมีความรับผิดชอบสูงทั้งทางด้านการเงิน การงาน ดังนั้นการผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่จะสร้างครอบครัวให้เป็นปึกแผ่นและมั่นคงต่อไป

4. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 31.0 มีรายได้ต่อเดือน 10,000 -19,999 บาท รองลงมามีรายได้ต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 21.4 ในขณะที่ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีรายได้อื่นๆ ได้แก่

มากกว่า 50,000 บาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือมีเพียง 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนในระดับปานกลาง ดังนั้นการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จึงเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายมากที่สุด และได้บ้านดีและราคาถูกอีกด้วย

5. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่จำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 35.7 มีรายจ่ายต่อเดือน 10,000 -19,999 บาท รองลงมา มีรายจ่ายต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาท มีจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 29.4 ในขณะที่ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีรายจ่ายอื่นๆ ได้แก่ มากกว่า 50,000 บาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือมีเพียง 3 คน คิดเป็นร้อยละ 2.4 แสดงให้เห็นว่าผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือนในระดับปานกลาง ดังนั้นการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จึงเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายมากที่สุด

6. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดจำนวน 126 ราย พบว่าผู้ซื้อที่มีอาชีพพนักงานเอกชน (บริษัท, หจก. ฯลฯ) มากที่สุด จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 30.2 รองลงมา มีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 28.6 อาชีพประกอบธุรกิจส่วนตัว (เจ้าของ) จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 16.7 อาชีพผู้ประกอบอาชีพอิสระ (แพทย์, ทนายความ ฯลฯ) จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 และอาชีพอื่นๆ ได้แก่ นักศึกษา รับจ้างทั่วไป พนักงานราชการ ลูกจ้างพนักงานราชการ ลูกจ้างสำนักงานของรัฐมีน้อยที่สุด จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 8.7

7. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดส่วนใหญ่จำนวน 104 คน คิดเป็นร้อยละ 82.5 พักอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และไม่ได้พักอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5

5.1.3 การประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

1. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านพักอาศัยของตนเองอยู่แล้วก่อนที่จะซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมากที่สุด มีจำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 72.2 รองลงมา ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ไม่มีบ้านพักอาศัยของตนเองอยู่แล้วก่อนที่จะซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 27.8

2. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดต้องการรูปแบบบ้านที่ต้องการซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 70.6 รองลงมา เป็นแบบตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ (ใช้อยู่อาศัยเอง) จำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 12.7 แบบบ้านแฝด จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 7.9 แบบอื่นๆ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า ที่สวน เป็นต้น จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และแบบทาวน์เฮ้าส์มีน้อยที่สุด จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0

3. ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีวัตถุประสงค์ของการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดเพื่อใช้อยู่อาศัยเองมากที่สุด จำนวน 80 คน รองลงมาเพื่อเก็งกำไร จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 ซื้อเพื่อช่วยลูกหนี้ จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 11.1 และซื้อเพื่อลดขั้นตอนการดำเนินคดีและอื่นๆ ได้แก่ ค้าขาย อยู่อาศัย ประกอบกิจการส่วนตัว ค้าขาย มีจำนวนน้อยที่สุดเท่ากันคือ 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0

4. ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่คำนึงถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้าน จากข้อที่ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่คำนึงถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้านมากที่สุดจนถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่คำนึงถึงมากที่สุดในการตัดสินใจซื้อบ้านน้อยที่สุด คือ แหล่งเงินทุนในการซื้อบ้าน (เงินออม, เงินค่าน้ำ, เงินกู้ยืม ฯลฯ) จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 31.0 รองลงมารายได้หรือรายจ่ายของท่านและครอบครัว หรือความสามารถผ่อนชำระหนี้เงินกู้ มีจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 35.7 อันดับที่ 3 คือ ราคาค่าบ้านที่ประมูลจากการขายทอดตลาดถูกกว่าราคาบ้านใหม่ มีจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 อันดับที่ 4 คือค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้าน มีจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 41.3 อันดับที่ 5 คือ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือเกินทางเข้าสู่ตัวเมือง มีจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 44.4 และอันดับที่ 6 คือซื้อเพื่อเก็งกำไรมีจำนวน 101 คน คิดเป็นร้อยละ 80.2

5. เพอร์เซ็นต์ของราคาซื้อบ้านจากการประมูลขายทอดตลาด ถูกกว่าราคาซื้อบ้านสร้างใหม่ 30 เพอร์เซ็นต์มีมากที่สุด จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 20.6 รองลงมาตามลำดับ คือ 40 เพอร์เซ็นต์ จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 27.0 20 เพอร์เซ็นต์ จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 มากกว่า 50 เพอร์เซ็นต์ จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 15.1 5 เพอร์เซ็นต์ จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 10.3 และ 10 เพอร์เซ็นต์ มีจำนวนน้อยที่สุด 12 คน คิดเป็นร้อยละ 9.5

สรุปได้ว่าผู้ที่ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดคิดว่าถูกกว่าซื้อบ้านสร้างใหม่ถึง 30 เพอร์เซ็นต์

6. ราคาค่าบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาดต้องต่ำกว่า 500,000 บาทมากที่สุด จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 32.6 รองลงมาตามลำดับ คือ ต้องไม่เกิน 500,000 – 999,999 บาท จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 31.7 ไม่เกิน 1,000,000 – 1,999,999 บาท จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 22.2 ไม่เกิน 3,000,000 – 3,999,999 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 5.6 ไม่เกิน 2,000,000 – 2,999,999 บาท จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 และราคาไม่เกิน 5,000,000 บาท มีจำนวนน้อยที่สุดคือ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 3.2

สรุปได้ว่าราคาค่าบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาดต้องต่ำกว่า 500,000 บาท

7. ปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่ค้ำเน็งถึงมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จากข้อปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่ค้ำเน็งถึงมากที่สุดจนถึงปัจจัยน้อยที่สุด คือ ค้ำเน็งถึงทำเลที่ตั้งมากที่สุด จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 รองลงมาเป็นค้ำเน็งถึงเกี่ยวกับสภาพบ้านที่จะประมูลซื้อ มีจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 43.8 อันดับที่ 3 ปัจจัยเกี่ยวกับแบบบ้านขนาดพื้นที่ใช้สอย มีจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 46.0 และอันดับสุดท้ายปัจจัยที่ต้องค้ำเน็งถึงน้อยที่สุดคือไม่คิดปัญหาที่องขับไล่ มีจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 35.7

8. ทำเลที่ตั้งบ้านที่ค้ำเน็งถึงมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน จากข้อที่มีทำเลที่ดีที่สุดจนถึงทำเลที่ค้ำเน็งถึงน้อยที่สุด คือ ใกล้เมืองเป็นทำเลที่ดีที่สุด จำนวน 68 คน คิดเป็นร้อยละ 54.0 รองลงมาใกล้ที่ทำงาน มีจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 44.4 ทำเลที่ตั้งค้ำเน็งถึงอันดับที่ 3 คือ ใกล้โรงเรียนบุตร มีจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 ทำเลที่ตั้งค้ำเน็งถึงอันดับที่ 4 คือ ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า มีจำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 47.6 ทำเลที่ตั้งค้ำเน็งถึงอันดับที่ 5 คือ ใกล้บ้านญาติ มีจำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 72.2 และทำเลที่ตั้งค้ำเน็งถึงน้อยที่สุด คือ ทำเลอื่นๆ ได้แก่ ราคาถูก ใกล้ร้านอาหาร (คาราโอเกะ) ราคาต่ำ ใกล้ถนน ใกล้ถนนสายหลักมีรถประจำทางผ่าน สวยงาม ใกล้ที่อยู่ปัจจุบัน สะดวก การคมนาคม มีจำนวน 115 คน คิดเป็นร้อยละ 41.4

9. ปัจจัยทางสังคมที่ค้ำเน็งถึงมากที่สุดในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน จากข้อปัจจัยที่เกี่ยวกับบ้านที่ค้ำเน็งถึงมากที่สุดจนถึงปัจจัยน้อยที่สุด คือ ปัจจัยทางสังคมต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดครอบครัวมากที่สุด จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 53.2 รองลงมาต้องอยู่ในชุมชนหมู่บ้านที่มีความปลอดภัย มีจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 37.3 และอันดับสุดท้ายต้องอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน มีจำนวน 80 คน คิดเป็นร้อยละ 28.8

10. ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้ประมูลซื้อบ้านทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านมากที่สุด คือมีจำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 92.9 และก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้ประมูลซื้อบ้านไม่ทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้าน จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 7.1

11. ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินทราบแหล่งข้อมูลการประมูลซื้อทรัพย์สินมากที่สุดจากประกาศของสำนักงานบังคับคดี จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 33.8 รองลงมาจากการโฆษณาของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 24.8 3 จากการบอกเล่าโดยเพื่อนๆ จำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 19.8 จากการประกาศขายโดยลูกหนี้, เจ้าหนี้ จำนวน 34 คิดเป็น ร้อยละ 12.2 จากการเสนอขายโดยนายหน้าขายที่ดินและบ้าน จำนวน 21 คิดเป็นร้อยละ 16.7 และจากแหล่งอื่นๆ ได้แก่ อินเทอร์เน็ตและเว็บไซต์ของกรม จำนวน 5 คิดเป็นร้อยละ 4.0

5.1.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด

ปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด อยู่ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.71 เมื่อพิจารณารายละเอียดแต่ละประเด็น สรุปเรียงจากลำดับของค่าเฉลี่ยในแต่ละประเด็นจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้

1. มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.11 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
2. ไม่มีมลภาวะทางอากาศ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.09 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่มีมลภาวะทางอากาศ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
3. ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.06 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
4. ราคาบ้านมือสองไม่แพง, เหมาะสม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับราคาบ้านมือสองไม่แพง, เหมาะสม อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
5. ไม่มีมลภาวะทางเสียง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่มีมลภาวะทางเสียง อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
6. การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.98 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
7. ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

8. ไม่ติดปัญหาฟ้องขับไล่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่ติดปัญหาฟ้องขับไล่ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
9. ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
10. วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.90 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
11. มีสาธารณูปโภคที่ครบครัน มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนหนทางกว้างขวาง ฯลฯ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมีสาธารณูปโภคที่ครบครัน มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนหนทางกว้างขวาง ฯลฯ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
12. สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.88 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
13. พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.79 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
14. มีใกล้ที่ทำงาน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.75 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับใกล้ที่ทำงาน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
15. เพื่อนบ้านที่ดี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.69 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับเพื่อนบ้านที่ดี อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
16. ไม่อยู่ห่างจากชุมชน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.67 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับไม่อยู่ห่างจากชุมชน อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก

17. โกลีที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด, ห้างสรรพสินค้า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.66 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโกลีที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด, ห้างสรรพสินค้า อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
18. มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมงอยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
19. ความสะดวกในการติดต่อประมูลซื้อบ้านขายทอดตลาด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.63 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความสะดวกในการติดต่อประมูลซื้อบ้านขายทอดตลาด อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
20. แบบบ้านจูงใจ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.56 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแบบบ้านจูงใจ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
21. โกลีที่ศึกษานูตร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.50 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโกลีที่ศึกษานูตร อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
22. การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ การขายบ้านมือสองหลังนี้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.48 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ การขายบ้านมือสองหลังนี้ อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมาก
23. การดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.31 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดูแลเอาใจใส่บ้านของเจ้าของบ้านเดิม อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง
24. โกลีบ้านของพ่อ, แม่ หรือญาติพี่น้อง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.29 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโกลีบ้านของพ่อ, แม่ หรือญาติพี่น้อง อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง
25. ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.26 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง
26. ชื่อเพื่อขายต่อหรือเก็งกำไร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.79 โดยมีกลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับชื่อเพื่อขายต่อหรือเก็งกำไร อยู่ในระดับที่มีปัจจัยที่มีผลต่อการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดปานกลาง

5.1.5 การทดสอบสมมติฐาน

จากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีความสำคัญกับข้อมูลส่วนตัวด้วยค่าสถิติ Chi-square พบว่าทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน วัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้าน ราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด ปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องคำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน การทราบระเบียบและวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ก่อนซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รูปแบบบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด และการรับทราบข่าวจากแหล่งข้อมูลการประมูลซื้อบ้าน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับข้อมูลส่วนตัวด้วยระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

5.2 ข้อจำกัดทางการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ คือปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งบ้านที่คำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน ผู้ประมูลส่วนใหญ่จะเลือกซื้อบ้านที่อยู่ใกล้เมือง วัตถุประสงค์ของการประมูลซื้อบ้านนั้น ผู้ประมูลส่วนใหญ่ซื้อไว้อยู่อาศัยเอง ปัจจัยทางด้านราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด ผู้ประมูลซื้อบ้านต้องการราคาที่ต่ำกว่า 500,000 บาท ปัจจัยเกี่ยวกับตัวบ้านที่คำนึงถึงในการประมูลซื้อบ้านคือทำเลที่ตั้ง ปัจจัยทางสังคมที่ต้องคำนึงถึงในการตัดสินใจประมูลซื้อบ้านมากที่สุดคือ ต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดของครอบครัว ผู้ประมูลซื้อบ้านมีการรับทราบระเบียบและวิธีการประมูลก่อนประมูลซื้อบ้าน แต่ก็มีข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้ดังต่อไปนี้

- 1) การตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามบางคนไม่เข้าใจระเบียบวิธีการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด
- 2) ผู้ตอบแบบสอบถามส่งแบบสอบถามไม่ครบ เนื่องจากส่งแบบสอบถามไปทั้งหมด 150 ชุด แต่ได้รับกลับคืน 126 ชุด

จากข้อมูลดังกล่าวจึงเป็นข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้ แต่ผู้วิจัยก็ได้อธิบายและให้ข้อมูลที่ถูกต้องกับผู้ตอบแบบสอบถามจนเข้าใจดีแล้ว

5.3 ข้อเสนอแนะ

1. ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ควรมีการโฆษณา และแนะนำข้อมูลเกี่ยวกับระเบียบวิธีการประมูล แหล่งข่าวสารการประมูลให้ผู้เข้าประมูลเข้าใจอย่างถ่องแท้ เพราะถ้าผู้ประมูลซื้อบ้านมีความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบวิธีการประมูลจะทำให้ผู้ประมูลซื้อบ้านเข้าใจในการตอบแบบสอบถามได้ดียิ่งขึ้น ส่งผลให้งานวิจัยครั้งต่อไปมีความสมบูรณ์ และบกพร่องน้อยที่สุด
2. การวิจัยครั้งต่อไปผู้วิจัยควรทราบรายละเอียดเกี่ยวกับตัวบ้าน แบบบ้าน ตำแหน่งที่ตั้งของบ้าน ความสะดวกสบายในการเดินทาง ติดต่อสื่อสารกับแหล่งข้อมูลภายนอก และราคาบ้านที่ต่ำ ก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดสนใจมากยิ่งขึ้น และจะทำให้ผู้วิจัยทำการวิจัยได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งต่อไปได้มากยิ่งขึ้น
3. ผู้วิจัยควรศึกษาข้อมูลจากสำนักบังคับคดีเกี่ยวกับบ้าน พร้อมทั้งศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับระเบียบวิธีการประมูลซื้อบ้านให้ละเอียดถี่ถ้วน จะทำให้การศึกษาค้นคว้าวิจัยครั้งต่อไปเกี่ยวกับการประมูลซื้อบ้านเข้าใจง่ายขึ้น