

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ.....	ก
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
สารบัญตารางประกอบ.....	ญ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	6
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.5 คำนิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการศึกษา.....	6
1.6 องค์ประกอบของวิทยานิพนธ์.....	10
บทที่ 2 ธุรกิจบ้านจัดสรรและความเป็นมาของบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่	11
2.1 ลักษณะโดยทั่วไปของธุรกิจบ้านจัดสรร.....	11
2.1.1 รูปแบบของบ้านจัดสรร.....	11
2.1.2 ขั้นตอนในการก่อสร้างบ้านจัดสรร.....	12
2.1.3 โครงสร้างต้นทุนในการก่อสร้างบ้านจัดสรร.....	13
2.1.4 โครงสร้างตลาด.....	15
2.1.5 ลักษณะการแข่งขันของธุรกิจบ้านจัดสรร.....	15
2.1.6 พฤติกรรมของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร.....	16
2.1.7 พฤติกรรมของผู้ซื้อบ้านจัดสรร.....	18

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.2 ความเป็นมาของบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่.....	19
2.2.1 กุรกิจบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่.....	19
2.2.2 ทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่.....	22
บทที่ 3 งานศึกษาและวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	26
3.1 งานศึกษาในต่างประเทศ.....	26
3.2 งานศึกษาในประเทศไทย.....	33
บทที่ 4 วิธีการศึกษา.....	40
4.1 แนวความคิดที่ใช้ในการศึกษา.....	40
4.2 การสร้างแบบจำลองเพื่อศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย.....	44
4.3 วิธีคำนวณค่าตัวแปร.....	46
4.4 ทิศทางของความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่คาดว่าจะเกิดขึ้น.....	51
4.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลและการประมวลผล.....	52
4.6 วิธีการตรวจสอบปัญหาบางประการในการวิเคราะห์สมการถดถอย.....	54
4.6.1 ปัญหา Heteroscedasticity.....	55
4.6.2 ปัญหา Multicollinearity.....	57
บทที่ 5 ผลการศึกษา.....	58
5.1 ผลการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของประชากรตัวอย่าง.....	58
5.1.1 ลักษณะทางประชากร.....	58
5.1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	67
5.1.3 ความคิดเห็นโดยทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร.....	69
5.2 ผลการตรวจสอบปัญหา Heteroscedasticity และ	
ปัญหา Multicollinearity.....	74



สารบัญตารางประกอบ

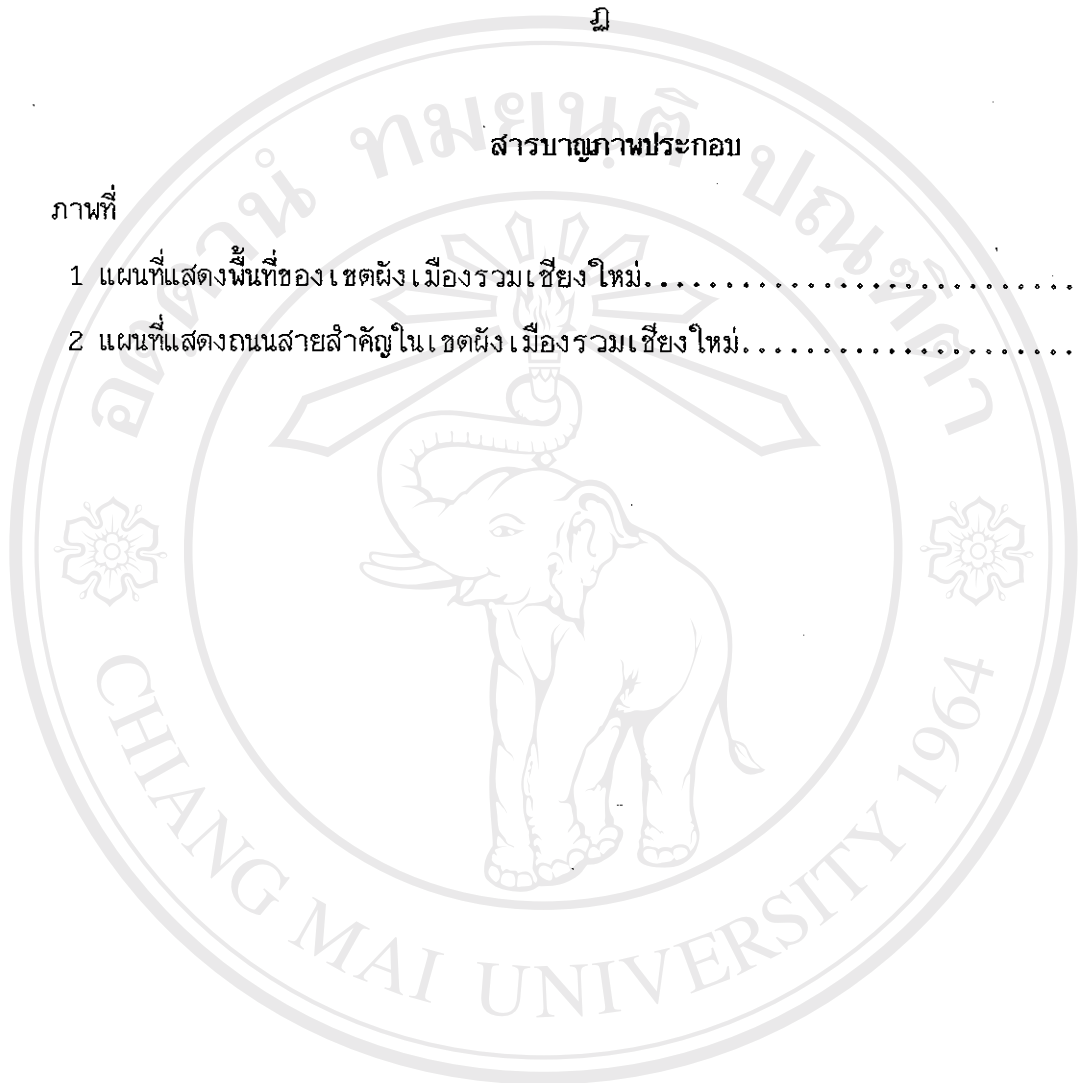
ตารางที่	หน้า
1.1 ระดับราคาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ประจำ.....	4
1.2 การขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ.....	5
2.1 สัดส่วนของต้นทุนแต่ละประเภทต่อต้นทุนรวมในการสร้างบ้านจัดสรร ในปี พ.ศ. 2533.....	14
3.1 สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ.....	31
4.1 ดัชนีราคาผู้บริโภคภาคที่อยู่อาศัย (Housing).....	48
4.2 จำนวนตัวอย่างในหมู่บ้านที่ถูกเลือกมาทำการศึกษา.....	53
5.1 ประเภทของบ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	59
5.2 เพศของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	59
5.3 อายุของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	60
5.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	61
5.5 ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	62
5.6 อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	63
5.7 ภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	64
5.8 ลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะเข้ามาอาศัยอยู่ในบ้านจัดสรร ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	65
5.9 ลักษณะของการเข้าครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษา.....	66
5.10 สถานภาพในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	67
5.11 รายได้ต่อเดือนของครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	68
5.12 ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	69
5.13 แหล่งข้อมูลในการซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรรของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษา.....	70

## สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.14 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับเจ้าของโครงการในการตัดสินใจซื้อหรือ เข้าบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	71
5.15 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจในการตัดสินใจซื้อหรือ เข้าบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	72
5.16 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับปัจจัยทางสังคมในการตัดสินใจซื้อหรือ เข้าบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	73
5.17 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับปัจจัยทางกายภาพในการตัดสินใจซื้อหรือ เข้าบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	74
5.18 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งหมดแยกตามแบบจำลอง.....	76
5.19 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ แยกตาม สถานภาพในการอยู่อาศัยและแยกตามแบบจำลอง.....	82
5.20 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ แยกตาม ภูมิลำเนาเดิมและแยกตามแบบจำลอง.....	84

สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่	หน้า
1 แผนที่แสดงพื้นที่ของเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	8
2 แผนที่แสดงถนนสายสำคัญในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่.....	23



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved