

ชื่อเรื่อง การค้นคว้าแบบอิสระ ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน นางสาวทัศนีย์ ตั้งอารมณ์สุข

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชูศรี เกษศิริเพชร	ประธานกรรมการ
อาจารย์ ศิวพร ปกป้อง	กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อิชฎางค์ โปราณานนท์	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัด
เชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัด
เชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาปัญหาของผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ในเขตอำเภอเมือง จังหวัด
เชียงใหม่

3. เพื่อศึกษาแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้ใช้แบบสอบถามสัมภาษณ์ จากผู้ที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียม
ซึ่งทำการคัดเลือกตัวอย่างด้วยวิธี Multistage Random Sampling โดยแบ่งคอนโดมิเนียม
ที่ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินจำนวน 58 โครงการ ออกเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคา คือราคา
ต่ำ ราคาปานกลาง และราคาสูง และสุ่มตัวอย่างในแต่ละกลุ่มโดยวิธีการ Random Sampling
โดยกำหนดขนาดตัวอย่างจากจำนวนผู้อาศัยด้วยวิธี Proportional to size ได้กลุ่มตัวอย่าง
คอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำ 60 ตัวอย่าง ระดับราคาปานกลาง 60 ตัวอย่าง และระดับราคาสูง
30 ตัวอย่าง และได้นำข้อมูลมาประมวลผล โดยใช้ไมโครคอมพิวเตอร์โปรแกรม SPSS/PC+
สถิติที่ใช้ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าอัตราร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าไคสแควร์

ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะทั่วไปของผู้ที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมเป็นผู้ที่มีอายุประมาณ 21-25 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี และเป็นคนโสด ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำ และปานกลางส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา หรือลูกจ้างเอกชน มีรายได้ระหว่าง 4,001-9,000 บาท ในขณะที่คอนโดมิเนียมระดับราคาสูงผู้พักอาศัยเป็นเจ้าของกิจการ มีรายได้เดือนละ 15,001-20,000 บาท ส่วนมากผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมเป็นผู้ที่มาจากต่างจังหวัด ลักษณะการเข้าพักในคอนโดมิเนียมราคาต่ำจะเป็นการเช่า ส่วนระดับราคาปานกลางอัตราส่วนของการเช่าและเป็นเจ้าของใกล้เคียงกัน และระดับราคาสูงผู้พักเป็นเจ้าของเอง

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่สำคัญคือ ทำเลที่ตั้ง ซึ่งควรเป็นทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงาน หรือที่ซึ่งการคมนาคมสะดวก รองลงมาคือ ราคา ซึ่งราคาของผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นนักศึกษา ข้าราชการ และลูกจ้างเอกชน สนใจในขณะนี้อยู่ในช่วงราคา 280,000-600,000 บาท และ ผู้เป็นเจ้าของกิจการสนใจราคา 800,000 บาทขึ้นไป และสิ่งที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญเป็นอันดับต่อมาคือ วัสดุก่อสร้างและความประณีตในการก่อสร้าง ส่วนการโฆษณาของโครงการมีส่วนช่วยผู้ซื้อบ้างในการให้รายละเอียดและที่ตั้งของโครงการ สิ่งที่ช่วยในการส่งเสริมการขายได้มากคือ อาคารชุดที่เสร็จแล้วพร้อมเข้าอยู่ได้เลย และจากการทดสอบสมมติฐานด้วยค่าไคสแควร์แล้ว พบว่า คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีปัจจัยเลือกซื้อไม่แตกต่างกัน ส่วนทางด้านความคิดเห็นซื้อ ผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของนักศึกษาคือ บิดา มารดา แต่ผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ ข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างเอกชน จะตัดสินใจซื้อด้วยตนเอง

ทางด้านปัญหาของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมเกี่ยวกับบริการที่ได้รับนั้น ปัญหาที่พบมากคือ ที่จอดรถไม่เพียงพอ ลิฟท์มีไม่พอหรือขัดข้องบ่อย โทรศัพท์มีคู่สายน้อย และน้ำประปาไม่พอใช้

ส่วนแนวโน้มความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสำหรับผู้ที่เคยพักมาแล้ว มีอยู่ประมาณครึ่งหนึ่งที่มีความคิดที่จะซื้อคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยในอนาคต และรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่ผู้ซื้อสนใจคือ คอนโดมิเนียมที่มีความสูง 4-9 ชั้น แต่ละชั้นมี 2-10 ยูนิต ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม 35-63 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากคือ โทรศัพท์สายตรง สยามรักษาความปลอดภัย และลานจอดรถเพียงพอ

Independent Study **Factors Effecting Decision-Making in Buying
Condominium in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai**

Author **Miss Tasanee Tangaromsuk**

M.B.A. **Business Administration**

Examining Committee :

Assist.Prof.	Choosri	Tiesiriphet	Chairman
Lecturer	Siwaporn	Pokpong	Member
Assist.Prof.	Usadanka	Porananond	Member

Abstract

The independent study of "Factors Effecting Decision-Making in Buying Condominium in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai" had three main objectives:

1. To study factors that will effect decision-making in buying condominium in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai.
2. To study problems of condominium residents in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai.
3. To study the future demand for condominium.

Data was collected from condominium residents. The sample was selected by using Multistage Random Sampling. The 58 condominium which had registered with the Changwat Chiang Mai Land Office were divided into 3 priced levels: high, medium, and low. Samples were selected by random sampling technique. The number of residents sampled at each price level was in proportion to the number of condominium units in each price level. Using this method the sample consisted of 60 residents

from low priced condominium, 60 from medium priced, and 30 from high priced. The data was analyzed by using SPSS/PC+ programing producing statistics of frequency, percentage, average and chi-square.

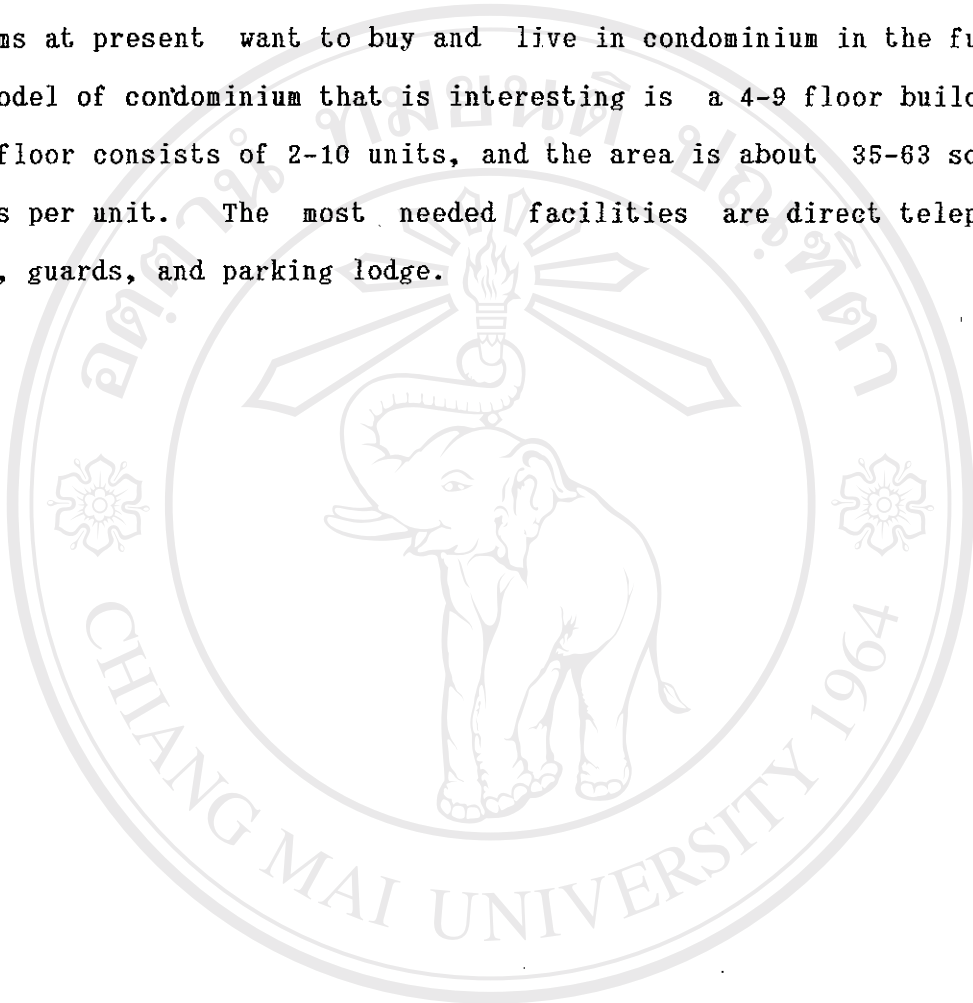
It was found that generally condominium residents were average age 21-25 years old, had bachelor degree educations, and were single. Mostly the residents in low priced and medium priced were students or private company's employees who had incomes of 4,001-9,000 baht per month, while residents in high priced condominiums had their own business and had incomes of 15,001-20,000 baht per month. Most of condominium residents came from other provinces. The residents in low priced condominiums rented their units. In medium priced units, half were the owners and half were renters. Most of the residents in high priced units were owners.

According to the data, the most important factor that will effect the future buying decision is a location that is near their office or convenient for travelling in the city. Price is the second factor that will effect the buying decision. The price range that the residents who were students, government employees and private company employees liked was 280,000-600,000 baht and business owners choose 800,000 baht and up. The other important factor is construction material and neat construction. Advertising also can assist in terms of details and location information. The building being ready to move into supports selling activities. The chi-square test of the hypothesis indicated that residents in every priced level will use the same factors in making their buying decision. The persons who effect the buying decision of students are their parents. However the residents who had their own business, government employees and private company's employees will make the decision by themselves.

The problems of condominium residents are insufficient parking, elevators break down, not enough telephone line and less supply of pipe

water.

Approximately 50 percent of residents who are staying in condominiums at present want to buy and live in condominium in the future. The model of condominium that is interesting is a 4-9 floor building, each floor consists of 2-10 units, and the area is about 35-63 square meters per unit. The most needed facilities are direct telephone lines, guards, and parking lodge.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved