บทคัดย่อ

T163773

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการกองทุน (กบข.) 2) เพื่อศึกษาปัญหาและความพึงพอใจของข้าราชการกองทุน (กบข.) ที่มีต่อบ้านจัดสรรหลังการเข้าอยู่ ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย คือ กลุ่มตัวอย่างที่เป็นข้าราชการกองทุนบำเหน็จบำนาญ ซึ่งเข้าร่วมโครงการ ธอส. – กบข. โดยซื้อบ้านจัดสรรและทำนิติกรรมจำนองกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ตั้งแต่ปี 2545 จำนวน 121 คน แบบสอบถามถูกกำหนดขึ้นตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย และได้ผ่านการทดสอบความเที่ยงตรงตามเนื้อหาแล้ว จากนั้นได้นำข้อมูลที่รวบรวมได้มาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ (SPSS FOR WINDOWS) ผลการวิจัยมีดังนี้

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่เข้าร่วมโครงการดังกล่าวเป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 39 – 45 ปี สถานภาพแต่งงาน จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนระหว่าง 19,001 – 26,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายครอบครัวต่อเดือนระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท โดยมีขนาดของครอบครัว 3 คน บ้านที่กลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว โดยมีขนาดที่ดิน 51 – 70 ตารางวา ราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ระหว่าง 690,001 – 990,000 บาท จำนวนเงินที่ใช้ดาวน์บ้านต่ำกว่า 130,000 บาท จำนวนเงินที่กู้ซื้อบ้านอยู่ระหว่าง 750,000 – 1,000,000 บาท มีระยะเวลาผ่อนชำระ 21 – 25 ปี โดยอัตราการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือนระหว่าง 2,301 – 3,300 บาท ก่อนที่จะซื้อบ้านจัดสรร กลุ่มตัวอย่างอาศัยอยู่บ้านเช่า ปัจจัยที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้าน คือ ความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีแรงจูงใจคือ ทำเลที่ตั้งตรงตามที่ต้องการ และบุคคลที่มีส่วนช่วยตัดสินใจในการซื้อคือ คู่สมรส และบุตร จำนวนครั้งที่มาดูโครงการก่อนการตัดสินใจซื้ออยู่ที่ระหว่าง 2 – 3 ครั้ง และมีระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อภายใน 2 – 3 เดือน

ปัจจัยด้านสิ่งกระตุ้นทางการตลาด ด้านผลิตภัณฑ์ ให้ความสำคัญต่อการบริการด้านสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งทางโครงการจัดให้ โดยกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมาก ด้านราคาให้ความสำคัญต่อรายได้และรายจ่ายของครอบครัวในระดับมาก

T 163773

ด้านช่องทางการจำหน่ายตัดสินใจซื้อเพราะมาที่สำนักงานขาย ณ ที่ตั้งโครงการ และชมบ้านตัวอย่าง ให้ความสำคัญในระดับมาก และด้านการส่งเสริมการตลาดให้ความสำคัญกับการมีบ้านสร้างเสร็จก่อนขายพร้อมที่จะเข้าอยู่ได้ทันทีในระดับมาก

ปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร กลุ่มตัวอย่างจะพบปัญหาคือ ปัญหาคุณภาพการก่อสร้างไม่ดี ไม่มียามรักษาการณ์ การบริการหลังการขายไม่ดี และไม่มีสนามเด็กเล่น สำหรับความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อบ้านจัดสรรที่เลือกซื้อนั้น ส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยทั่วไปแล้วกลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในเรื่องของทำเลที่ตั้ง การเดินทางที่สะดวก สภาพแวดล้อมภายในที่เงียบสงบ และเพื่อบ้านที่อยู่ในกลุ่มระดับเดียวกัน ทำให้มีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

เมื่อพิจารณาถึงความแตกต่างของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร และปัจจัยส่วนบุคคลพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลในด้านเพศชายมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในด้านราคา อายุมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในด้านตัวบ้านจัดสรร ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ส่วนระดับการศึกษาที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในด้านราคาและด้านการส่งเสริมการตลาด สำหรับในส่วนของสถานภาพ รายได้ของครอบครัวต่อเดือนและค่าใช้จ่ายของครอบครัวต่อเดือน รวมถึงจำนวนสมาชิกในครอบครัวนั้นไม่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการกองทุน (กบข.)

ABSTRACT

TE 163773

The purposes of the research were :1) to study factors affecting decision making on purchasing real estates by government officials under the Government Pension Fund (GPF); 2) to study the GPF government official's problems and their satisfaction with the real estates after they had moved in. The information was given by the 121 GPF government official samples who had joined with the GHB – GPF Project, had purchased houses and had mortgaged with the Government Housing Bank (GHB) since 2002. The questionnaires were based on the objectives of the research and had passed the content validity test. The data were analyzed using the SPSS program. The findings were as follows.

Most participants who had joined with the government project were female, aged between 39 and 45, were married and graduated with a Bachelor's Degree. The income per month was between 9,001 – 26,000 baht and the household expense per month was between 10,001 – 15,000 baht. The family size consisted of 3 people. A one – story single house was decided purchases by the participants. The price of houses was approximately from 690,001 – 990,000 baht for 51 – 70 square wah. The down payment was less than 130,000 baht and the loan was between 750,000 – 1,000,000 baht. The installment per month was between 2,301 – 3,300 baht and took about 21 – 25 years to complete. Before buying houses, the participants resided in the rented houses. The factor in which most participants decided to purchase a house was the location. Their spouse and children also took part in the decision. The buyers visited the project 2 – 3 times and it took them about 2 to 3 months to make the decision.

In addition, marketing motivation and public utilities and facilities were the important factors concerned by the participants. The samples also paid high level of attention to the household incomes and expenses and to the buying process by visiting the sale office at the project site and seeing sample houses. High level of attention was also given to the house which was completely built before the sale.

Problems which the participants encountered in the real estate project were as follows: the bad construction quality and the service after the sale, the lack of security guards and play grounds. However, most participants were satisfied with the real estates at a medium level. Generally, the participants were equally satisfied with the location, the convenience of the transportation, the serene surroundings and the neighbors.

The differences between factors affecting decision making on purchasing real estates and personal factors were: the male factor affected the decision of the purchase; the age factor also affected the desired prices, the marketing promotion and products. Additionally, the educational level affected considerations of prices of the house and the marketing promotion. However, status, family monthly income and expenses and family members did not affect any decision making on purchasing a real estate by the GPF government officials.