

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ วัตถุประสงค์ในการศึกษา 2 ประการ คือ ประการแรก ศึกษาถึงขั้นตอนและวิธีการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และประการที่สอง ศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยเศรษฐกิจ ปัจจัยทางการตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษานี้ประกอบด้วย ผู้ประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จำนวน 126 คน ผลการศึกษาพบว่าขั้นตอนของการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเป็นขั้นตอนช่วงสุดท้าย คือ การเข้าสู่ขบวนการขายทอดตลาด ขั้นตอนการประมูลซื้อทรัพย์สินในปัจจุบัน ในการปฏิบัติตามคำสั่งของศาล เป็นการบังคับจำนอง ชำระหนี้ค้ำ บังคับคดียึดทรัพย์ออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินมาชำระหนี้ค้ำ

ผลการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง มีอายุระหว่าง 30-39 ปี เนื่องจากกลุ่มอายุดังกล่าวอยู่ในวัยทำงาน กลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพโสด ส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อเดือน 10,000-19,999 บาท ซึ่งเป็นรายได้ในระดับปานกลาง มีรายจ่ายต่อเดือน 10,000-19,999 บาท มีอาชีพพนักงานเอกชน และมีที่พักอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ จากการสำรวจพบว่า ผู้ประมูลซื้อบ้านต้องการรูปแบบบ้านเป็นแบบบ้านเดี่ยว วัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเอง ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้าน คือ แหล่งเงินทุนในการซื้อ ราคาซื้อบ้านจากการประมูลขายทอดตลาดถูกกว่าราคาซื้อบ้านสร้างใหม่ถึงร้อยละ 30 เปอร์เซ็นต์ ราคาบ้านที่ต้องการประมูลซื้อต้องต่ำกว่า 500,000 บาท ปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อการตัดสินใจประมูลซื้อบ้าน คือ ทำเลที่ตั้ง ซึ่งต้องอยู่ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนบุตร ใกล้ตลาดและศูนย์การค้า ปัจจัยทางสังคมต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดครอบครัว

The objectives of this study are first to understand the stages and procedures of the sale by auction and second to examine the personal, economic, market, and other relevant factors that influence the demand for housing purchase through the sale by auction method in Mueang District of Chiang Mai Province. Information for this study are collected from 126 samples of bidders in the housing auction sale. It is found that bidding is the final stage of civil litigation following the court order that the mortgaged property be seized for auction sale to pay the debt to commercial banks.

The study also found that the majority of bidders can be characterized as male 30-39 year-old as in working age single, having moderate level of income in the range of 10,000 – 19,999 baht per month with monthly expense also at 10,000-19,999 baht, private business employee and residing in Chiang Mai Province. Most of the bidders prefer detached house for use as their own home. The important decisive economic factor is the financial source for the purchase as house bought from auction sale will be 30% cheaper than the general newly built houses. The bidders indicated they would bid for under 500,000 baht per housing unit. The most influential factor for entering the bidding to buy any house is the location meaning that the house should be close to town, office children's school, market and shopping center. House appropriate for the income status and family size is a social consideration in buying one through auction sale.