

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิจัยโดยแบ่งการนำเสนอตามวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูลและปัจจัยทางการตลาด ของประชาชนผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 3) เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งในการศึกษารั้งนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลในการเก็บข้อมูลจากประชาชนซึ่งเป็นลูกค้า หรือผู้เข้าร่วมการประมูลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม 80 ชุด แล้วนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์ แล้วทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ และได้ผลการวิจัยสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการวิจัย

ส่วนที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผลการวิจัยพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย และมีอายุอยู่ระหว่าง 30-40 ปี โดยมีอายุเฉลี่ย 38.55 ปี และมีอายุมากที่สุด 59 ปี และน้อยที่สุด 26 ปี มีสถานภาพสมรส มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพส่วนตัว มีรายได้หลักต่อเดือน 15,001 – 30,000 บาท และมีรายได้เสริมต่อเดือน 20,000 บาทขึ้นไป ที่มาของรายได้อาชีพหลักคือ ทำงานเอกชน และมีที่มาของรายได้อาชีพเสริม คือ ค่าขาย มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน 10,001 – 20,000 บาท

ส่วนที่ 2 กฎระเบียบในการประมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของ ประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ด้านขั้นตอนการดำเนินงาน ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่อง สำนักงานบังคับคดีให้อิสระในการชำระเงิน เช่น ชำระเป็นเงินสด เช็ค เงินเชื่อจากธนาคาร และการขยายเวลาการชำระเงิน ในกรณีที่ไม่สามารถชำระเงินได้ภายใน 15 วัน มีตามความเหมาะสม ส่วนในเรื่องก่อนการประมูลผู้ประมูลต้องวางเงิน 50,000 บาท เพื่อเข้าร่วมการประมูลซึ่งเป็นวงเงินที่เหมาะสม ไม่มากจนเกินไป วิธีการประมูลซื้อทรัพย์สินกรณีประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์มีความเที่ยงตรงตามที่สำนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้ ระยะเวลาในการชำระเงินหลังประมูลทรัพย์สินได้แล้วคือ 15 วัน มีความเหมาะสม และเมื่อผู้ประมูลได้ทำการวางเงินแล้ว ขั้นตอนต่อไป คือการรับป้ายประมูลซึ่งไม่มีความยุ่งยากมากจนเกินไป ให้ความสำคัญในปานกลางตามลำดับ

ด้านเอกสาร ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อยในระดับมากในเรื่องกรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท และหลักฐานตามที่กำหนดซึ่งมีความเหมาะสมและไม่ยุ่งยากมากนัก ด้านผู้เข้าร่วมทำการประมูลผู้ราคาต้องกรอกรายละเอียดของผู้ประมูลในบัตรลงทะเบียน โดยมีรายละเอียดกระชับและเข้าใจง่าย สำนักงานบังคับคดีมีบริการส่งเอกสารและข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการประมูลเป็นรายเดือนสำหรับผู้สนใจเป็นสมาชิก และให้ความสำคัญในระดับปานกลางคือ เอกสารที่จะต้องเตรียมในการประมูลทั้งกรณีที่คุณคลดกรรมและนิติบุคคลมีความเหมาะสมและไม่มากจนเกินไป และเจ้าหน้าที่บังคับคดีให้คำแนะนำในการเตรียมเอกสารเพื่อการประมูลตามลำดับ

ด้านความกระฉับของเนื้อหา ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่องเมื่อประมูลทรัพย์สินได้แล้วกรมบังคับคดีได้ระบุถึงระยะเวลาการชำระเงินและการขอขยายระยะเวลา วางเงินอย่างชัดเจน มีการฉายวีดิทัศน์และแสดงขั้นตอนการประมูลอย่างละเอียดเพื่อความเข้าใจ รายละเอียดในการประมูลมีไม่มากเกินไป เจ้าหน้าที่บังคับคดีชี้แจงรายละเอียดขั้นตอนต่างๆ ในการประมูลอย่างละเอียด ก่อนเริ่มการประมูลทุกครั้ง ในส่วนรายละเอียดในการประมูลอ่านเข้าใจและใช้ภาษาที่เข้าใจง่าย ให้ความสำคัญในระดับปานกลางตามลำดับ

ส่วนที่ 3 ปัญหาด้านการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขยายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ด้านผลิตภัณฑ์ ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลอยู่ในความสนใจของผู้เข้าร่วมประมูลเป็นส่วนใหญ่ อสังหาริมทรัพย์ที่เปิดประมูลมีให้เลือกหลายรูปแบบ เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม เป็นต้น และอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดประมูลมีให้เลือกหลาย พื้นที่ในจังหวัดเชียงใหม่ ตามลำดับ

ด้านราคา ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่อง สามารถวางมัดจำแล้วขยายเวลาการชำระเงินได้ และราคาเริ่มต้นในการประมูลมีความเหมาะสม อสังหาริมทรัพย์มีให้เลือกหลายระดับราคา ส่วนเรื่องอสังหาริมทรัพย์มีราคาถูกกว่าการซื้อขายทั่วไป ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง

ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมาก ในเรื่องสามารถเลือกชมอสังหาริมทรัพย์ได้หลายช่องทางสำหรับบุคคลทั่วไป เช่น อินเทอร์เน็ต เอกสารจากกรมบังคับคดี กรมบังคับคดี ในด้านการมีช่องทางในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่หลายช่องทาง เช่น ประมูลทางอินเทอร์เน็ต มีสถานที่ประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สะดวกสบาย การประมูลอสังหาริมทรัพย์มีกระบวนการที่ไม่ยุ่งยาก และสถานที่ทำการประมูลมีทำเลที่ตั้งที่หาง่าย และสามารถรองรับผู้เข้าร่วมประมูลได้ ให้ความสำคัญในระดับปานกลางตามลำดับ

ด้านการส่งเสริมการตลาด ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับปานกลาง ในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์มีส่วนลดที่เหมาะสมในแต่ละช่วงการประมูล มีการโฆษณาการประมูลอสังหาริมทรัพย์ทาง นิตยสาร/สิ่งพิมพ์ มีการบริการหลังการประมูลในกรณีที่ลูกค้าประมูลได้แล้วอย่างรวดเร็วทันใจ มีการโฆษณาทางวิทยุก่อนการประมูลอสังหาริมทรัพย์ มีการอธิบายรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเริ่มประมูลอย่างชัดเจน และมีป้ายโฆษณาที่แสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะประมูลอย่างชัดเจนตามลำดับ

ส่วนที่ 4 พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับปานกลาง ในเรื่อง การประมูลอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งขึ้นอยู่กับ การสู้ราคาของผู้ร่วมประมูลรายอื่นๆด้วย ด้านถ้ามีอสังหาริมทรัพย์แปลงที่น่าสนใจ หลายแปลง ผู้ประมูลจะประมูลมากกว่า 1 แปลง ผู้ประมูลจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่า 1 แปลงเสมอ ผู้ประมูลประมูลเพียงแค่ 1 แปลงเท่านั้น ส่วนใหญ่ผู้ประมูลไม่สามารถประมูลสู้ราคาผู้ร่วมประมูลคนอื่นได้ และมีการอธิบายรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเริ่มประมูลอย่างชัดเจน ตามลำดับ

ด้านลักษณะการซื้อ ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับปานกลาง ในเรื่อง การประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีที่ดินแต่สามารถให้เช่าได้ เช่น คอนโดมิเนียม ผู้ประมูลจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำไปเป็นที่อยู่อาศัยและทำธุรกิจได้ ผู้ประมูลสนใจที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพราะว่าสามารถนำไปทำกำไรได้ในอนาคต และผู้ประมูลจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถทำธุรกิจต่อยอดได้ทันที เช่น อพาร์ทเมนท์ หอพัก และผู้ประมูลมักจะประมูลได้ที่ดินเปล่ามากกว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามลำดับ

ส่วนที่ 5 ปัญหา อุปสรรคและข้อเสนอแนะการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จากการผลศึกษาปัญหา อุปสรรคและข้อเสนอแนะการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี พบว่า

ปัญหาด้านกฎระเบียบในการประมูล	
1. ขั้นตอนในการดำเนินงาน	1. ข้อเสนอแนะในขั้นตอนการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> - มีพนักงานที่ให้บริการในเรื่องการดำเนินงานไม่เพียงพอ ทำให้ขั้นตอนในการดำเนินงานเกิดความล่าช้า เช่น การบริการด้านการวางเงินค้ำประกันเพื่อเข้าประมูลมีความล่าช้าทำให้มีขั้นตอนการดำเนินงานที่ยุ่งยาก 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรมีพนักงานให้เพียงพอกับงานเพื่อที่ขั้นตอนการดำเนินงานจะได้ไม่ล่าช้าและยุ่งยาก
2. เอกสารประกอบการประมูล	2. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับเอกสารประกอบการประมูล
<ul style="list-style-type: none"> - การจัดส่งเอกสารในการประมูลในแต่ละครั้งมีความล่าช้า ทำให้ผู้ที่ทำการประมูลไม่มีเวลาในการศึกษาข้อมูลได้เพียงพอ จึงทำให้ไม่สามารถตัดสินใจในการประมูลราคาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดีได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรจัดส่งเอกสารก่อนการประมูลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดีล่วงหน้าประมาณ 2 สัปดาห์ เพื่อให้ผู้สนใจจะได้มีเวลาในการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี
3. ความกระจ่างในเนื้อหาของกฎระเบียบการประมูล	3. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความกระจ่างในเนื้อหาของกฎระเบียบการประมูล
<ul style="list-style-type: none"> - รายละเอียดในเนื้อหาของกฎระเบียบในการประมูล มีการใช้ภาษาที่เข้าใจยากทำให้ผู้เข้าร่วมประมูลบางคนไม่เข้าใจในสิ่งที่กรมบังคับคดีต้องการสื่อสาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรปรับในเนื้อหาของกฎระเบียบในการประมูลให้ ให้เป็นภาษาที่เข้าใจได้ง่ายและเข้าใจโดยทั่วกัน

ปัญหาด้านปัจจัยทางการตลาด	
1. อสังหาริมทรัพย์ที่ประมูล	1. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูล
<ul style="list-style-type: none"> - อสังหาริมทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างหรือคอนโดมิเนียมบางแห่ง ผู้ประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลไม่สามารถเข้าไปดูก่อนได้เนื่องจากสภาพ สิ่งก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียม มีสภาพที่เสื่อมโทรมมาก 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรให้ผู้เข้าร่วมประมูลอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสได้เห็นสภาพสิ่งก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียม ก่อนที่จะตัดสินใจประมูลอสังหาริมทรัพย์นั้น
2. ราคาในการประมูล	2. ข้อเสนอแนะในด้านราคาการประมูล
<ul style="list-style-type: none"> - ราคาในการประมูลส่วนมากราคา จะขึ้นหรือลงนั้น อยู่ที่จำนวนผู้เข้าร่วมการประมูลในแต่ละครั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> - ถ้ามีการประมูลที่ฮิวกันก่อนที่จะมีการประมูล จะทำให้ได้ราคาในการประมูลแต่ละครั้งค่อนข้างต่ำ
3. ช่องทางการจัดจำหน่าย	3. ข้อเสนอแนะในด้านช่องทางการจัดจำหน่าย
<ul style="list-style-type: none"> - สถานที่ในการประมูลไม่กว้างขวาง ทำให้ผู้เข้าร่วมในการประมูลในแต่ละครั้ง อาจจะมีจำนวนมาก และสถานที่ไม่เพียงพอกับจำนวนของผู้เข้าร่วมในการประมูล 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรมีการเตรียมสถานที่ในการประมูลในแต่ละครั้งให้เพียงพอกับจำนวนผู้ที่จะเข้าร่วมในการประมูล เพื่อที่ผู้ที่จะรับการประมูลจะได้ไม่อึดอัด
3. การส่งเสริมการตลาด	3. ข้อเสนอแนะในด้านการส่งเสริมการตลาด
<ul style="list-style-type: none"> - การโฆษณาทางสื่อต่างมีจำนวนไม่มาก และไม่ต่อเนื่องทำให้ผู้ที่สนใจในการประมูลบางรายไม่ทราบเกี่ยวกับรายละเอียดในการประมูลในแต่ละครั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรมีการโฆษณาทางสื่อทุกด้าน เช่น หนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ อินเทอร์เน็ต ฯลฯ ให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่จะได้ทราบรายละเอียดในการประมูลในแต่ละครั้ง ได้อย่างทั่วถึง
ข้อเสนอแนะด้านอื่น ๆ	
<ul style="list-style-type: none"> - ก่อนทำการประมูลเจ้าหน้าที่ใช้เวลาในการอธิบายรายละเอียดในแต่ละครั้งมากเกินไป เพราะว่ก่อนที่จะมีการประมูลในแต่ละครั้งได้มีการแนะนำทางวิทัศน์แล้ว จึงทำให้ผู้ประมูลเกิดความเบื่อหน่าย 	

ส่วนที่ 6 สมมติฐาน

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน อายุ อาชีพ และปัจจัยทางเศรษฐกิจด้าน รายได้ ที่มาของรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน กฎระเบียบในการประมูล ด้านขั้นตอนการดำเนินงาน และปัจจัยทางการตลาด ด้านราคา การส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์กับ พฤติกรรมการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณ การซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง แต่ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพการ สมรส กฎระเบียบในการประมูลในด้านเอกสาร ความกระฉ่างในเนื้อหา และปัจจัยทางการตลาด ด้านสินค้า และช่องทางการจัดจำหน่าย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณ การซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน เพศ อายุ ปัจจัยทางเศรษฐกิจด้าน รายได้ ที่มาของรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน กฎระเบียบในการประมูลด้าน เอกสาร ความกระฉ่างในเนื้อหา และปัจจัยทางการตลาดด้าน สินค้า ราคา และการส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์กับพฤติกรร มการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้าน ลักษณะการซื้อ แต่ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพการสมรส กฎระเบียบ ในการประมูล ขั้นตอนการดำเนินงาน และปัจจัยทางการตลาดด้าน ช่องทางการจัดจำหน่าย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงาน บังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านลักษณะการซื้อ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

อภิปรายผล

จากการศึกษาถึงการศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สามารถนำ ผลการวิจัยมาวิเคราะห์ได้ดังนี้

ปัจจัยส่วนบุคคลและปัจจัยทางเศรษฐกิจ ที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งปัจจัยส่วนบุคคลได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพสมรส และปัจจัยทาง

เศรษฐกิจได้แก่ รายได้หลัก รายได้เสริม ที่มาของรายได้หลัก ที่มาของรายได้เสริม และค่าใช้จ่าย ต่อเดือน มีรายละเอียดดังนี้

ด้านเพศ พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นเพศชาย เนื่องจากในการประมุขอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการสู้ราคากันและต้องตัดสินใจเด็ดขาดในการสู้ราคาในขณะนั้นเพื่อให้ได้ทรัพย์ที่ผู้สู้ราคาต้องการ ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของ ศิริพร จันทร์แสนตอ (2542: 44) พบว่าเพศชาย มีความเชื่อมั่น มีเหตุผลหรือชอบตัดสินใจทำอะไรใหม่ๆ มากกว่าเพศหญิงที่ไม่ชอบความเสี่ยง ความไม่แน่นอน เพศหญิงจะสนใจได้ง่ายกว่าเพศชาย แต่การยอมรับเปลี่ยนแปลงไม่ได้ง่ายไปกว่าเพศชาย

ด้านอายุ พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีอายุอยู่ระหว่าง 30 – 40 ปี ซึ่งเป็นวัยทำงาน เป็นกลุ่มที่มีกำลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีอาชีพ มีรายได้ มีความต้องการที่จะลงทุนในสิ่งที่คุ้มค่า สำหรับตัวเองซึ่งสอดคล้องกับ การวิจัยของชัยยุทธ สุวรรณมาลัย (2543: 37) ได้กล่าวว่ากลุ่มเป้าหมายที่จะขายบ้านมือสองได้คือผู้ที่มีอายุอยู่ระหว่าง 31 – 40 ปี เป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งสำหรับใช้พิจารณาการเลือกซื้อบ้านมือสอง เนื่องจากวัยบอกให้รู้ถึงความแตกต่างกันในระดับความสามารถ ในการทำความเข้าใจในเรื่องหรือสิ่งต่างๆ ไม่เหมือนกัน ซึ่งนฤภัทร เดชอมรรธัญ (2545: 51) กล่าวว่า พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อหรือตัดสินใจบริโภคของบุคคลย่อมแปรเปลี่ยนไปตามระยะเวลาที่ยังมีชีวิตอยู่ ขณะอยู่ในวัยทารกหรือวัยเด็ก พ่อแม่จะเป็นผู้ตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์มาให้บริโภคเกือบทั้งหมด เมื่ออยู่ในวัยรุ่นบุคคลจะตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ด้วยตนเองในบางอย่าง โดยเฉพาะเมื่ออยู่กลับหลังพ่อแม่เข้าสู่วัยผู้ใหญ่มีรายได้เป็นของตนเอง อำนาจในการตัดสินใจซื้อจะมีมากที่สุด ต่อเมื่อเข้าสู่วัยชรา ความคิดเห็นจากบุคคลอื่นๆ เช่น ญาติพี่น้อง บุตรหลาน จะหวนกลับเข้ามาอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออีก

ด้านระดับการศึกษา พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีระดับการศึกษาเฉลี่ยอยู่ที่ระดับปริญญาตรี เนื่องจาก เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การเรียนรู้พอที่จะสามารถเข้าใจถึงหลักการในการประมุขและเข้าใจถึงลักษณะรูปแบบในการประมุขสู้ราคา ซึ่งสอดคล้องกับ การวิจัยของทัศนีย์ ตั้งอารมณ์สุข (2546: 39) การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมอันเป็นผลมาจากการได้มีประสบการณ์การเรียนรู้ ระดับการศึกษาที่ต่างกันมีผลตอบสนองแตกต่างกัน การที่ผู้บริโภคนสองคนมีระดับการศึกษาต่างกัน แต่ตกอยู่ภายใต้สถานการณ์เดียวกันแต่มีปฏิกิริยาตอบสนองแตกต่างกันเป็นเพราะการศึกษานี้เอง รัชนิกร เศรษฐวิโร (2526: 144) พบว่าการศึกษาเป็นกรรมวิธี หรือกระบวนการต่างๆ ที่ก่อให้เกิด

ประสบการณ์การเรียนรู้ชีวิต อันทำให้บุคคลพัฒนาความสามารถทัศนคติ ค่านิยม หรือคุณธรรม และสามารถเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมให้สอดคล้องกับความต้องการกลายเป็นบุคคลที่มีประสิทธิภาพ และสามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคมได้อย่างเป็นสุข

ด้านอาชีพ พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสั่งหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพส่วนตัว เนื่องจากเป็นผู้ที่มีอำนาจทางการเงินในการซื้อสั่งหาริมทรัพย์ และยังมีเวลาว่างพอที่จะเข้ามาทำการประมุขอสั่งทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับ นฤภัทร เชนอมธัญ (2545: 57) พบว่าเจ้าของกิจการหรือผู้ที่ทำงานธุรกิจต่าง ๆ นอกเหนือไปจากอาชีพลูกจ้าง พนักงานราชการที่ได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าจ้างรายเดือนหรือรายวัน รวมถึงผู้ที่ช่วยครอบครัวประกอบธุรกิจและได้รับค่าตอบแทนจากผลกำไร หรืออาจมีความหมายว่า หมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของธุรกิจที่ประกอบอาชีพหารายได้เอง โดยไม่มีนายจ้าง ไม่อยู่ในฐานะลูกจ้าง แต่เป็นนายตนเอง เป็นเจ้าของกิจการและจะต้องปฏิบัติงานเอง อาจมีผู้ปฏิบัติงานด้วยก็ได้

ด้านสถานภาพการสมรส พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสั่งหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนมากสมรสแล้ว เพราะวามเมื่อสมรสแล้วก็ต้องหาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดและตรงตามความต้องการให้กับครอบครัว ซึ่งสอดคล้องกับสถานภาพมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมโดยส่วนรวมคนเราเมื่อแต่งงานมีครอบครัวย่อมมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นรับผิดชอบเพิ่มขึ้น ตามที่ ธรรมบุญ ศิริพันธ์ (2530: 11) ได้กล่าวถึงการปรับตัวในชีวิตการสมรสว่าผู้ใหญ่วัยต้นสมรสจะต้องมีการปรับตัวในเรื่องความผูกพันใกล้ชิดทางกาย ความสัมพันธ์ทางเพศ ต่อจากนั้นทางฝ่ายชายฝ่ายหญิงก็จะมียุทธศาสตร์ใหม่คือบทบาทการเป็นสามีภรรยา นอกจากนั้นสามีหรือภรรยาต้องมีส่วนร่วมร่วมกันมียุทธศาสตร์เพื่อปฏิบัติภารกิจ ทางสังคมที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

ด้านรายได้หลัก พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสั่งหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีรายได้ 15,001 – 30,000 บาท ซึ่งสอดคล้องกับ ทศนีย์ ตั้งอารมณสุข (2546: 39) พบว่ารายได้ส่วนบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งสำหรับใช้พิจารณาการเลือกซื้อบ้านมือสอง จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัวส่วนใหญ่แล้วผู้ที่ซื้อบ้านมือสอง ในแต่ละครอบครัวจะมีผู้มีรายได้ จำนวน 2 คน มากสุด รองลงมาคือมีรายได้เพียงคนเดียว ซึ่งสอดคล้องกับ ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์ (2535: 47) สรุปรูปจากงานวิจัยหลายชิ้น พบว่าเงินมีส่วนในการสร้างความพึงพอใจในการทำงาน เงินที่มากพอแก่การดำรงชีพตามสภาพ ทำให้บุคคลไม่ต้องดิ้นรนมากนักที่จะทำงานเพิ่มนอกเวลา และยังเกี่ยวกับความสามารถในการหาปัญหาอื่นที่สำคัญในการ

ดำรงชีวิต ธีคาร์ตัน ศิริศักดิ์พาณิชย์ (2551: online) พบว่าส่วนรายได้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อทุกด้าน คือ ด้านการผลิตและการตลาดแตกต่างกัน

ด้านรายได้เสริม พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีรายได้เสริม 20,000 บาทขึ้นไปซึ่งสอดคล้องกับ สุนิตา ทนุผล (2520: 10) ได้ศึกษาพบว่าฐานะทางเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์กับการปรับตัวและพัฒนาบุคลิกภาพ หมายความว่า บุคคลที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมในระดับสูงหรือปานกลางจะมีบุคลิกภาพที่ประสมประสานมากที่สุดและมีปัญหาทางจิตใจหรือการเกิดเจตคติที่ไม่ดีน้อยกว่าบุคคลซึ่งมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมต่ำ ส่วนในสมบุรณ์ ศาลยาชีวิน(2526: 40) ได้ทำการศึกษาทดสอบเจตคติทางการเมืองเกี่ยวกับการใช้อำนาจเผด็จการในการปกครองของคนไทยพบว่าสภาพเศรษฐกิจของประชาชน เงินเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้คนมีเจตคติที่ต่างกัน มหาวิทยาลัยกรุงเทพ (2551: online) พบว่า รายได้ส่วนบุคคลของผู้บริโภค ที่มีอิทธิพลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อหรือไม่ซื้อ ได้แก่ รายได้ส่วนบุคคลที่ถูกหักภาษีแล้ว (disposable income) หลังจากถูกหักภาษี ผู้บริโภคจะนำเอารายได้ส่วนหนึ่งไปเก็บออมไว้และอีกส่วนหนึ่งไปซื้อผลิตภัณฑ์อันจำเป็นแก่การครองชีพเรียกว่า disposable income และรายได้ส่วนนี้เองที่ผู้บริโภคนำไปซื้อสินค้าประเภทฟุ่มเฟือย

ด้านที่มาของรายได้หลัก พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ทำงานเอกชน ซึ่งการทำงานในรูปแบบเอกชนนั้นทำให้ผู้ที่ทำงานนั้นมีรายได้ที่ค่อนข้างสูงและสามารถเก็บเงินมากซึ่งจะสามารถนำไปทำธุรกิจต่อยอดและสร้างรายได้เพิ่มขึ้นได้

ด้านที่มาของรายได้เสริม พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ค้าขาย ซึ่งส่วนมากได้มาจากการทำธุรกิจในรูปแบบต่างๆ เช่น การค้าขาย ค่าเช่า เป็นต้น

ด้านค่าใช้จ่ายต่อเดือน พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีรายได้ 10,001 – 20,000 บาท ดังนั้นค่าใช้จ่ายต่อเดือนจึงมาจากรายได้ประจำและรายได้เสริม

กฎระเบียบในการประมุข ที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ขั้นตอนการดำเนินงาน เอกสาร และความกระจ่ายในเนื้อหา มีรายละเอียดดังนี้

ด้านการดำเนินงาน พบว่าผู้เข้าร่วมประมวลสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมวลต้องการขั้นตอนการดำเนินงานที่มีความเหมาะสมไม่ยุ่งยากมากเกินไป และมีความเที่ยงตรงตามที่สำนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้ ซึ่งสอดคล้องกับ รุจิเรข ใจหาญ (2547) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการดำเนินงานของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ กับธุรกิจด้านหมู่บ้านจัดสรร มหาวิทยาลัยแม่โจ้ จากผลการศึกษารายงานของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ กับธุรกิจด้านหมู่บ้านจัดสรร นั้น ทางด้านผู้ศึกษาได้ศึกษาถึงภารกิจหลัก ยุทธศาสตร์ในการดำเนินงานของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ศึกษา รวมถึงในด้านของกิจการหมู่บ้านจัดสรร และความพึงพอใจที่มีต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ในการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ได้กำหนดให้จัดลำดับการให้บริการที่มีความโปร่งใส เป็นธรรมมากขึ้น และมีการรวมงานทะเบียนนิติกรรม กับงานทะเบียนสิทธิ เป็นต้น

ด้านเอกสาร พบว่าผู้เข้าร่วมประมวลสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมวลต้องการให้เจ้าหน้าที่บังคับคดีให้คำแนะนำในการเตรียมเอกสารเพื่อการประมวล และเอกสารที่จะต้องเตรียมในการประมวลมีความเหมาะสมและไม่ยุ่งยากเกินไป ซึ่งสอดคล้องกับ กรมบังคับคดี (2551: online) ได้อธิบายถึง หลักฐานที่จะต้องนำมาในการประมวลสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หอสมุด ฯลฯ) 1. บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ 2. กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน 3. กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมวลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท และมีหลักฐานตามข้อ (1) 4. เงินสดหรือเช็คเชิรค์สั่งจ่ายกองคลัง กรมบังคับคดี เป็นผู้รับเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันการเข้าสู่วราดาเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท (บางคดีหากมีพฤติการณ์ ปรากฏว่าเป็นการประวิงคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดเงื่อนไขในการวางประกันเป็นจำนวนเงินร้อยละ 5 ของราคาที่เคยมีผู้เสนอราคาสูงสุด) เว้นแต่ผู้เข้าสู่วราดานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือคู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว และผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ซึ่งศาลมีคำสั่งอนุญาตให้เข้าเฉลี่ยทรัพย์แล้วไม่วางเงินหลักประกัน

ด้านความกระจ่างในเนื้อหา พบว่าผู้เข้าร่วมประมวลสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมวลต้องการรายละเอียดในการประมวลอ่านเข้าใจและใช้ภาษาที่เข้าใจง่าย และมีรายละเอียดในการประมวลมีไม่มากเกินไป ซึ่งสอดคล้องกับ กรมบังคับคดี (2551: online) ได้อธิบายถึงหลักในการขายทอดตลาด

ของอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดและกฎเกณฑ์ตามข้อทางกฎหมาย 1. ให้เจ้าพนักงานแจ้งราคาประเมินขณะยึดหรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลาง (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่ากัน ลงในประกาศขาย ทอดตลาดเพื่อให้คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนผู้สนใจได้ทราบ ทั้งนี้ไม่กระทบถึงประกาศขายทอด ตลาดที่ได้ประกาศไปแล้วก่อนที่อธิบดีจะให้ความเห็นชอบ 2. ในการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของ ราคา ตามข้อ 1. โดยให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น เช่น ราคาประเมินสูงสุด ตามข้อ 1. เท่ากับ 1,340,000 บาท ราคาเริ่มต้นที่ 1,080,000 บาท เป็นต้น 3. ให้เจ้าพนักงานถือเอาราคาเริ่มต้นตามข้อ 2. เป็นราคาที่สมควรขาย 4. หากมีราคาที่คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ได้กำหนดไว้ ให้ถือเอาราคาของคณะกรรมการฯ เป็นราคาเริ่มต้นและเป็นราคาที่สมควรขาย

ปัจจัยทางการตลาด ที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการซื้อขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และด้านการส่งเสริมการตลาด มีรายละเอียดดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่าผู้เข้าร่วมประมูลอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมูลต้องการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีหลายรูปแบบ เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม และมีให้เลือกหลาย พื้นที่ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับ อนุชา กุลวิสุทธิ (2549: 191-192) ได้อธิบายถึงการเลือกทำเล และการวิเคราะห์เพื่อเลือกทำเลที่ดิน ไว้ดังนี้ ดำรงวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ระบุเหมือนกัน โดยไม่ได้เน้นคหามาว่า ปัจจัยสำคัญที่สุด 3 สิ่งแรกที่มีผลต่อความสำเร็จในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็คือ ทำเล ทำเล และทำเล ในทางปฏิบัติแล้ว การวิเคราะห์เพื่อเลือกทำเลที่ตั้งที่ดินที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์นั้น จะมีขั้นตอนการวิเคราะห์หลักๆ อยู่ 2 ขั้นตอนด้วยกัน โดยขั้นตอนแรกเป็นการวิเคราะห์เพื่อเลือกทำเลในภาพกว้างก่อนว่าทำเลควรอยู่ในโซนไหน พื้นที่ใด เมื่อเลือกโซนที่ตั้งได้แล้วจึงค่อยทำการวิเคราะห์ทำเลในขั้นตอนที่สองซึ่งเป็นการวิเคราะห์เลือกทำเลในลักษณะเฉพาะเจาะจงลงไป

ด้านราคา พบว่าผู้เข้าร่วมประมูลอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมูลต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่มีให้เลือกหลายระดับราคาและมีราคาถูกกว่าการซื้อขายทั่วไป ซึ่งสอดคล้องกับ เสรี วงษ์มณฑา (2542: 41) พบว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ราคาเป็นต้นทุนลูกค้า ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าผลิตภัณฑ์กับราคา ผลิตภัณฑ์นั้นถ้ามูลค่าสูงกว่าราคาเขาก็จะตัดสินใจซื้อ ดังนั้นผู้

กำหนดกลยุทธ์ด้านราคาต้องคำนึงถึงการยอมรับของลูกค้าในมูลค่าของผลิตภัณฑ์ว่าสูงกว่าราคาผลิตภัณฑ์นั้น ต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องการแข่งขันในตลาดเป้าหมาย หากลูกค้าไม่ยอมรับในเรื่องราคาเมื่อใด ปัญหาจะเกิดขึ้น โดยแผนงานต่างๆ ที่กำหนดไว้แล้วจะเสียหายหมดและนำไปใช้ปฏิบัติไม่ได้ ดังนั้นราคาจึงเป็นตัวตัดสินใจ เช่นราคาของการเลี้ยงขอบุคลูกค้าประจำปีของผู้ประกอบการ ชงชัย สันติวงษ์ (2539: 23-27) ที่กล่าวไว้ว่า ด้านราคา ต้องมีการกำหนดให้ถูกต้องเหมาะสมในเรื่องราคานี้ จะเป็นแกนกลางของส่วนผสมการตลาดทั้งหมด และเป็นตัวกลไกที่สามารถดึงดูดความสนใจให้เกิดขึ้นได้ การกำหนดราคาต้องมีการพิจารณาทั้งลักษณะของการแข่งขันตลาดเป้าหมายและปฏิกริยาของลูกค้าต่อราคาสินค้าที่แตกต่างกันวิธีการที่เกี่ยวข้องในการกำหนดส่วนเพิ่ม ส่วนลดและเงื่อนไขการขาย จะต้องพิจารณากำหนดให้ถูกต้อง หากลูกค้าไม่ยอมรับในเรื่องราคา และถ้าปัญหาเกิดขึ้นในแผนงานใดแผนงานหนึ่ง งานที่กำหนดไว้ก็จะเสียหายหมด Kotler (1997: 92) ที่กล่าวไว้ว่า ราคา ประกอบด้วย ไบราคา ส่วนลด ส่วนขอมลคให้ ระยะเวลาในการชำระและการให้สินเชื่อ การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดราคา หรือองค์ประกอบสนับสนุนอื่นๆ

ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์และเลือกซื้อได้หลายช่องทางสำหรับบุคคลทั่วไป เช่น อินเทอร์เน็ต เอกสารจากกรมบังคับคดี กรมบังคับคดี ซึ่งสอดคล้องกับ Kotler (1997: 92) กล่าวว่า สถานที่ ประกอบด้วย ช่องทาง ความครอบคลุม การจัดเก็บ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสินค้าคงคลังและด้านการขนส่ง การจัดการและการเชื่อมโยงระบบการจัดจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายให้สอดคล้องกัน และศิริวรรณ เสรีรัตน์ (2543: 35) ได้กล่าวว่า สถานที่ ประกอบด้วย ช่องทาง ความครอบคลุม การจัดเก็บ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านสินค้าคงคลังและด้านการขนส่ง

ด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้เข้าร่วมประมุขอสังหาริมทรัพย์มีส่วนลดที่เหมาะสมในแต่ละช่วงการประมุขอสังหาริมทรัพย์และการโฆษณาการประมุขอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับ เสรี วงษ์มณฑา (2542: 41) พบว่าเป็นการสื่อสารเกี่ยวข้องกับข้อมูลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย เพื่อสร้างทัศนคติและพฤติกรรมการซื้อ การติดต่อสื่อสารอาจใช้พนักงานขายทำการขาย การติดต่อสื่อสารโดยใช้สื่อ เครื่องมือในการติดต่อสื่อสารคือ การโฆษณาเป็นกิจกรรมในการเสนอข่าวเกี่ยวกับองค์กรและผลิตภัณฑ์หรือบริการ หรือความคิดที่ต้องการการเงิน การขายโดยใช้พนักงานขายเป็นกิจกรรมการแจ้งข่าวสารและจุดใจตลาด โดยใช้บุคคล การส่งเสริมการขายเป็นกิจกรรมส่งเสริมที่นอกเหนือจากการโฆษณาการขาย และการจัดให้ข่าว การให้ข่าวและการประชาสัมพันธ์เป็นการให้ข่าวที่เสนอความคิดเกี่ยวกับสินค้า

หรือบริการที่ไม่ต้องจ่ายเงิน การตลาดทางตรงเป็นการติดต่อสื่อสารกับเป้าหมายเพื่อให้เกิดการตอบสนอง การจัดจำหน่ายเป็นโครงสร้างของช่องทางซึ่งประกอบไปด้วยสถาบันและกิจกรรม ช่องทางการจัดจำหน่ายเป็นเส้นทางที่ผลิตภัณฑ์และกรรมสิทธิ์ที่ถูกเปลี่ยนมือ การกระจายตัวสินค้าเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์จากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภค ศิริวรรณ เสรีรัตน์ (2546: 53) พบว่าการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ซื้อ โดยมีวัตถุประสงค์ที่แจ้งข่าวสาร ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับตัวผลิตภัณฑ์ เพื่อชักจูงให้เกิดทัศนคติ และพฤติกรรมการซื้อเครื่องมือการส่งเสริมทางการตลาดที่สำคัญได้แก่ การโฆษณา การส่งเสริมการขาย การให้ข่าวและประชาสัมพันธ์ การใช้พนักงานขาย และการตลาดทางตรง

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ควรที่จะเพิ่มช่องทางในการชำระเงินให้มากขึ้น เช่น การชำระเงินผ่านช่องทางระบบออนไลน์ บัตรเครดิต และขยายระยะเวลาการชำระเงิน ในกรณีที่ชำระเงินล่าช้าและไม่ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด
2. การส่งเอกสารและข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะทำการประมูลในทุกๆ เดือนนั้นควรส่งให้ผู้มาประมูลทุกคน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อให้ผู้ประมูลได้รับข้อมูลข่าวสาร
3. ความกระฉ่างในเนื้อหาควรมีความกระชับและใช้ภาษาที่เข้าใจง่าย มีความชัดเจนในเนื้อหา มีรายละเอียดที่ตรงกับความเป็นจริงและควรจะมีการนำเอาวิดีโอและแสดงขั้นตอนการประมูลมา อัดลงในเว็บไซต์ของสำนักงานบังคับคดี ด้วยเพื่อให้บุคคลผู้สนใจเข้าไปศึกษาหาข้อมูลก่อนที่จะเข้าร่วมการประมูล
4. อสังหาริมทรัพย์ควรที่จะต้องมีให้เลือกหลายรูปแบบ เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม เป็นต้น โดยแบ่งเขตของอสังหาริมทรัพย์ให้แน่นอนเพื่อความสะดวกในการดูทรัพย์สินและง่ายต่อการตัดสินใจ
5. ควรมีการชำระเงินค้ำมัดจำผ่านบัตรเครดิตหรือระบบออนไลน์ ในกรณีที่นำเงินสดมาทำการวางมัดจำไม่พอ
6. สามารถวางมัดจำเพื่อขยายเวลาการชำระเงิน และราคามีความเหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายไม่มากจนเกินไป

7. ควรเพิ่มช่องทางในการเลือกซื้อส่งหาริมทรัพย์ผ่านทางอินเทอร์เน็ตในรูปแบบต่างๆ เช่น คู่มือทางโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น

8. ควรมีการจัดสถานที่ในการประมูลแต่ละครั้งให้สามารถรองรับผู้เข้าร่วมการประมูลได้ ในกรณีที่มีอสังหาริมทรัพย์ในการประมูลมาก เช่น จัดสถานที่ทำการประมูลที่โรงแรมหรือหอประชุม เป็นต้น

9. ควรมีการโฆษณาการประมูลอสังหาริมทรัพย์ทาง ป้ายโฆษณา/ วิทยุ/ นิตยสาร/ สิ่งพิมพ์ อย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ ไม่ขาดช่วง

10. ควรมีการทำจัดสื่อใหม่ๆเพิ่มเติม เช่น การทำวีซีดี หรือ วีดีโอ ที่เกี่ยวกับทรัพย์ที่จะทำการประมูล เพื่อที่จะทำให้ผู้ประมูลทรัพย์ได้เห็นภาพในจุดต่างๆของทรัพย์ที่จะทำการประมูลได้

11. ควรมีการออกกฎระเบียบในการประมูลให้ชัดเจนในส่วนในเรื่องการที่ผู้ประมูลเข้าไปประมูลแล้วทิ้งเงินประมูลซึ่งจะทำให้ทรัพย์ที่ถูกทิ้งเงินประมูลมีราคาสูงในการประมูลครั้งต่อไป

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยในครั้งนี้ สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา การวางแผนด้านการตลาด พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ปัญหาอุปสรรค ข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ควรจะศึกษาให้ครอบคลุมถึงผู้ที่ต้องการจะประมูลในกลุ่มอื่น ๆ ด้วย เช่น ผู้ที่สนใจเข้าร่วมการประมูลในจังหวัดที่ใกล้เคียง

2. ศึกษาเชิงเปรียบเทียบพฤติกรรมในการเข้าร่วมประมูลการซื้ออสังหาริมทรัพย์การขายทอดตลาดของในแต่ละเขตที่แตกต่างกัน

3. การนำกลยุทธ์การตลาดในด้าน ผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมทางการตลาดของผู้เข้าร่วมการประมูลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มาปรับใช้ในการทำวิจัยในเรื่อง กลยุทธ์ทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

4. สามารถนำงานวิจัยมาเป็นแนวทางศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการประมูลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

และนำมาปรับใช้ในการทำวิจัยในเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบทำให้เกิดการฉ้อประมูลในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชน

5. สามารถนำงานวิจัยไปปรับปรุงเพื่อศึกษาในกลุ่มตัวอย่างอื่นๆหรือจังหวัดที่มี ขนาดใหญ่ในแต่ละภาค มีประชากรจำนวนมาก และจำนวนลูกค้าผู้เข้าร่วมการประมูลการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่มากพอแก่การศึกษา เพื่อเป็นแนวทางในการทำวิจัย

6. ผู้สนใจศึกษาต่อควรศึกษาในเรื่องปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการประมูลการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เช่น ปัญหาในด้านการขอเพิ่มระยะเวลาในการชำระเงิน เป็นต้น

