

บทที่ 4

ผลการวิจัย และวิจารณ์

จากการวิจัย ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในครั้งนี้ ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากประชาชน ซึ่งเป็นลูกค้า หรือผู้เข้าร่วมการประชุมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม 80 ชุด แบบสอบถามจะแยกเป็น 5 ส่วน ผลการวิจัยสามารถนำเสนอเป็นส่วน ๆ ได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ของผู้เข้าร่วมประชุมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ส่วนที่ 2 กฎระเบียบในการประมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ส่วนที่ 3 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ส่วนที่ 4 พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ส่วนที่ 5 ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ส่วนที่ 6 การทดสอบสมมติฐาน

ส่วนที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ของผู้เข้าร่วมประชุมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพการสมรส และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ที่มาของรายได้ และค่าใช้จ่ายต่อเดือน ผลการศึกษาปรากฏดังนี้

ปัจจัยส่วนบุคคล

เพศ

จากผลการศึกษา พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ เป็นเพศชาย จำนวน 56 ราย หรือร้อยละ 70.00 รองลงมาเป็นเพศหญิง จำนวน 24 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 30.00 เนื่องจากว่า เพศชาย เป็นหัวหน้าครอบครัวมีรายได้สูง และมีสิทธิในการตัดสินใจและการเลือกซื้อ จึงทำให้จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จึงเป็นเป็นเพศชาย (ตาราง 2)

อายุ

พบว่าผู้ให้ข้อมูล มีอายุเฉลี่ย 38.55 ปี และมีอายุมากที่สุด 59 ปี และน้อยที่สุด 26 ปี ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 30-40 ปี จำนวน 36 ราย ร้อยละ 45.00 เนื่องจากว่าบุคคลกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีงานทำและมีรายได้ประจำ รองลงมา มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี จำนวน 22 ราย ร้อยละ 27.50 มีอายุต่ำกว่ามีอายุระหว่าง 30 ปี จำนวน 16 ราย ร้อยละ 20.00 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อย มีอายุ 50 ปีขึ้นไปจำนวน 6 ราย ร้อยละ 7.50 (ตาราง 2)

ระดับการศึกษา

ระดับการศึกษาของผู้ให้ข้อมูล ส่วนใหญ่พบว่า มีการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 40 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 50.00 รองลงมามีการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี จำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 30 เนื่องจากผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ การเรียนรู้พอที่จะสามารถเข้าใจถึงหลักการในการประมวลและเข้าใจถึงลักษณะรูปแบบในการประมวลผู้ราคาได้ ระดับอนุปริญญา/ ปวส. จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.00 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีการศึกษาเท่ากันคือ มัธยมศึกษาตอนต้น และมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือปวช. จำนวน 4 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.00 (ตาราง 2)

อาชีพ

พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนมากประกอบธุรกิจส่วนตัว จำนวน 30 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 37.50 เนื่องจากเป็นบุคคลที่มีอาชีพที่สามารถทำธุรกิจส่วนตัว และมีกำลังทรัพย์และมีเวลาที่สามารถเข้ามาทำการประมวลสั่งหาริมทรัพย์ได้ รองลงมาเป็นข้าราชการ จำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.00 พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 16 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 20.00 รับจ้างทั่วไป

จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.50 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจจำนวน 4 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.00 (ตาราง 2)

สถานภาพการสมรส

พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีสถานภาพสมรส จำนวน 42 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 52.50 เนื่องจากเป็นบุคคลที่มีความพร้อมในด้านการงานและสามารถเป็นผู้นำของครอบครัวได้ และมีฐานะที่มั่นคง รองลงมามีสถานภาพโสด จำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 35.00 สถานภาพหม้าย จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.00 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีสถานภาพหย่าร้าง จำนวน 2 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.50 (ตาราง 2)

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

รายได้หลัก

รายได้หลักต่อเดือนของผู้ให้ข้อมูล พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีรายได้หลักต่อเดือน 15,001 – 30,000 บาท จำนวน 30 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.50 สืบเนื่องมาจากรายได้หลักของผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่เป็นรายได้ต่อเดือนซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้เสริมแล้ว ผู้ให้ข้อมูลมีรายได้เสริมมากกว่ารายได้หลัก รองลงมา มีรายได้เท่ากันคือ ต่อเดือนระหว่าง 30,001 – 45,000 บาท และ 60,000 บาทขึ้นไป จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.00 มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 15,000 บาท จำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.00 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 45,000-60,000 บาท จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.50 (ตาราง 2)

รายได้เสริม

รายได้เสริมต่อเดือนของผู้ให้ข้อมูล พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีรายได้เสริมต่อเดือน 20,000 บาทขึ้นไป จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.68 เนื่องจากผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นนักธุรกิจ ดังนั้นจึงมีรายได้มาจากหลายด้าน เช่น การให้เช่าหอพัก การประมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาขาย เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้น ผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีรายได้ต่อเดือนเท่ากันคือ ต่ำกว่า 5,000 บาท ระหว่าง 5,001 – 10,000 บาท และ 10,001-15,000 บาท 15,001- 20,000 บาทขึ้นไป จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.33 (ตาราง 2)

ที่มาของรายได้อาชีพหลัก

ที่มาของรายได้รายได้อาชีพหลัก ของผู้ให้ข้อมูล พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีที่มาของรายได้อาชีพหลัก คือ ทำงานเอกชน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.00 เนื่องจากการทำงานเอกชนมีรายได้ประจำที่ได้เงินเดือนที่สูง รองลงมาเป็นข้าราชการ จำนวน 18 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.50 ค้าขาย จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.50 ซื้อง่ายที่ดิน จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.50 จากค่าเช่าหอพัก จำนวน 4 รายคิดเป็นร้อยละ 5.00 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีรายได้จากอาชีพหลักคือ จากอาชีพทนายความ ขายรถมือสอง และรับเหมาก่อสร้างเท่ากัน จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.50 (ตาราง 2)

ที่มาของรายได้อาชีพเสริม

ที่มาของรายได้อาชีพเสริม ของผู้ให้ข้อมูล พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีที่มาของรายได้อาชีพเสริม คือ ค้าขาย 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.67 เนื่องจากว่าอาชีพค้าขายสามารถทำได้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การซื้อขายรถยนต์ และการค้าขายทั่วไป ซึ่งทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นจากอาชีพหลัก รองลงมามีที่มาของรายได้อาชีพเสริมเท่ากันคือ เป็นทนายความ ซื้อง่ายที่ดิน จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.00 ส่วนค่าเช่าหอพักและขายรถมือสอง จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.00 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีรายได้เสริมจากอาชีพรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.67 (ตาราง 2)

ค่าใช้จ่ายต่อเดือน

ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้ให้ข้อมูล พบว่าผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน 10,001–20,000 บาท จำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 40.00 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย มีค่าครองชีพที่ค่อนข้างสูง จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น รองลงมา มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนระหว่าง 20,001 – 30,000 บาท จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.00 มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.50 รายได้ 40,001 – 50,000 จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.50 และผู้ให้ข้อมูลส่วนน้อยมีค่าใช้จ่ายต่อเดือนระหว่าง 30,001- 40,000 บาท และ 50,000 บาท ขึ้นไป จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.00 (ตาราง 2)

ตาราง 2 จำนวนและร้อยละของผู้ให้ข้อมูลจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพการสมรส และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้หลัก รายได้เสริม ที่มาของรายได้อาชีพหลัก ที่มาของรายได้อาชีพเสริม และค่าใช้จ่ายต่อเดือน

ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางเศรษฐกิจ	จำนวน (n = 80)	ร้อยละ
ปัจจัยส่วนบุคคล		
เพศ		
ชาย	56	70.00
หญิง	24	30.00
อายุ		
ต่ำกว่า 30 ปี	16	20.00
30 – 40 ปี	36	45.00
41 – 50 ปี	22	27.50
50 ปีขึ้นไป	6	7.50
$\bar{x} = 38.55$ คน SD = 8.568	Min = 26 คน	Max = 59 คน
ระดับการศึกษา		
มัธยมศึกษาตอนต้น	4	5.00
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ ปวช.	4	5.00
อนุปริญญา / ปวส.	8	10.00
ปริญญาตรี	40	50.00
สูงกว่าปริญญาตรี	24	30.00
อาชีพ		
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	30	37.50
ข้าราชการ	24	30.00
พนักงานบริษัทเอกชน	16	20.00
รับจ้างทั่วไป	6	7.50
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	4	5.00

ตาราง 2 (ต่อ)

ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางเศรษฐกิจ	จำนวน (n = 80)	ร้อยละ
สถานภาพการสมรส		
สมรส	42	52.50
โสด	28	35.00
หย่าร้าง	8	10.00
หม้าย	2	2.50
ปัจจัยทางเศรษฐกิจ		
รายได้หลัก		
ต่ำกว่า 15,000 บาท	12	15.00
15,001 – 30,000 บาท	30	37.50
30,001 – 45,000 บาท	16	20.00
45,001- 60,000 บาท	6	7.50
60,000 บาทขึ้นไป	16	20.00
\bar{x} = 39,565 บาท SD = 28,723.347	Min = 7,800 บาท	Max = 100,000 บาท
รายได้เสริม (n = 30)		
ต่ำกว่า 5,000 บาท	4	13.33
5,001 – 10,000 บาท	4	13.33
10,001 – 15,000 บาท	4	13.33
15,001- 20,000 บาท	4	13.33
20,000 บาทขึ้นไป	14	46.68
\bar{x} = 52,800 บาท SD = 73,083.042	Min = 3,000 บาท	Max = 300,000 บาท

ตาราง 2 (ต่อ)

ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางเศรษฐกิจ	จำนวน (n = 80)	ร้อยละ
ที่มาของรายได้อาชีพหลัก		
เอกชน	36	45.00
ข้าราชการ	18	22.50
ค้าขาย	10	12.50
ซื้อขายที่ดิน	6	7.50
ค่าเช่าหอพัก	4	5.00
ทนายความ	2	2.50
ขายรถมือสอง	2	2.50
รับเหมาก่อสร้าง	2	2.50
ที่มาของรายได้อาชีพเสริม (n = 30)		
ค้าขาย	8	26.67
ทนายความ	6	20.00
ซื้อขายที่ดิน	6	20.00
ค่าเช่าหอพัก	4	13.33
ขายรถมือสอง	4	13.33
รับเหมาก่อสร้าง	2	6.67
ค่าใช้จ่ายต่อเดือน		
ต่ำกว่า 10,000 บาท	14	17.50
10,001 – 20,000 บาท	32	40.00
20,001 – 30,000 บาท	16	20.00
30,001- 40,000 บาท	4	5.00
40,001- 50,000 บาท	10	12.50
50,000 บาทขึ้นไป	4	5.00
$\bar{x} = 24,100$ บาท SD = 15,452.336	Min = 4,000 บาท	Max =60,000 บาท

ส่วนที่ 2 กฎระเบียบในการประมวลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้ศึกษาถึงกฎระเบียบในการประมวลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ด้านขั้นตอนการดำเนินงาน ด้านเอกสารและ ด้านความกระจ่างในเนื้อหา ซึ่งมีการจำแนกระดับกฎระเบียบในการประมวลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และนำคะแนนแต่ละด้านมาคิดคำนวณหาค่าน้ำหนักคะแนนเฉลี่ย โดยใช้ระบบการให้คะแนน (scoring system) โดยกำหนดให้ผู้ให้ข้อมูลระดับการตัดสินใจ 5 คำตอบคือ “มากที่สุด” 5 คะแนน “มาก” 4 คะแนน “ปานกลาง” 3 คะแนน “น้อย” 2 คะแนน และ “น้อยที่สุด” 1 คะแนน เมื่อได้ค่าคะแนนเฉลี่ยแล้วนำมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ประเมิน ค่าคะแนนเฉลี่ยของระดับความสำคัญของกฎระเบียบในการประมวลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดเพื่อการแปลความหมายดังนี้

ช่วงคะแนน	ระดับความสำคัญของกฎระเบียบในการประมวลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์
3.68 - 5.00	มาก
2.34 - 3.67	ปานกลาง
1.00 - 2.33	น้อย

ผลการศึกษารวบรวมวิเคราะห์ระดับความสำคัญของกฎระเบียบในการประมวลการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนการดำเนินงาน

จากการศึกษาพบว่าในด้านขั้นตอนการดำเนินงานในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.61 ซึ่งให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่อง สำนักงานบังคับคดีให้อิสระในการชำระเงิน เช่น ชำระเป็นเงินสด เช็ค เงินเชื่อจากธนาคาร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.98 เพราะว่าเมื่อผู้ซื้อประมวลอสังหาริมทรัพย์ได้แล้ว ก็ไม่ต้องกังวล ว่าจะต้องชำระเงินในรูปแบบไหนทำให้สามารถทำการประมวลได้เต็มที่ และการขยายเวลาการชำระเงิน ในกรณีที่ไม่สามารถชำระเงินได้ภายใน 15 วัน มีตามความเหมาะสม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.68 ส่วนในเรื่องก่อนการประมวลผู้ประมวลต้องวางเงิน 50,000 บาท เพื่อเข้าร่วมการประมวลซึ่งเป็นวงเงินที่เหมาะสม ไม่มาก

จนเกินไป มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65 วิธีการประมวลซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินประมวลซื้ออสังหาริมทรัพย์มีความเที่ยงตรงตามที่สำนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.52 ระยะเวลาในการชำระเงินหลังประมวลทรัพย์สินได้แล้วคือ 15 วัน มีความเหมาะสมมีค่าเฉลี่ยเท่ากันอยู่ที่ 3.50 และเมื่อผู้ประมวลได้ทำการวางเงินแล้ว ขั้นตอนต่อไป คือการรับป้ายประมวลซึ่งไม่มีความยุ่งยากมากจนเกินไป มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.35 ให้มีความสำคัญในระดับปานกลางตามลำดับ (ตาราง 3)

ตาราง 3 กฎระเบียบในการประมวลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านขั้นตอนการดำเนินงาน

กฎระเบียบในการประมวลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับที่มีผลต่อการตัดสินใจ
ด้านขั้นตอนการดำเนินงาน			
1. สำนักงานบังคับคดีให้อิสระในการชำระเงิน เช่น ชำระเป็นเงินสด เช็ค เงินเชื่อจากธนาคาร	3.98	0.886	มาก
2. การขยายเวลาการชำระเงิน ในกรณีที่ไม่สามารถชำระเงินได้ภายใน 15 วัน มีตามความเหมาะสม	3.68	0.965	มาก
3. ก่อนการประมวลผู้ประมวลต้องวางเงิน 50,000 บาท เพื่อเข้าร่วมการประมวลซึ่งเป็นวงเงินที่เหมาะสม ไม่มากจนเกินไป	3.65	0.887	ปานกลาง
4. วิธีการประมวลซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินประมวลซื้ออสังหาริมทรัพย์มีความเที่ยงตรงตามที่สำนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้	3.52	1.169	ปานกลาง
5. ระยะเวลาในการชำระเงินหลังประมวลทรัพย์สินได้แล้วคือ 15 วัน มีความเหมาะสม	3.50	1.191	ปานกลาง
6. เมื่อผู้ประมวลได้ทำการวางเงินแล้ว ขั้นตอนต่อไป คือการรับป้ายประมวลซึ่งไม่มีความยุ่งยากมากจนเกินไป	3.35	1.181	ปานกลาง
รวม	3.61	1.047	ปานกลาง

ด้านเอกสาร

จากการศึกษาพบว่าในด้านเอกสาร ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.69 เนื่องจากโดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่องกรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท และหลักฐานตามที่กำหนดซึ่งมีความเหมาะสมและไม่ยุ่งยากมากนัก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.92 เพราะว่า จะทำให้เกิดความสะดวกสบายในการที่จะให้ญาติพี่น้องหรือผู้อื่นเข้าประมูลทรัพย์สินแทนได้เมื่อผู้ประมูลไม่หวังที่จะมาทำให้ผู้ที่ต้องการประมูลได้ประมูลทรัพย์สินตามที่ต้องการ โดยไม่ต้องเดินทางมาเอง ส่วนด้านผู้เข้าร่วมทำการประมูลผู้ราคาต้องกรอกรายละเอียดของผู้ประมูลในบัตรลงทะเบียน โดยมีรายละเอียดกระชับและเข้าใจง่าย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.75 และให้ความสำคัญกับสำนักงานบังคับคดี มีบริการส่งเอกสารและข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการประมูลเป็นรายเดือนสำหรับผู้สนใจเป็นสมาชิก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.70 และในส่วนเอกสารที่จะต้องเตรียมในการประมูลทั้งกรณีที่บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลมีความเหมาะสมและไม่มากจนเกินไป มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.60 และเจ้าหน้าที่บังคับคดีให้คำแนะนำในการเตรียมเอกสารเพื่อการประมูล มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.48 ให้ความสำคัญในระดับปานกลางตามลำดับ (ตาราง 4)

ตาราง 4 กฎระเบียบในการประมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านเอกสาร

กฎระเบียบในการประมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับที่มีผลต่อการตัดสินใจ
ด้านเอกสาร			
1. กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท และหลักฐานตามที่กำหนดซึ่งมีความเหมาะสมและไม่ยุ่งยากมากนัก	3.92	0.911	มาก
2. ผู้เข้าร่วมทำการประมูลผู้ราคาต้องกรอกรายละเอียดของผู้ประมูลในบัตรลงทะเบียน โดยมีรายละเอียดกระชับและเข้าใจง่าย	3.75	1.000	มาก

ตาราง 4 (ต่อ)

กฎระเบียบในการประมวลผลที่มีผลต่อการตัดสินใจ ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ระดับที่มีผลต่อ การตัดสินใจ
3. สำนักงานบังคับคดีมีบริการส่งเอกสารและ ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการประมวลเป็น รายเดือนสำหรับผู้สนใจเป็นสมาชิก	3.70	0.960	มาก
4. เอกสารที่จะต้องเตรียมในการประมวลทั้งกรณี ที่บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลมีความ เหมาะสมและไม่มากจนเกินไป	3.60	0.773	ปานกลาง
5. เจ้าหน้าที่บังคับคดีให้คำแนะนำในการเตรียม เอกสารเพื่อการประมวล	3.48	0.981	ปานกลาง
รวม	3.69	0.925	มาก

ด้านความกระฉ่างของเนื้อหา

จากการศึกษาพบว่าในด้านความกระฉ่างของเนื้อหา ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.72 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่องเมื่อประมวล
ทรัพย์ได้แล้วกรมบังคับคดีได้ระบุถึงระยะเวลาการชำระเงินและการขอขยายระยะเวลา วางเงินอย่าง
ชัดเจน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.85 เพราะวาระระยะเวลาในการชำระเงินนั้นมีผลต่อการซื้อทรัพย์หากเกิน
เวลาที่สำนักงานบังคับคดีกำหนดก็จะถูกยึดทรัพย์ทันที ส่วนในเรื่อง มีการฉายวิดีโอทัศน์และแสดง
ขั้นตอนการประมวลอย่างละเอียดเพื่อความเข้าใจ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.75 รายละเอียดในการประมวล
มีไม่มากจนเกินไป มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.70 และเจ้าหน้าที่บังคับคดีชี้แจงรายละเอียดขั้นตอนต่างๆใน
การประมวลอย่างละเอียด ก่อนเริ่มการประมวลทุกครั้ง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.68 ตามลำดับ และให้
ความสำคัญกับรายละเอียดในการประมวลอ่านเข้าใจและใช้ภาษาที่เข้าใจง่าย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.62
ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง (ตาราง 5)

ตาราง 5 กฎระเบียบในการประมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านความกระจ่างในเนื้อหา

กฎระเบียบในการประมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับที่มีผลต่อการตัดสินใจ
ด้านความกระจ่างของเนื้อหา			
1. เมื่อประมูลทรัพย์ได้แล้วกรมบังคับคดีได้ระบุถึงระยะเวลาการชำระเงินและการขอขยายระยะเวลาวางเงินอย่างชัดเจน	3.85	0.995	มาก
2. มีการฉายวิดีโอทัศน์และแสดงขั้นตอนการประมูลอย่างละเอียดเพื่อความเข้าใจ	3.75	0.974	มาก
3. รายละเอียดในการประมูลมีไม่มากเกินไป	3.70	1.011	มาก
4. เจ้าหน้าที่บังคับคดีชี้แจงรายละเอียดขั้นตอนต่างๆในการประมูลอย่างละเอียด ก่อนเริ่มการประมูลทุกครั้ง	3.68	0.883	มาก
5. รายละเอียดในการประมูลอ่านเข้าใจและใช้ภาษาที่เข้าใจง่าย	3.62	0.973	ปานกลาง
รวม	3.72	0.967	มาก

ส่วนที่ 3 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้ศึกษาถึงปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และด้านการส่งเสริมการตลาด ซึ่งมีการจำแนกระดับปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และนำเสนอในแต่ละด้านมาคิดคำนวณหาค่าน้ำหนักคะแนนเฉลี่ย โดยใช้ระบบการให้คะแนน (scoring system) โดยกำหนดให้ผู้ให้ข้อมูลระบุ

ระดับการตัดสินใจ 5 คำตอบคือ “มากที่สุด” 5 คะแนน “มาก” 4 คะแนน “ปานกลาง” 3 คะแนน “น้อย” 2 คะแนน และ “น้อยที่สุด” 1 คะแนน เมื่อได้ค่าคะแนนเฉลี่ยแล้วนำมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ประเมิน ค่าคะแนนเฉลี่ยของระดับปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดเพื่อการแปลความหมายดังนี้

ช่วงคะแนน	ระดับปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์
3.68 - 5.00	มาก
2.34 - 3.67	ปานกลาง
1.00 - 2.33	น้อย

ผลการศึกษาปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ด้านผลิตภัณฑ์

จากการศึกษาในด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี พบว่าในภาพรวมอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 4.07 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลอยู่ในความสนใจของผู้เข้าร่วมประมูลเป็นส่วนใหญ่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.22 เพราะว่าการที่ผู้ประมูลจะเข้ามาทำการประมูลทุกครั้งผู้ประมูลจะต้องเลือกดูอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการมาก่อนที่จะทำการเข้าสู่วราคา ส่วนในเรื่องอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดประมูลมีให้เลือกหลายรูปแบบ เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม เป็นต้นมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 และอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดประมูลมีให้เลือกหลาย พื้นที่ในจังหวัดเชียงใหม่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.98 ตามลำดับ (ตาราง 6)

ตาราง 6 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของ
ประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านผลิตภัณฑ์

ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก สำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ระดับปัจจัยทาง การตลาด
ด้านผลิตภัณฑ์			
1. อสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลอยู่ในความสนใจของ ผู้เข้าร่วมประมูลเป็นส่วนใหญ่	4.22	0.598	มาก
2. อสังหาริมทรัพย์ที่เปิดประมูลมีให้เลือกหลาย รูปแบบ เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม เป็นต้น	4.02	0.886	มาก
3. อสังหาริมทรัพย์ที่เปิดประมูลมีให้เลือกหลาย พื้นที่ในจังหวัดเชียงใหม่	3.98	0.826	มาก
รวม	4.07	0.770	มาก

ด้านราคา

จากการศึกษาพบว่าในด้านราคา ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขาย
ทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ
3.76 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมากในเรื่อง สามารถวางมัดจำแล้วขยายเวลา
การชำระเงินได้ และราคาเริ่มต้นในการประมูลมีความเหมาะสม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันเท่ากับ 3.85
เพราะว่า ในการประมูลทุกครั้งหากมีผู้ประมูลได้อสังหาริมทรัพย์จะต้องทำการวางมัดจำแล้วค่อย
จ่ายส่วนที่เหลือในภายหลัง จึงทำให้มีผลต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ แล้วส่วนในเรื่อง
อสังหาริมทรัพย์มีให้เลือกหลายระดับราคา มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.82 ส่วนเรื่อง อสังหาริมทรัพย์มีราคา
ถูกกว่าการซื้อขายทั่วไป มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.52 ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง (ตาราง 7)

ตาราง 7 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านราคา

ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับปัจจัยทางการตลาด
ด้านราคา			
1. สามารถวางมัดจำแล้วขยายเวลาการชำระเงินได้	3.85	0.915	มาก
2. ราคาเริ่มต้นในการประมูลมีความเหมาะสม	3.85	0.943	มาก
3. อสังหาริมทรัพย์มีให้เลือกหลายระดับราคา	3.82	0.925	มาก
4. อสังหาริมทรัพย์มีราคาถูกกว่าการซื้อขายทั่วไป	3.52	0.842	ปานกลาง
รวม	3.76	0.906	มาก

ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

จากการศึกษาพบว่าในด้านช่องทางการจัดจำหน่ายที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.45 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับมาก ในเรื่องสามารถเลือกชมอสังหาริมทรัพย์ได้หลายช่องทางสำหรับบุคคลทั่วไป เช่น อินเทอร์เน็ต เอกสารจากกรมบังคับคดี กรมบังคับคดี ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันเท่ากับ 3.70 เนื่องจาก ก่อนการประมูลผู้ประมูลทุกคนจะต้องทำการเตรียมตัวก่อนการเข้าประมูล โดยการไปเลือกชมอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ต่างๆ ตามที่ตนต้องการ ส่วนในด้านการมีช่องทางในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่หลายช่องทาง เช่น ประมูลทางอินเทอร์เน็ต มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.45 มีสถานที่ประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สะดวกสบาย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.42 การประมูลอสังหาริมทรัพย์มีกระบวนการที่ไม่ยุ่งยาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.38 และสถานที่ทำการประมูลมีทำเลที่ตั้งที่หาง่ายและสามารถรองรับผู้เข้าร่วมประมูลได้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.32 ให้ความสำคัญในระดับปานกลางตามลำดับ (ตาราง 8)

ตาราง 8 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับปัจจัยทางการตลาด
ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย			
1. สามารถเลือกชมอสังหาริมทรัพย์ได้หลายช่องทางสำหรับบุคคลทั่วไป เช่น อินเทอร์เน็ต เอกสารจากกรมบังคับคดี กรมบังคับคดี	3.70	1.107	มาก
2. มีช่องทางในการประมวลอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่หลายช่องทาง เช่น ประมวลทางอินเทอร์เน็ต	3.45	1.252	ปานกลาง
3. มีสถานที่ประมวลอสังหาริมทรัพย์ที่สะดวกสบาย	3.42	1.053	ปานกลาง
4. การประมวลอสังหาริมทรัพย์มีกระบวนการที่ไม่ยุ่งยาก	3.38	1.023	ปานกลาง
5. สถานที่ทำการประมวลมีทำเลที่ตั้งที่หาง่ายและสามารถรองรับผู้เข้าร่วมประมวลได้	3.32	0.938	ปานกลาง
รวม	3.45	1.075	ปานกลาง

ด้านการส่งเสริมการตลาด

จากการศึกษาในด้านการส่งเสริมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี พบว่าโดยภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.16 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับปานกลาง ในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์มีส่วนลดที่เหมาะสมในแต่ละช่วงการประมวล ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.32 เพราะว่า ในกรณีที่ผู้ประมวลส่วนใหญ่สนใจนั้นจะสนใจในส่วนของเรื่อง อสังหาริมทรัพย์มีส่วนลดที่เหมาะสมในแต่ละช่วงการประมวลซึ่งทำให้ผู้ประมวลลดต้นทุนในการประมวลลง ส่วนในเรื่อง มีการโฆษณาการประมวลอสังหาริมทรัพย์ทาง นิตยสาร/สิ่งพิมพ์ มีค่าเฉลี่ย

เท่ากับ 3.28 มีการบริการหลังการประมูลในกรณีที่ถูกค่าประมูลได้แล้วอย่างรวดเร็วทันใจ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.12 มีการโฆษณาทางวิทยุก่อนการประมูลอสังหาริมทรัพย์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.10 มีการอธิบายรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเริ่มประมูลอย่างชัดเจน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.08 และมีป้ายโฆษณาที่แสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะประมูลอย่างชัดเจน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.05 ตามลำดับ (ตาราง 9)

ตาราง 9 ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านการส่งเสริมการตลาด

ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับปัจจัยทางการตลาด
ด้านการส่งเสริมการตลาด			
1. อสังหาริมทรัพย์มีส่วนลดที่เหมาะสมในแต่ละช่วงการประมูล	3.32	1.178	ปานกลาง
2. มีการโฆษณาการประมูลอสังหาริมทรัพย์ทางนิตยสาร/สิ่งพิมพ์	3.28	1.211	ปานกลาง
3. มีการบริการหลังการประมูลในกรณีที่ลูกค้าประมูลได้แล้วอย่างรวดเร็วทันใจ	3.12	1.011	ปานกลาง
4. มีการโฆษณาทางวิทยุก่อนการประมูลอสังหาริมทรัพย์	3.10	1.051	ปานกลาง
5. มีการอธิบายรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเริ่มประมูลอย่างชัดเจน	3.08	0.965	ปานกลาง
6. มีป้ายโฆษณาที่แสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะประมูลอย่างชัดเจน	3.05	0.980	ปานกลาง
รวม	3.16	1.066	ปานกลาง

ส่วนที่ 4 พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ในการวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาถึงพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง และลักษณะการซื้อ และนำคะแนนแต่ละด้านมาคิดคำนวณหาค่าน้ำหนักคะแนนเฉลี่ย โดยใช้ระบบการให้คะแนน (scoring system) โดยกำหนดให้ผู้ให้ข้อมูลระดับการตัดสินใจ 5 คำตอบคือ “มากที่สุด” 5 คะแนน “มาก” 4 คะแนน “ปานกลาง” 3 คะแนน “น้อย” 2 คะแนน และ “น้อยที่สุด” 1 คะแนน เมื่อได้ค่าคะแนนเฉลี่ยแล้วนำมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ประเมินค่าคะแนนเฉลี่ยของระดับพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดเพื่อการแปลความหมายดังนี้

ช่วงคะแนน	พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์
3.68 - 5.00	มาก
2.34 - 3.67	ปานกลาง
1.00 - 2.33	น้อย

ผลการศึกษาพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง

จากการศึกษาพบว่าในด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.18 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับปานกลาง ในเรื่อง การประมูลอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งขึ้นอยู่กับการสุ่มราคาของผู้ร่วมประมูลรายอื่นๆด้วย ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากันเท่ากับ 3.32 เนื่องจาก ในการประมูลทรัพย์นั้นถ้ามีผู้ประมูลรายอื่นสุ่มราคาในการประมูลมากก็จะทำให้ทรัพย์ที่กำลังประมูลอยู่มีราคาสูงขึ้น ส่วนในเรื่อง ถ้ามีอสังหาริมทรัพย์แปลงที่น่าสนใจหลายแปลงผู้ประมูลจะประมูลมากกว่า 1 แปลง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.28 ผู้ประมูลจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่า 1 แปลงเสมอ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.12 ผู้ประมูลประมูลเพียงแค่ 1 แปลงเท่านั้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.10 ส่วนใหญ่ผู้ประมูลไม่สามารถประมูลสุ่มราคาผู้ร่วมประมูลคนอื่นได้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.08 และมีการอธิบายรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเริ่มประมูลอย่างชัดเจน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.85 ตามลำดับ (ตาราง 10)

ตาราง 10 พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงาน
บังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง

พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาด ของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ระดับพฤติกรรม การซื้อ อสังหาริมทรัพย์
ปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง			
1. การประมูลอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งขึ้นอยู่กับ กับการสู้ราคาของผู้ร่วมประมูลรายอื่นๆด้วย	3.32	1.178	ปานกลาง
2. ถ้ามีอสังหาริมทรัพย์แปลงที่น่าสนใจหลาย แปลงท่านจะประมูลมากกว่า 1 แปลง	3.28	1.211	ปานกลาง
3. ท่านจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่า 1 แปลงเสมอ	3.12	1.011	ปานกลาง
4. ท่านประมูลเพียงแค่ 1 แปลงเท่านั้น	3.10	1.051	ปานกลาง
5. ส่วนใหญ่ท่านไม่สามารถประมูลสู้ราคาผู้ร่วม ประมูลคนอื่นได้	3.08	0.965	ปานกลาง
รวม	3.18	1.083	ปานกลาง

ลักษณะการซื้อ

จากการศึกษาพบว่าในด้านลักษณะการซื้อ ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.19 โดยให้ความสำคัญในองค์ประกอบย่อย ในระดับปานกลาง ในเรื่อง การประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีที่ดินแต่สามารถให้เช่าได้ เช่น คอนโดมิเนียม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.32 เนื่องจากว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีที่ดินแต่สามารถให้เช่าได้นั้นเมื่อทำการประมูลไปแล้วสามารถทำเงินให้กับผู้ที่ประมูลได้เลย ส่วนในเรื่อง ผู้ประมูลประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำไปเป็นที่อยู่อาศัยและทำธุรกิจได้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.28 ผู้ประมูลสนใจที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพราะว่าสามารถนำไปทำกำไรได้ในอนาคต และผู้ประมูลจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถทำธุรกิจต่อยอดได้ทันที เช่น อพาร์ทเมนต์ หอพัก มีค่าเฉลี่ยเท่ากันเท่ากับ 3.25 และผู้ประมูลมักจะประมูลได้ที่ดินเปล่ามากกว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.85 ตามลำดับ (ตาราง 11)

ตาราง 11 พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงาน บังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในด้านลักษณะการซื้อ

พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาด ของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ระดับพฤติกรรมการซื้อ อสังหาริมทรัพย์
ลักษณะการซื้อ			
1. ท่านจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีที่ดินแต่สามารถให้เช่าได้ เช่น คอนโดมิเนียม	3.32	1.065	ปานกลาง
2. ท่านจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำไปเป็นที่อยู่อาศัยและทำธุรกิจได้	3.28	0.946	ปานกลาง
3. ท่านสนใจที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพราะว่าสามารถนำไปทำกำไรได้ในอนาคต	3.25	1.097	ปานกลาง
4. ท่านจะประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถทำธุรกิจต่อยอดได้ทันที เช่น อพาร์ทเมนท์ หอพัก	3.25	1.000	ปานกลาง
5. ท่านมักจะประมูลได้ที่ดินเปล่ามากกว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2.85	1.045	ปานกลาง
รวม	3.19	1.031	ปานกลาง

**ส่วนที่ 5 ปัญหา อุปสรรคและข้อเสนอแนะการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจาก
สำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่**

จากผลการศึกษาปัญหา อุปสรรคและข้อเสนอแนะการซื้อสังหาริมทรัพย์ขาย
ทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี พบว่า

ปัญหาด้านกฎระเบียบในการประมูล

ด้านการดำเนินงาน

มีพนักงานที่ให้บริการในเรื่องการดำเนินงานไม่เพียงพอ ทำให้ขั้นตอนในการ
ดำเนินงานเกิดความล่าช้า เช่น การบริการด้านการวางเงินค้ำประกันเพื่อเข้าประมูลมีความล่าช้าทำ
ให้มีขั้นตอนการดำเนินงานที่ยุ่งยาก

ข้อเสนอแนะในด้านการดำเนินงาน

ควรมีพนักงานให้เพียงพอกับงานเพื่อที่ขั้นตอนการดำเนินงานจะได้ไม่ล่าช้าและ
ยุ่งยาก

ด้านเอกสารประกอบการประมูล

การจัดส่งเอกสารในการประมูลในแต่ละครั้งมีความล่าช้า ทำให้ผู้ที่ทำการประมูล
ไม่มีเวลาในการศึกษาข้อมูลได้เพียงพอ จึงทำให้ไม่สามารถตัดสินใจในการประมูลราคาในการซื้อ
สังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดีได้

ข้อเสนอแนะในด้านเอกสารประกอบการประมูล

ควรจัดส่งเอกสารก่อนการประมูลการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของ
ประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี ล่วงหน้าประมาณ 2 สัปดาห์ เพื่อที่ผู้สนใจจะได้มีเวลาในการ
ตัดสินใจในการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี

ด้านความกระจ่างในเนื้อหาของกฎระเบียบการประมูล

รายละเอียดในเนื้อหาของกฎระเบียบในการประมูล มีการใช้ภาษาที่เข้าใจยากทำ
ให้ผู้เข้าร่วมประมูลบางคนไม่เข้าใจในสิ่งที่กรมบังคับคดีต้องการสื่อสาร

ข้อเสนอแนะในด้านความกระจ่างในเนื้อหาของกฎระเบียบการประมูล

ควรปรับในเนื้อหาของกฎระเบียบในการประมูลให้ ให้เป็นภาษาที่เข้าใจได้ง่าย
และเข้าใจโดยทั่วกัน

ปัญหาด้านปัจจัยทางการตลาด

ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูล

อสังหาริมทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมบางแห่ง ผู้ประมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลไม่สามารถเข้าไปดูก่อนได้เนื่องจากสภาพ สิ่งก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียม มีสภาพที่เสื่อมโทรมมาก

ข้อเสนอแนะในด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูล

ควรให้ผู้เข้าร่วมประมูลอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสได้เห็นสภาพสิ่งก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียม ก่อนที่จะตัดสินใจประมูลอสังหาริมทรัพย์นั้น

ด้านราคาในการประมูล

ราคาในการประมูลส่วนมากราคา จะขึ้นหรือลงนั้น อยู่ที่จำนวนผู้ที่เข้าร่วมการประมูลในแต่ละครั้ง

ข้อเสนอแนะในด้านราคาการประมูล

ถ้ามีการประมูลที่ฮั้วกันก่อนที่จะมีการประมูล จะทำให้ได้ราคาในการประมูลแต่ละครั้งค่อนข้างต่ำ

ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

สถานที่ในการประมูลไม่กว้างขวาง ทำให้ผู้เข้าร่วมในการประมูลในแต่ละครั้ง อาจจะมีจำนวนมาก และสถานที่ไม่เพียงพอกับจำนวนของผู้เข้าร่วมในการประมูล

ข้อเสนอแนะในด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

ควรมีการเตรียมสถานที่ในการประมูลในแต่ละครั้งให้เพียงพอกับจำนวนผู้ที่เข้าร่วมในการประมูล เพื่อที่ผู้ที่เข้ารับการประมูลจะได้ไม่แออัด

ด้านการส่งเสริมการตลาด

การโฆษณาทางสื่อมีจำนวนไม่มาก และไม่ต่อเนื่องทำให้ผู้ที่สนใจในการประมูล บางรายไม่ทราบเกี่ยวกับรายละเอียดในการประมูลในแต่ละครั้ง

ข้อเสนอแนะในการส่งเสริมการตลาด

ควรมีการโฆษณาทางสื่อทุกด้าน เช่น หนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ อินเทอร์เน็ต ฯลฯ ให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่จะได้ทราบรายละเอียดในการประมูลในแต่ละครั้งได้อย่างทั่วถึง

ข้อเสนอแนะด้านอื่น ๆ

ก่อนทำการประมูลเจ้าหน้าที่ใช้เวลาในการอธิบายรายละเอียดในแต่ละครั้งมากเกินไป เพราะว่าก่อนที่จะมีการประมูลในแต่ละครั้งได้มีการแนะนำทางวิทัศน์แล้ว จึงทำให้ผู้ประมูลเกิดความเบื่อหน่าย

ส่วนที่ 6 การทดสอบสมมติฐาน

การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูลและปัจจัยทางการตลาดกับพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน อายุ อาชีพ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ด้านรายได้ที่มาจากรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน กฎระเบียบในการประมูล ด้านขั้นตอนการดำเนินงาน และปัจจัยทางการตลาดด้านราคา การส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์กับ พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง เนื่องมาจาก ในการประมูลอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งบุคคลในแต่ละช่วงอายุจะประมูลอสังหาริมทรัพย์มากน้อยไม่เท่ากัน ในส่วนของอาชีพ รายได้ ที่มาจากรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน คือการที่เรามีอาชีพ รายได้ และที่มาจากรายได้ และค่าใช้จ่ายต่อเดือนที่ชัดเจนและมั่นคงย่อมบ่งบอกถึงศักยภาพในการที่เราจะทำการประมูลอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ซึ่งทางด้านขั้นตอนการดำเนินงานทำให้เห็นถึงว่ามีการดำเนินงานที่เร็วในการประมูลทำให้ผู้ประมูลสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้มาก ทางด้านราคาและการส่งเสริมการตลาด เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลมีราคาที่ถูกลงและมีส่วนลดที่เหมาะสมในแต่ละช่วงการประมูล ดังนั้นจึงทำให้ปัจจัยต่างๆที่กล่าวมานี้มีความสัมพันธ์กับ พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง แต่ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรส กฎระเบียบในการประมูลในด้านเอกสาร ความกระฉับในเนื้อหา และปัจจัยทางการตลาดด้านสินค้า และช่องทางการจัดจำหน่าย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ตาราง 12 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูล และปัจจัยทางการตลาดกับพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง โดยใช้ค่าไคร้สแควร์ (n = 80)

ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูล และปัจจัยทางการตลาด	ด้านปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง		
	χ^2	df	Sig.
ปัจจัยส่วนบุคคล			
เพศ	4.193	2	0.123
อายุ	18.527*	6	0.005
ระดับการศึกษา	7.544	8	0.479
อาชีพ	23.523*	8	0.003
สถานภาพ	9.160	6	0.165
ปัจจัยทางเศรษฐกิจ			
รายได้	21.890*	8	0.005
ที่มาของรายได้	61.558*	16	0.000
ค่าใช้จ่ายต่อเดือน	59.879*	10	0.002
กฎระเบียบในการประมูล			
ขั้นตอนการดำเนินงาน	13.587*	4	0.009
เอกสาร	6.632	4	0.157
ความกระฉ่งในเนื้อหา	1.635	4	0.803
ปัจจัยทางการตลาด			
สินค้า	4.253	4	0.373
ราคา	12.343*	4	0.015
ช่องทางการจัดจำหน่าย	4.923	4	0.295
การส่งเสริมการตลาด	13.928*	4	0.008

หมายเหตุ * หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบ ในการประมูลและปัจจัยทางการตลาดกับพฤติกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของ ประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านลักษณะการซื้อ

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน เพศ อายุ ปัจจัยทางเศรษฐกิจด้าน รายได้ ที่มาของรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน กฎระเบียบในการประมูลด้านเอกสาร ความกระฉับในเนื้อหา และปัจจัยทางการตลาดด้านสินค้า ราคา และการส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรม การซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้าน ลักษณะการซื้อ เนื่องจาก เพศและอายุ มีผลต่อการเลือกรูปแบบในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เช่น เพศชายอายุประมาณ 25-35 ชอบซื้อคอนโด เพราะมีความสะดวกสบาย เพศหญิงอายุประมาณ 30 ขึ้นไปซื้อบ้านพร้อมที่ดินเพราะว่ามีความมั่นคงและได้รับการยกย่องสรรเสริญ เป็นต้น รายได้ ที่มาของรายได้ ค่าใช้จ่ายต่อเดือน คือการที่เรามีอาชีพ รายได้ และที่มาของรายได้ และค่าใช้จ่ายต่อ เดือนที่ชัดเจนและมั่นคงย่อมบ่งบอกถึงศักยภาพในว่าเราสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลาย รูปแบบ โดยไม่ต้องห่วงว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะประมูลมีราคาเท่าไร ส่วนด้านเอกสาร ความ กระฉับในเนื้อหา ทำให้เรารู้ว่ามีอสังหาริมทรัพย์ใดบ้างก่อนที่จะเปิดประมูลและทำให้เข้าใจถึง หลักการประมูลในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในแต่ละลักษณะ เช่น ถ้าจะประมูลที่ดินเปล่าต้องวางเงิน ก่อนการประมูลเท่าไรถึงจะเข้าสู่ราคาได้ ทางด้านสินค้า ราคา และการส่งเสริมการตลาด มีผลใน การเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ในลักษณะรูปแบบที่แตกต่างกันไป เช่น ผู้ประมูลเลือกซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำไปเป็นที่อยู่อาศัยและทำธุรกิจซึ่งมีราคาที่ถูกลงและมีส่วนลดที่เหมาะสม ในแต่ละช่วงการประมูล ดังนั้นจึงทำให้ปัจจัยต่างๆที่กล่าวมานี้ มีความสัมพันธ์กับ พฤติกรรม การซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้าน ลักษณะการซื้อ แต่ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน ระดับการศึกษา อาชีพ สถานภาพการสมรส กฎระเบียบ ในการประมูล ขั้นตอนการดำเนินงาน และปัจจัยทางการตลาดด้าน ช่องทางการจัดจำหน่าย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงาน บังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านลักษณะการซื้อ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ตาราง 13 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูล และปัจจัยทางการตลาดกับพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ชายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่ ด้านลักษณะการซื้อ โดยใช้ค่าไคร้สแควร์ (n = 80)

ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูล และปัจจัยทางการตลาด	ลักษณะการซื้อ		
	χ^2	df	Sig.
ปัจจัยส่วนบุคคล			
เพศ	7.929*	2	0.019
อายุ	17.874*	6	0.007
ระดับการศึกษา	13.630	8	0.092
อาชีพ	10.209	8	0.251
สถานภาพ	10.820	6	0.094
ปัจจัยทางเศรษฐกิจ			
รายได้	15.585*	8	0.049
ที่มาของรายได้	41.164*	16	0.001
ค่าใช้จ่ายต่อเดือน	65.825*	8	0.000
กฎระเบียบในการประมูล			
ขั้นตอนการดำเนินงาน	2.740	4	0.602
เอกสาร	10.850*	4	0.028
ความกระจ่างในเนื้อหา	18.290*	4	0.001
ปัจจัยทางการตลาด			
สินค้า	29.058*	4	0.000
ราคา	15.294*	4	0.004
ช่องทางการจัดจำหน่าย	2.598	4	0.627
การส่งเสริมการตลาด	14.886*	4	0.005

หมายเหตุ * หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05