

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

มนุษย์ทุกคนล้วนมีความต้องการขั้นพื้นฐานเหมือนกัน คือ ปัจจัยสี่ ซึ่งได้แก่ อาหาร ยา รักษาโรค ที่อยู่อาศัย และเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ดังกล่าวซึ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมทำให้ที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาขึ้นหลากหลายรูปแบบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม เป็นต้น

เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางทั้งด้านเศรษฐกิจและการปกครองในเขตภาคเหนือตอนบน แบ่งการปกครองออกเป็น 25 อำเภอ 204 ตำบล และ 2,066 หมู่บ้าน มีหน่วยงานบริหารราชการส่วนกลาง 166 หน่วยงาน หน่วยงานบริหารราชการส่วนภูมิภาค 34 หน่วยงาน และหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่น อันประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลนคร 1 แห่ง เทศบาลเมือง 3 แห่ง เทศบาลตำบล 93 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล 113 แห่ง (สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่, 2554) และจากการที่เป็นจังหวัดศูนย์กลางของการปกครองในภาคเหนือ ทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับที่ 5 ของประเทศ รองจากกรุงเทพฯและปริมลฑล นครราชสีมา อุบลราชธานี และขอนแก่น โดยมีจำนวนประชากรในปี 2553 1,640,479 คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3 ของทั้งประเทศ (กรมการปกครอง, 2554)

เมื่อพิจารณาด้านเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ณ ราคาคงที่ของจังหวัดเชียงใหม่ มีมูลค่าเพิ่มขึ้นจาก 51,758 ล้านบาท ในปี 2550 เป็น 51,927 ล้านบาท ในปี 2551 หรือมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 0.33 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเป็น 52,177 ล้านบาท ในปี 2552 โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 0.48 ดังนั้นผลิตภัณฑ์มวลรวมที่แท้จริงต่อหัวของชาวเชียงใหม่ในปี 2550 มีมูลค่า 31,097 บาทและเพิ่มขึ้นเป็น 31,960 บาทในปี 2552 (ตารางที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 ผลผลิตขั้นประจำจังหวัดเชียงใหม่ (GPP) ณ ราคาคงที่ จำนวนประชากร และผลผลิตขั้น
ประจำจังหวัดที่แท้จริงต่อหัว ปี 2550 – 2552

ปี	ผลผลิตขั้นประจำ จังหวัดเชียงใหม่ ณ ราคาคงที่ (ล้านบาท)	จำนวนประชากร (ล้านคน)	ผลผลิตขั้นประจำ จังหวัดที่แท้จริงต่อหัว (บาท)
2550	51,758	1.66	31,097
2551	51,927 (0.33)	1.67 (0.35)	31,088 (-0.03)
2552	52,177 (0.48)	1.63 (-2.26)	31,960 (2.80)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราการเพิ่มขึ้น

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2554

จากการที่เป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจและการปกครองของภาคเหนือและจำนวนประชากรที่มากติดอันดับ 1 ใน 5 ของประเทศ ผลผลิตขั้นประจำจังหวัดที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นทุกปี เป็นผลทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีความต้องการที่อยู่อาศัยมาก ส่วนหนึ่งมาจากการที่นักธุรกิจประชาชนทั่วไป และชาวต่างชาติมีความต้องการที่จะมาประกอบธุรกิจและพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะชาวต่างชาติที่ต้องการพำนักระยะยาวในช่วงเกษียณอายุ กลุ่มประชาชนในจังหวัดอื่นที่ต้องการมีบ้านหลังที่ 2 ในเชียงใหม่ ผู้ที่ย้ายเข้ามาทำงานในจังหวัดเชียงใหม่ หรือแม้กระทั่งผู้ที่ต้องการที่จะขยายครอบครัว ซึ่งทุกคนล้วนมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยมีมาก จึงก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะในภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ เป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 13.5 ของผลผลิตขั้นมวลรวมจังหวัด (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2552)

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากจำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ตั้งแต่ปี 2544 จนถึงปี 2553 พบว่าจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนบ้านที่จดทะเบียน (Housing Stock) เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี โดยในปี 2547 มีที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากที่สุด ถึง 23,382 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 (ตารางที่ 1.2) นอกจากนี้ยังพบว่าจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนบ้านที่จดทะเบียนมากเป็นอันดับที่ 4

รองจาก กรุงเทพมหานคร อุบลราชธานี และชลบุรีตามลำดับ และจำนวนบ้านที่จดทะเบียนใน เชียงใหม่มีสัดส่วนร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับจำนวนบ้านที่จดทะเบียนทั่วประเทศ ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วน เดียวกันกับจำนวนประชากรของจังหวัดเชียงใหม่เมื่อเทียบกับทั่วประเทศ (กรมการปกครอง, 2544– 2553)

ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2544 – 2553

ปี พ.ศ.	จำนวนที่อยู่อาศัย (หน่วย)	การเปลี่ยนแปลง (หน่วย)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2544	526,496	-	-
2545	537,573	11,077	2.1
2546	551,696	14,123	2.6
2547	575,078	23,382	4.2
2548	591,589	16,511	2.9
2549	607,059	15,470	2.6
2550	619,145	12,086	2.0
2551	636,928	17,783	2.9
2552	650,667	13,739	2.1
2553	663,240	12,573	1.9
เฉลี่ยปี 2544-2553	595,947	14,401	2.5

ที่มา : กรมการปกครอง, 2544 - 2553

หากพิจารณาจากการขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดเชียงใหม่ โดยดูจากจำนวนใบอนุญาต ก่อสร้าง พบว่ามีการขออนุญาตก่อสร้างใหม่ประมาณ 10,000 อาคารทุกปี ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่ เป็นการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวถึงร้อยละ 95.8 ของการก่อสร้างทั้งหมดใน ปี 2552 ที่เหลือเป็นการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารสูง และอาคารสำนักงานตามลำดับ(ตาราง 1.3)

ตารางที่ 1.3 จำนวนใบอนุญาตก่อสร้างในจังหวัดเชียงใหม่จำแนกตามประเภท ปี 2547 – 2552

หน่วย : อาคาร

ประเภทที่อยู่อาศัย	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552
บ้านเดี่ยว	10,951 (94.9)	11,001 (93.4)	10,269 (94.0)	9,894 (94.3)	8,843 (94.2)	9,757 (95.8)
อาคารเพื่อการพาณิชย์	564 (4.9)	756 (6.4)	563 (5.2)	454 (4.3)	400 (4.3)	291 (2.9)
อาคารสูง	19 (0.2)	27 (0.2)	91 (0.8)	146 (1.4)	132 (1.4)	132 (1.3)
อาคารสำนักงาน	- -	- -	- -	3 (0.03)	8 (0.1)	2 (0.02)
รวม	11,534 (100)	11,784 (100)	10,923 (100)	10,497 (100)	9,383 (100)	10,182 (100)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือสัดส่วนของประเภทที่อยู่อาศัย

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2553

การก่อสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัยนั้น แบ่งเป็น 2 ประเภท คือประเภทแรกมาจากการที่ผู้บริโภครู้สึกว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างหรือบริษัทรับสร้างบ้าน เพื่อปลูกบ้านตามความต้องการของผู้บริโภคเอง และอีกประเภทหนึ่งคือผู้บริโภคซื้อจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ทำการจัดแบ่งที่ดินและสร้างบ้านพร้อมขายโดยให้ผู้บริโภคเลือกซื้อตามต้องการ ซึ่งธุรกิจบ้านจัดสรรในยุคแรกๆ นั้นเริ่มต้นมาจากการรับสร้างบ้านหรือการรับเหมาก่อสร้าง จากนั้นได้พัฒนาไปสู่การสร้างบ้านแบบจัดสรรซึ่งขยายการก่อสร้างบ้านเดี่ยวจากในเมืองไปสู่ชานเมือง เมื่อราคาที่ดินและราคาอุปกรณ์ก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น จึงเริ่มมีการพัฒนารูปแบบจากบ้านเดี่ยวเป็นทาวน์เฮาส์ซึ่งมีราคาต่ำกว่า หลังจากนั้นเมื่อเทคโนโลยีในการก่อสร้างมีการพัฒนามากขึ้น ที่อยู่อาศัยแนวราบแบบเดิมจึงเปลี่ยนมาเป็นแนวสูงเช่นคอนโดมิเนียม (ผกาแก้ว จิตรักษ์, 2549) เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีต่อเนื่อง ธุรกิจก่อสร้างหรือภาคอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มเข้ามามีบทบาทเพิ่มมากขึ้น โดยในจังหวัดเชียงใหม่ธุรกิจบ้านจัดสรร เริ่มต้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 โดยในระยะแรกเป็นเพียงการจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อแบ่งขาย หลังจากนั้นก็เปลี่ยนเป็นการสร้างบ้านพร้อมที่ดินแบ่งขาย ซึ่งปรากฏว่าได้รับความนิยมมาก หลังจากนั้นเป็นต้นมาธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ก็เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จากการสำรวจข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า ธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการกระจายตัวอยู่รอบๆ ตัวเมืองเชียงใหม่ในทุกด้านยกเว้นทางทิศตะวันตก แต่จะกระจุกตัวหนาแน่นทางด้านทิศใต้ และ ทิศตะวันออกของตัวเมือง ทั้งนี้กระจายอยู่ในพื้นที่ 7 อำเภอหลักๆ ได้แก่ อำเภอเมือง หางดง สारภี สันกำแพง ดอยสะเก็ด สันทราย และแมริม โดยในเขตอำเภอสันทรายมีโครงการจัดสรรที่อยู่ระหว่างขาย มากที่สุดถึง 39 โครงการ จำนวนบ้าน 4,739 หน่วย ในปี 2551 และ 32 โครงการ จำนวนบ้าน 3,196 หน่วย ในปี 2552 รองลงมาคือ อำเภอเมือง จำนวน 21 โครงการ 2,456 หน่วย และอำเภอสันกำแพง จำนวน 15 โครงการ 2,375 หน่วยตามลำดับ ในปี 2552 (ตารางที่ 1.4)

ตารางที่ 1.4 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยและจำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างการขายในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551 - 2552

อำเภอ	ปี 2551		ปี 2552	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
สันทราย	39	4,739	32	3,196
เมือง	16	2,437	21	2,456
สันกำแพง	16	2,278	15	2,375
หางดง	19	1,816	27	2,264
ดอยสะเก็ด	18	2,846	12	1,769
สารภี	9	863	8	879
แมริม	5	823	6	628
แม่ออน	1	130	1	381
สันป่าตอง	1	60	2	46
รวม	124	15,992	124	13,994

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2553

จากจำนวนโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดในจังหวัดเชียงใหม่ หากแบ่งตามลักษณะการบริหารจัดการของผู้ประกอบการจะพบว่ามื้ทั้งโครงการที่บริหารจัดการโดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทท้องถิ่น เช่น โครงการ ดิเออบาน่า บริหารงานโดยบริษัท ปาล์ม สปริง เฟลส จำกัด โครงการ เดอะ รีเจ้นท์ โครงการ แกรนด์ เอมเพอเรอร์ บริหารงานโดยบริษัท ทรอปิคอลโฮม จำกัด และ

โครงการ รุ่งเรืองควอลิตี้เฮาส์ บริหารงานโดยบริษัท รุ่งเรืองควอลิตี้เฮาส์ จำกัด เป็นต้น และอีกส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่บริหารจัดการโดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจากส่วนกลางหรือกรุงเทพและปริมณฑล เช่น โครงการ ทิพภิรมย์ บริหารงานโดยบริษัท พูนสิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการ วราภรณ์ และ ลัดดาภรณ์ บริหารงานโดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) โครงการ สุภาลัย วิลล์ บริหารงานโดยบริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน) และ โครงการ เดอะ กรีนเนอรี่ แม่โจ้ บริหารงานโดยบริษัท แอล ดับบลิว เอส เรียลเอสเตส จำกัด เป็นต้น ผู้ประกอบการจากส่วนกลางดังกล่าวได้ขยายกิจการออกมาตามจังหวัดใหญ่ที่มีศักยภาพในการทำธุรกิจ จากทำเนียบบ้านจัดสรร นิตยสาร โฮมบายเออร์ส ไกด์ เชียงใหม่ ปี 2554 พบว่า โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีอยู่ในปี 2554 ประกอบด้วยโครงการที่ดำเนินกิจการโดยผู้ประกอบการท้องถิ่น คิดเป็นร้อยละ 92.5 และ ดำเนินกิจการโดยผู้ประกอบการที่มาจากส่วนกลางหรือคิดเป็นร้อยละ 7.5

นอกจากนี้โครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินกิจการในจังหวัดเชียงใหม่ ยังประกอบไปด้วย การสร้างที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภท เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ จากการสำรวจที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่อยู่ระหว่างขายโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า ที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่อยู่ระหว่างขายนั้น เป็นบ้านเดี่ยวถึงประมาณร้อยละ 90 รองลงมาคืออาคารพาณิชย์ บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ตามลำดับ (ตารางที่ 1.5)

ตารางที่ 1.5 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในจังหวัดเชียงใหม่จำแนกตามประเภท

ประเภท	ไตรมาส 3 ปี 2551		ไตรมาส 3 ปี 2552	
	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11,057	93.2	10,131	93.3
อาคารพาณิชย์	469	3.9	356	3.3
บ้านแฝด	152	1.3	280	2.6
ทาวน์เฮาส์	194	1.6	91	0.8
รวม	11,872	100	10,808	100

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2553

จากข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งมีทั้งที่ผู้อยู่อาศัยว่าจ้างปลูกเองและจากการสร้างเพื่อขายของโครงการจัดสรร ทั้งนี้โครงการจัดสรรยังสามารถแยกเป็นโครงการที่บริหารโดยผู้ประกอบการท้องถิ่น และ

โครงการที่บริหารโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลางที่สังเกตเห็นศักยภาพของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งเป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่สำคัญในจังหวัดเชียงใหม่ ปริมาณความต้องการยังมีอยู่ต่อเนื่องและเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดเมื่อเทียบกับประเภทอื่นๆ ส่วนปริมาณการผลิตก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน จากงานการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรของจังหวัดเชียงใหม่ที่ผ่านมา พบว่ามีอยู่ไม่มาก และไม่ได้ทำการศึกษาเฉพาะเจาะจงในบ้านเดี่ยว เช่น รุ่งลาวัลย์ คำปัน(2550) ทำการศึกษาพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านในโครงการจัดสรร และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ โดยเปรียบเทียบระหว่างผู้ซื้อชาวไทยและชาวต่างชาติ จำลอง วงศ์ศิริอำนวย(2551) ทำการศึกษาความพึงพอใจของลูกค้าในบ้านสร้างเสร็จก่อนขายและปัจจัยที่ผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านสร้างเสร็จก่อนของโครงการของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ในจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น นอกจากนั้น วรลักษณ์ สิริจันทร์พงศ์(2553) ทำการศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้าน โดยแยกทำการศึกษาเพื่อเปรียบเทียบระหว่างผู้บริโภคที่ซื้อบ้านจัดสรรและที่ใช้บริการผู้รับเหมาก่อสร้าง

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษากิจกรรมในการซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบผู้บริโภคที่ซื้อบ้านเดี่ยวจากผู้ประกอบการท้องถิ่นกับผู้ประกอบการจากกรุงเทพฯและปริมณฑลว่ามีพฤติกรรมเหมือนกันหรือแตกต่างกันอย่างไร นอกจากนี้ยังทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่และความพึงพอใจจากการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการบ้านจัดสรรทั้งที่อยู่ในท้องถิ่นและจากกรุงเทพฯและปริมณฑล

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่
3. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่อยู่ในธุรกิจการสร้างบ้าน และผู้ที่ประกอบการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยสามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในการวางแผนการ

ผลิตและพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ ทำการศึกษากับกลุ่มผู้บริโภคที่ซื้อและเช่าอยู่อาศัยในบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งจากโครงการที่บริหารโดยผู้ประกอบการท้องถิ่นและผู้ประกอบการจากส่วนกลางตั้งแต่ช่วงปี 2547–2553 ทั้งนี้ไม่รวมถึงการซื้อที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรร การซื้อบ้านมือสอง การซื้อบ้านเพื่อขายต่อโดยไม่ได้อาศัย และการซื้อบ้านเพื่อให้ผู้อื่นเช่า

1.5 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจบ้านจัดสรร หมายถึง การลงทุนด้านการจัดการที่ดิน โดยแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อทำให้อยู่อาศัยขายให้แก่ผู้บริโภค พร้อมกับจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร

โครงการบ้านจัดสรร หมายถึง โครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และที่ดินเปล่าจัดสรร นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และมีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ทั้งนี้ไม่นับรวมบ้านจัดสรรของการเคหะแห่งชาติ และในการศึกษานี้หมายถึงโครงการที่อยู่ในเขตจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น

บ้าน หมายถึง บ้านเดี่ยว คือ บ้านที่ปลูกสร้างเพียงหลังเดียวบนเนื้อที่ได้กำหนดไว้ มีผนังแยกจากบ้านหลังอื่นทั้ง 4 ด้าน รูปแบบจะแตกต่างกันตามที่แต่ละโครงการจะกำหนด ซึ่งจะมีทั้งที่เป็นบ้านชั้นเดียว และสองชั้น (แต่ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านชั้นเดียวหรือชั้นครึ่ง) เนื้อที่ของบ้านแบบนี้จะอยู่ระหว่าง 40-100 ตารางวา องค์ประกอบของบ้านแบบนี้ จะประกอบด้วย ห้องรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องครัว สำหรับบริเวณบ้าน นอกจากจะเป็นบริเวณสำหรับจอดรถแล้ว อาจจะมีบริเวณสำหรับพักผ่อน หรือจัดสวนบ้าง ขึ้นอยู่กับขนาดเนื้อที่บ้าน

ผู้บริโภค หมายถึง ในการศึกษานี้จะหมายถึงผู้ที่ได้ซื้อบ้านเดี่ยวจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่