



250703

พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการ  
บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

พงศ์ภักธนา วงศ์ไชยลิก

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
เมษายน 2555



250703



พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการ  
บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

พงศ์ภักธนา วงศ์ไชยลิก

การค้นคว้าแบบอิสระนี้เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัยเพื่อเป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา  
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

เมษายน 2555

พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการ  
บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

พงศ์ภักธนา วงศ์ไชยล็ก

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

.....ประธานกรรมการ  
รศ.สุรภร วิเศษสุวรรณ  
.....กรรมการ  
รศ.พรทิพย์ เขียวธีรวิทย์  
.....กรรมการ  
ผศ.ดร.ปิยะลักษณ์ พุทธรังค์

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

.....อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
รศ.พรทิพย์ เขียวธีรวิทย์  
.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
ผศ.ดร.ปิยะลักษณ์ พุทธรังค์

## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาของ รศ. พรทิพย์ เชียรธีรวิทย์ ประธานที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาในการให้ความรู้ คำแนะนำ และคำปรึกษาที่มีประโยชน์ต่อการศึกษา อีกทั้งให้ความช่วยเหลือและให้การสนับสนุนในทุกๆด้านอย่างดียิ่ง รวมถึงการตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของการทำการค้นคว้าแบบอิสระ ขอขอบพระคุณ ผศ. ดร.ปิยะลักษณ์ พุทธวงศ์ กรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระที่กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำแนวทางในการศึกษา ตลอดจนตรวจทานแก้ไขรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอันช่วยให้มีความถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และขอขอบพระคุณ รศ. สุรภร วิเศษสุวรรณ ประธานในการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาให้คำแนะนำและตรวจทานแก้ไขให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาที่ได้รับจากอาจารย์ทั้งสามท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอขอบคุณคณาจารย์คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ คณาจารย์รับเชิญทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ด้านเศรษฐศาสตร์ ขอขอบคุณข้าราชการ เจ้าหน้าที่ ตลอดจนบรรณารักษ์ห้องสมุดของคณะเศรษฐศาสตร์ที่ให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ บริการประสานงานด้านต่างๆเป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาที่ศึกษา

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่และคุณรัชฎาภรณ์ ปัญญา ที่มีส่วนช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล ขอขอบคุณโครงการบ้านจัดสรรและผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้ ขอขอบคุณ คุณกรรณิการ์ อะกะเรือน ที่ได้ให้คำแนะนำและความช่วยเหลือในการจัดการข้อมูลทางสถิติ ขอขอบคุณทุกท่านที่ให้คำแนะนำและเป็นกำลังใจตลอดมา

สุดท้ายนี้หากการศึกษาเพื่อการค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้สนใจข้อมูล ผู้เขียนขอมอบความดีงามให้แก่ คุณพ่อสุขใจ ธีรธัต วังชัยลิก คุณแม่สุมาลี จันทราพูล คุณอาสมศักดิ์ และประภาศรี จ้อยเจริญ ผู้ที่ให้การดูแลและอุปการะในการศึกษามาจนทุกวันนี้ ในส่วนของความผิดพลาดหรือข้อบกพร่องต่างๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

พงศ์ภักธนา วังชัยลิก

ชื่อเรื่องการกันคว่ำแบบอิสระ

พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการ  
บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน

นายพงศ์ภักธนา วงศ์ไชยลิก

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการกันคว่ำแบบอิสระ

รศ.พรทิพย์ เรียรธีรวิทย์

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

ผศ.ดร.ปิยะลักษณ์ พุทรวงศ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

## บทคัดย่อ

250703

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้าน พฤติกรรม และความพึงพอใจในการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยผู้ที่ซื้อบ้านในโครงการที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการท้องถิ่นจำนวน 200 ราย และผู้ที่ซื้อบ้านในโครงการที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลางจำนวน 100 ราย โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนา ลิเคิร์ทสเกล และสถิติค่า t

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรรที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการท้องถิ่น ส่วนใหญ่เป็นหญิงที่สมรสแล้ว อายุเฉลี่ย 42 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเดือนละ 58,450 บาท ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรมากที่สุดคือด้านราคา ได้แก่ ราคาบ้านมีความเหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่ และเหมาะสมกับคุณภาพของวัสดุที่ใช้ รองลงมาคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการสะดวกต่อการเดินทาง และวัสดุรวมถึงฝีมือในการก่อสร้างมีคุณภาพ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำการซื้อบ้านในทำเลบริเวณถนนวงแหวนรอบกลางถึงรอบนอก และถนนเชียงใหม่-แม่โจ้ อาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัว โดยเลือกซื้อเป็นบ้านสองชั้นขนาดที่ดินเฉลี่ย 75 ตารางวา ราคาบ้านโดยเฉลี่ย 2.52 ล้านบาท โดยทำการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ที่ตนเองเป็นผู้ติดต่อ ระยะเวลากู้เฉลี่ย 22 ปี เงินผ่อนเฉลี่ยเดือนละ 14,795 บาท

กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในการซื้อบ้านจากโครงการมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ โครงการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือและไว้วางใจ และทำเลที่ตั้งของโครงการมีความสะดวกต่อการเดินทาง รองลงมาคือด้านราคา ได้แก่ ราคาบ้านมีความเหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่

ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรรที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลาง ส่วนใหญ่เป็นชายที่สมรสแล้ว อายุเฉลี่ย 41 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเดือนละ 71,700 บาท ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ โครงการมีชื่อเสียงและมีระบบรักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือ รองลงมาคือด้านราคา ได้แก่ ราคาบ้านมีความเหมาะสมกับคุณภาพของวัสดุที่ใช้และเหมาะสมกับงบประมาณที่มีอยู่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำการซื้อบ้านในทำเลบริเวณถนนวงแหวนรอบกลาง และถนนเชียงใหม่-แม่โจ้ อาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัว โดยเลือกซื้อเป็นบ้านสองชั้น ขนาดที่ดินเฉลี่ย 95 ตารางวา ราคาบ้านโดยเฉลี่ย 4.62 ล้านบาท โดยทำการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ที่ตนเองเป็นผู้ติดต่อระยะเวลากู้เฉลี่ย 22 ปี เงินผ่อนเฉลี่ยเดือนละ 19,238 บาท กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในการซื้อบ้านจากโครงการมากที่สุดคือด้านผลิตภัณฑ์ ได้แก่ วัสดุรวมถึงฝีมือในการก่อสร้างมีคุณภาพและทำเลที่ตั้งของโครงการสะดวกต่อการเดินทาง รองลงมาคือด้านราคา ได้แก่ บ้านมีราคาถูกกว่าโครงการอื่นที่ใช้วัสดุก่อสร้างในระดับเดียวกันหรือรูปแบบบ้านคล้ายกัน

กลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการจากส่วนกลางให้คะแนนเฉลี่ยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อบ้านจำนวน 4 ด้าน (ยกเว้นด้านราคา) มากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่มีความพึงพอใจทุกด้านมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ซื้อบ้านที่บริหารงานโดยผู้ประกอบการท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

**Independent Study Title** Consumers' Behavior of Purchasing a House from  
Housing Estates in Chiang Mai Province

**Author** Mr. Phongphakthana Wongchailuk

**Degree** Master of Economics

**Independent Study Advisory Committee**

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Assoc.Prof. Porntip Tianteerawit   | Advisor    |
| Asst.Prof.Dr. Piyaluck Buddahawong | Co-advisor |

**ABSTRACT**

**250703**

This study has the objectives to explore the influential factors in home buying choice, to understand home buyers' behavior, and to assess the home buyers' satisfaction with their housing purchase from various real estate development projects in Chiang Mai Province. Information for this undertaking was collected by questionnaire interview from 200 samples of home buyers who bought housing units from local real estate developers and another 100 samples who bought from Bangkok-based housing development firms. The analysis was based on the results of descriptive statistics, Likert scale rating, and t-statistic.

In the category of housing developed and managed by local entrepreneurs, the majority of the home buyers can be characterized as being female, married, 42 year-old on the average, bachelor's degree graduate, employed in government/ state enterprise sector or in private company, and having on the average 58,450 baht family monthly income. It was found that the most influential factor for their home buying choice was price to be within the reach of budget and reasonable considering the quality of building materials, followed by the factor of product in terms of convenient location of the housing project for commuting and quality building materials as well as workmanship skills. Most samples bought homes located along the middle and the

outer ring-roads as well as those on Chiang Mai-Mae Jo Highway. The house of choice was generally a family home, two-storied, in 75 square wah land, priced averagely 2.52 million baht, financed by commercial bank's housing loan the home buyer approached herself, for 22 years term of mortgage, with 14,795 baht monthly repayment installment. After the purchase, the most satisfactory factor for the home owners appeared to be product as the housing project has kept a reliable and dependable security system and the location is convenient for commuting while the second most satisfactory factor was price as it was within the budget reach.

Of the samples buying home in the projects developed by Bangkok-based firms, the majority can be described to be male, married, 41 years old on the average, bachelor's degree graduate, employed in government agency/state enterprise or private company, and having 71,700 baht monthly family income on the average. Their most important deciding factor for choice in home buying was found to be product in the aspects of good reputation and reliable security system followed by price which was reasonable considering the quality of building materials and affordable. Most of them bought homes located in the vicinity of the middle ring-road and Chiang Mai-Mae Jo Highway. The house of choice was generally a family home, two-storied, in 95 square wah land, priced at averagely 4.62 million baht, financed by commercial bank the buyer approached himself, for 22 years term of mortgage on the average, with 19,238 baht monthly repayment installment. The most satisfactory factor for these home buyers was product in terms of quality building materials and good workmanship as well as the convenient location. The next most satisfactory factor was price for being lower than those of houses in other real estate projects using the comparable standards of building materials or having similar styles.

Those sampled buyers of houses from Bangkok-based firms as a group rated three out of four influential factors (except prices) at the scores higher than what were rated by the otherwise group, at statistically significant level. Meanwhile, the former group also revealed the higher levels of satisfaction with all factors in comparison with the latter group with difference at statistically significant level.

## สารบัญ

|                                                     | หน้า |
|-----------------------------------------------------|------|
| กิตติกรรมประกาศ                                     | ก    |
| บทคัดย่อภาษาไทย                                     | ง    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ                                  | ฉ    |
| สารบัญตาราง                                         | ญ    |
| สารบัญภาพ                                           | ฎ    |
| <br>บทที่ 1 บทนำ                                    |      |
| 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา                       | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา                         | 7    |
| 1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา                    | 7    |
| 1.4 ขอบเขตการศึกษา                                  | 8    |
| 1.5 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง                         | 8    |
| <br>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง |      |
| 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง                     | 9    |
| 2.1.1 ทฤษฎีอุปสงค์                                  | 9    |
| 2.1.2 ทฤษฎีการลงทุน                                 | 10   |
| 2.1.3 แนวคิดส่วนประสมทางการตลาด                     | 13   |
| 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง                           | 15   |
| <br>บทที่ 3 ระเบียบวิธีศึกษา                        |      |
| 3.1 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษา                      | 18   |
| 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา         | 20   |
| 3.3 เครื่องมือในการศึกษา                            | 21   |
| 3.4 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา                          | 22   |
| 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล                              | 22   |

บทที่ 4 ผลการศึกษา

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง                                               | 24 |
| 4.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่    | 31 |
| 4.3 พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่        | 36 |
| 4.4 ความพึงพอใจของผู้บริโภคในการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรใน<br>จังหวัดเชียงใหม่ | 50 |

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

|                    |    |
|--------------------|----|
| 5.1 สรุปผลการศึกษา | 55 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ     | 57 |

|               |    |
|---------------|----|
| เอกสารอ้างอิง | 58 |
|---------------|----|

|                 |    |
|-----------------|----|
| ประวัติผู้เขียน | 60 |
|-----------------|----|

## สารบัญตาราง

| ตาราง                                                                                                                     | หน้า |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1.1 ผลิตภัณฑ์ประจำจังหวัดเชียงใหม่ (GPP) ณ ราคาคงที่ จำนวนประชากร และผลิตภัณฑ์ประจำจังหวัดที่แท้จริงต่อหัว ปี 2550 – 2552 | 2    |
| 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2544 – 2553                                                                    | 3    |
| 1.3 จำนวนใบอนุญาตก่อสร้างในจังหวัดเชียงใหม่จำแนกตามประเภท ปี 2547 – 2552                                                  | 4    |
| 1.4 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยและจำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างการขายในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2551 – 2552                            | 5    |
| 1.5 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในจังหวัดเชียงใหม่จำแนกตามประเภท                                                   | 6    |
| 4.1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ                                                                             | 25   |
| 4.2 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ                                                                            | 25   |
| 4.3 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพครอบครัว                                                                 | 26   |
| 4.4 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา                                                                   | 27   |
| 4.5 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ                                                                           | 28   |
| 4.6 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ของครอบครัว                                                               | 29   |
| 4.7 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในบ้าน                                                   | 30   |
| 4.8 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนสมาชิกที่ไม่ได้ทำงาน                                                       | 31   |
| 4.9 คะแนนเฉลี่ยของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจากโครงการจัดสรร                                                   | 33   |
| 4.10 วัตถุประสงค์ในการซื้อบ้าน                                                                                            | 37   |
| 4.11 ทำเลที่ตั้งของบ้านที่ซื้อ                                                                                            | 39   |
| 4.12 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย                                                             | 40   |
| 4.13 ลักษณะบ้าน                                                                                                           | 41   |
| 4.14 ขนาดที่ดิน                                                                                                           | 42   |
| 4.15 ขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ณ วันที่ซื้อ                                                                                | 43   |
| 4.16 ราคาก่อสร้างพร้อมที่ดิน ณ วันที่ซื้อ                                                                                 | 44   |
| 4.17 เงินทุนที่ใช้ในการซื้อบ้าน                                                                                           | 45   |
| 4.18 ระยะเวลาในการกู้ยืม                                                                                                  | 46   |
| 4.19 จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน                                                                                         | 47   |

|      |                                                                 |    |
|------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 4.20 | แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการค้นหาค้นหาข้อค้นพบ                        | 48 |
| 4.21 | จำนวนโครงการที่ทำการเปรียบเทียบก่อนตัดสินใจซื้อ                 | 49 |
| 4.22 | การเป็นเจ้าของบ้านหลังอื่น                                      | 50 |
| 4.23 | คะแนนเฉลี่ยของความพึงพอใจจากการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ | 52 |

## สารบัญภาพ

รูป

หน้า

3.1 กรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษา

19