

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ผลการศึกษาแบ่งออกเป็น 6 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อายุการทำงาน อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน เป็นต้น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ ระยะเวลาการพักอาศัย ลักษณะของที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ แหล่งข้อมูล ราคา คอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย วงเงินที่ประสงค์ใช้สินเชื่อกับสถาบันการเงิน เป็นต้น

ส่วนที่ 4 ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ประกอบด้วย ปัจจัยพื้นฐาน ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางสังคม และ ปัจจัยทางกายภาพ

ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปร (correlation Analysis)

ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (multiple linear regression analysis)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	249	62.25
หญิง	151	37.75
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 62.25 และเป็นเพศหญิง ร้อยละ 37.75

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

อายุปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
21 – 30 ปี	91	22.75
31 – 40 ปี	143	35.75
41 – 50 ปี	120	30.00
50 ปีขึ้นไป	46	11.50
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุ 31 – 40 ปี ร้อยละ 35.75 รองลงมาคือ อายุ 41 – 50 ปี ร้อยละ 30.00 และอายุ 21 – 30 ปี ร้อยละ 22.75

ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพสมรส	จำนวน	ร้อยละ
โสด	158	39.50
สมรส	189	47.25
หม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่	53	13.25
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.3 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 47.25 รองลงมาคือ สถานภาพโสด ร้อยละ 39.50 และสถานภาพหม้าย / หย่าร้าง / แยกกันอยู่ ร้อยละ 13.25

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษาสูงสุด	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	97	24.25
ปริญญาตรี	269	67.25
สูงกว่าปริญญาตรี	34	8.50
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.4 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุดปริญญาตรี ร้อยละ 67.25 รองลงมาคือ ต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 24.25 และสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 8.50

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ / รัฐวิสาหกิจ	88	22.00
พนักงานบริษัทเอกชน	190	47.50
ธุรกิจส่วนตัว	92	23.00
เกษตรกร	9	2.25
รับจ้างทั่วไป	3	0.75
อื่นๆ	18	4.50
รวม	400	100

อื่นๆ ได้แก่ เกษียณอายุ (10 ราย),ว่างงาน (5 ราย) และ ไม่ระบุ (3 ราย)

จากตารางที่ 4.5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 47.50 รองลงมาคือ เป็นธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 23.00 และเป็นรับราชการ / รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 22.00

ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 15,000 บาท	17	4.25
15,000 - 25,000 บาท	55	13.75
25,001 - 35,000 บาท	97	24.25
35,001 – 45,000 บาท	166	41.50
45,000 บาทขึ้นไป	65	16.25
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.6 พบว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ 35,001 – 45,000 บาท ร้อยละ 41.50 รองลงมาคือ 25,001 - 35,000 บาท ร้อยละ 24.25 และ 45,000 บาทขึ้นไป ร้อยละ 16.25

ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสมาชิกในครอบครัว

สมาชิกในครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
1 - 2 คน	169	42.25
3 - 4 คน	140	35.00
5 - 6 คน	65	16.25
มากกว่า 6 คนขึ้นไป	26	6.50
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสมาชิกในครอบครัว 1 - 2 คน ร้อยละ 42.25 รองลงมาคือ 3 - 4 คน ร้อยละ 35.00 และ 5 - 6 คน ร้อยละ 16.25

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาการพักอาศัยของที่อยู่ปัจจุบัน

ระยะเวลาการพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5 ปี	81	20.25
5 - 10 ปี	163	40.75
11 - 15 ปี	106	26.50
15 ปีขึ้นไป	50	12.50
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะเวลาการพักอาศัยของที่อยู่ปัจจุบัน 5 - 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 40.75 รองลงมาคือ 11 - 15 ปี ร้อยละ 26.50 และ ไม่เกิน 5 ปี ร้อยละ 20.25

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะของที่อยู่อาศัย

ลักษณะของที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านของตัวเอง ไม่มีภาระผูกพัน	98	24.50
บ้านของตัวเอง กำลังผ่อนชำระ	70	17.50
อาคารพาณิชย์ของตัวเอง ไม่มีภาระผูกพัน	70	17.50
อาคารพาณิชย์ของตัวเอง กำลังผ่อนชำระ	38	9.50
บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์ ไม่มีภาระผูกพัน	71	17.75
บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์ กำลังผ่อนชำระ	39	9.75
หอพัก/ห้องเช่า	14	3.50
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีลักษณะของที่อยู่อาศัย เป็นบ้านของตัวเอง ไม่มีภาระผูกพัน คิดเป็นร้อยละ 24.50 รองลงมาคือ บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์ ไม่มีภาระผูกพัน ร้อยละ 17.75 และ บ้านของตัวเอง กำลังผ่อนชำระ และ อาคารพาณิชย์ของตัวเอง ไม่มีภาระผูกพัน ร้อยละ 17.50 เท่ากัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการหาแหล่งข้อมูล

การหาแหล่งข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
เสาะหาด้วยตนเอง	198	49.50
การแนะนำจากบุคคลที่ท่านรู้จัก	122	30.50
ทราบจากสื่อท้องถิ่น เช่น วิทยุ, ป้ายโฆษณา หรือหนังสือพิมพ์	63	15.75
อื่นๆ	17	4.25
รวม	400	100

อื่นๆ ได้แก่ เว็บไซต์ (12 ราย) และไม่ระบุ (5 ราย)

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่หาแหล่งข้อมูล จากการเสาะหาด้วยตนเอง ร้อยละ 49.50 รองลงมาคือ การแนะนำจากบุคคลที่ท่านรู้จัก ร้อยละ 30.50 และ ทราบจากสื่อท้องถิ่น เช่น วิทยุ, ป้ายโฆษณา หรือหนังสือพิมพ์ ร้อยละ 15.75

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาคอนโดมิเนียมที่ต้องการซื้อ

ราคาคอนโดมิเนียม	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 1,000,000 บาท	18	4.50
1,000,000 – 1,500,000 บาท	202	50.50
1,500,001 – 2,000,000 บาท	102	25.50
2,000,001 – 2,500,000 บาท	57	14.25
มากกว่า 2,500,000 บาทขึ้นไป	21	5.25
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.11 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมราคา 1,000,000 – 1,500,000 บาท ร้อยละ 50.50 รองลงมาคือ 1,500,001 – 2,000,000 บาท ร้อยละ 25.50 และ 2,000,001 – 2,500,000 บาท ร้อยละ 14.25

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ 50 ตารางเมตร	260	65.00
ระหว่าง 51 – 100 ตารางเมตร	70	17.50
ระหว่าง 101 – 150 ตารางเมตร	55	13.75
ระหว่าง 151 – 200 ตารางเมตร	8	2.00
มากกว่า 201 ตารางเมตร	7	1.75
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.12 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการซื้อพื้นที่ใช้สอย น้อยกว่าเท่ากับ 50 ตารางเมตร ร้อยละ 65.00 รองลงมาคือ ระหว่าง 51 – 100 ตารางเมตร ร้อยละ 17.50 และ ระหว่าง 101 – 150 ตารางเมตร ร้อยละ 13.75



ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวงเงินเงินที่ประสงค์ใช้
สินเชื่อกับสถาบันการเงิน

วงเงินเงินที่ประสงค์ใช้สินเชื่อกับสถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 1,000,000 บาท	180	45.00
1,000,000 – 1,500,000 บาท	90	22.50
1,500,001 – 2,000,000 บาท	67	16.75
2,000,001 – 2,500,000 บาท	46	11.50
มากกว่า 2,500,000 บาทขึ้นไป	17	4.25
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.13 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประสงค์ใช้สินเชื่อกับสถาบัน
การเงินด้วยวงเงิน ไม่เกิน 1,000,000 บาท ร้อยละ 45.00 รองลงมาคือ 1,000,000 – 1,500,000 บาท
ร้อยละ 22.50 และ 1,500,001 – 2,000,000 บาท ร้อยละ 16.75

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาในการผ่อนชำระ
สินเชื่อ

ระยะเวลาในการผ่อนชำระสินเชื่อ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 10 ปี	61	15.25
10 – 20 ปี	99	24.75
21 - 30 ปี	168	42.00
30 ปีขึ้นไป	72	18.00
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการระยะเวลาในการผ่อนชำระ
สินเชื่อ 21 - 30 ปี ร้อยละ 42.00 รองลงมาคือ 10 – 20 ปี ร้อยละ 24.75 และ 30 ปีขึ้นไป ร้อยละ
18.00

ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อต่อเดือน

ความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	54	13.50
5,001 - 10,000 บาท	75	18.75
10,001 - 15,000 บาท	127	31.75
15,001 - 20,000 บาท	86	21.50
20,000 บาทขึ้นไป	58	14.50
รวม	400	100

จากตารางที่ 4.15 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อต่อเดือน คือ 10,001 - 15,000 บาท ร้อยละ 31.75 รองลงมาคือ 15,001 - 20,000 บาท ร้อยละ 21.50 และ 5,001 - 10,000 บาท ร้อยละ 18.75

ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลสำคัญที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียม

เหตุผลสำคัญที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียม	จำนวน	ร้อยละ
เป็นที่อยู่อาศัยในชีวิตประจำวัน	156	39.00
เพื่อเก็งกำไรในอนาคต	124	31.00
เป็นที่พักอาศัยสำรอง (เช่น ภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดซื้อไว้พักเฉพาะกรณีเดินทางมาทำธุระ)	75	18.75
อื่นๆ	45	11.25
รวม	400	100

อื่นๆ ได้แก่ ซื้อไว้ให้เช่า (20 ราย), ซื้อให้ลูกอยู่อาศัย (10 ราย), ซื้อไว้เป็นที่อาศัยและให้เช่าในช่วงไม่อยู่ (8 ราย) และ ไม่ระบุ (7 ราย)

จากตารางที่ 4.16 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีเหตุผลสำคัญที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียม คือ เป็นที่อยู่อาศัยในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 39.00 รองลงมาคือ เพื่อเก็งกำไรในอนาคต ร้อยละ 31.00 และ เป็นที่พักอาศัยสำรอง (เช่น ภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดซื้อไว้พักเฉพาะกรณีเดินทางมาทำธุระ) ร้อยละ 18.75

ส่วนที่ 4 ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ประกอบด้วย ปัจจัยพื้นฐาน ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางสังคม และ ปัจจัยทางกายภาพ

ตารางที่ 4.17 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อ ปัจจัยพื้นฐาน

ปัจจัยพื้นฐาน	ระดับที่มีผล					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)		
1.1 ความมีชื่อเสียง, ผลงานของบริษัทผู้ก่อสร้าง พิจารณาจากโครงการที่ผ่านมา	93 (23.25)	212 (53.00)	52 (13.00)	43 (10.75)	0 (0.00)	3.89 (มาก)	3
1.2 การใช้วัสดุฝีมือในการก่อสร้าง, ความสวยงามของรูปแบบการก่อสร้างของโครงการภาพรวม	143 (35.75)	219 (54.75)	38 (9.50)	0 (0.00)	0 (0.00)	4.26 (มาก)	1
1.3 สิ่งบริการ สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	40 (10.00)	52 (13.00)	246 (61.50)	46 (11.50)	16 (4.00)	3.14 (ปานกลาง)	4
1.4 โปรโมชั่น/ของสมนาคุณ	147 (36.75)	210 (52.50)	43 (10.75)	0 (0.00)	0 (0.00)	4.26 (มาก)	2

ตารางที่ 4.17 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อ ปัจจัยพื้นฐาน (ต่อ)

ปัจจัยพื้นฐาน	ระดับที่มีผล					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)		
1.4 โปรโมชัน/ของ สมมนาคุณ	147	210	43	0	0	4.26	2
ค่าเฉลี่ยรวม						3.89 (มาก)	

จากตารางที่ 4.17 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยพื้นฐาน อยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.89) โดยปัจจัยย่อยด้านพื้นฐาน ที่มีค่าเฉลี่ยระดับมาก คือ การใช้วัสดุ, ฝีมือในการก่อสร้าง, ความสวยงามของรูปแบบการก่อสร้าง ของโครงการภาพรวม (ค่าเฉลี่ย 4.26) โปรโมชันหรือของสมมนาคุณจากโครงการ (ค่าเฉลี่ย 4.26) และความมีชื่อเสียง, ผลงานของบริษัทผู้ก่อสร้าง โดยพิจารณาจากโครงการที่ผ่านมา (ค่าเฉลี่ย 3.89) ตามลำดับ สำหรับปัจจัยย่อยด้านพื้นฐาน ที่มีค่าเฉลี่ยระดับปานกลาง ได้แก่ สิ่งบริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ คอนโดมิเนียม (ค่าเฉลี่ย 3.14)

ตารางที่ 4.18 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ	ระดับที่มีผล					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)		
2.1 ราคา คอนโดมิเนียม	319 (79.75)	56 (14.00)	25 (6.25)	0 (0.00)	0 (0.00)	4.74 (มากที่สุด)	1
2.2 ระบบการชำระ เงินและแหล่ง เงินทุน	295 (73.75)	63 (15.75)	34 (8.50)	8 (2.00)	0 (0.00)	4.61 (มากที่สุด)	2
2.3 การผ่อนชำระ กรณีผ่อนชำระ สถาบันการเงิน	291 (72.75)	69 (17.25)	20 (5.00)	8 (2.00)	12 (3.00)	4.55 (มากที่สุด)	3
2.4 ระยะทางการใน การเดินทาง	83 (20.75)	184 (46.00)	74 (18.50)	41 (10.25)	18 (4.50)	3.68 (มาก)	4
ค่าเฉลี่ยรวม						4.39 (มาก)	

จากตารางที่ 4.18 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจ อยู่ในระดับ มาก (ค่าเฉลี่ย 4.39)

โดยปัจจัยย่อยด้านเศรษฐกิจ ที่มีค่าเฉลี่ยระดับมากที่สุด คือ ราคาคอนโดมิเนียม (ค่าเฉลี่ย 4.74) ระบบการชำระเงินและแหล่งเงินทุน (ค่าเฉลี่ย 4.61) และ การผ่อนชำระ กรณีผ่อนชำระสถาบันการเงิน (ค่าเฉลี่ย 4.55) ตามลำดับ สำหรับปัจจัยย่อยด้านเศรษฐกิจ ที่มีค่าเฉลี่ยระดับมากที่สุด คือ ระยะทางการในการเดินทางไปทำงาน/เรียน (ค่าเฉลี่ย 3.68)

ตารางที่ 4.19 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อ ปัจจัยทางสังคม

ปัจจัยทางสังคม	ระดับที่มีผล					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)		
3.1 พื้นที่ใช้สอยมีความเหมาะสมสอดคล้องกับขนาดของครอบครัว	96 (24.00)	160 (40.00)	64 (16.00)	38 (9.50)	42 (10.50)	3.58 (มาก)	1
3.2 ต้องการอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียง	46 (11.50)	59 (14.75)	246 (61.50)	31 (7.75)	18 (4.50)	3.21 (ปานกลาง)	3
3.3 ต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงาน/สถานศึกษา/โรงพยาบาล/สถานที่ราชการ	81 (20.25)	173 (43.25)	54 (13.50)	42 (10.50)	50 (12.50)	3.48 (ปานกลาง)	2
ค่าเฉลี่ยรวม						3.42 (ปานกลาง)	

จากตารางที่ 4.19 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยทางสังคม อยู่ในระดับ ปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.42) โดยปัจจัยย่อยด้านสังคม ที่มีค่าเฉลี่ยระดับมาก คือ พื้นที่ใช้สอยมีความเหมาะสม สอดคล้องกับขนาดของครอบครัว (ค่าเฉลี่ย 3.58) สำหรับปัจจัยย่อยด้านสังคม ที่มีค่าเฉลี่ยระดับปานกลาง ได้แก่ ต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงาน/สถานศึกษา/โรงพยาบาล/สถานที่ราชการ (ค่าเฉลี่ย 3.48) และ ต้องการอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียง (ค่าเฉลี่ย 3.21) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.20 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อ ปัจจัยทางกายภาพ

ปัจจัยทางกายภาพ	ระดับที่มีผล					ค่าเฉลี่ย (แปลผล)	ลำดับ ที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)	จำนวน (ร้อยละ)		
4.1 สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงาม	36 (9.00)	62 (15.50)	243 (60.75)	41 (10.25)	18 (4.50)	3.14 (ปานกลาง)	3
4.2 เป็นคอนโดมิเนียมแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่อาศัยได้ทันที	81 (20.25)	178 (44.50)	69 (17.25)	37 (9.25)	35 (8.75)	3.58 (มาก)	2
4.3 ระบบรักษาความปลอดภัย	105 (26.25)	161 (40.25)	60 (15.00)	39 (9.75)	35 (8.75)	3.66 (มาก)	1
ค่าเฉลี่ยรวม						3.46 (ปานกลาง)	

จากตารางที่ 4.20 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยทางกายภาพ อยู่ในระดับ ปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.46) โดยปัจจัยย่อยด้านกายภาพ ที่มีค่าเฉลี่ยระดับมาก คือ ระบบรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 3.66) และ เป็นคอนโดมิเนียมแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่อาศัยได้ทันที (ค่าเฉลี่ย 3.58)

สำหรับปัจจัยย่อยด้านกายภาพ ที่มีค่าเฉลี่ยระดับปานกลาง ได้แก่ สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงาม (ค่าเฉลี่ย 3.14)

ตารางที่ 4.21 แสดงค่าเฉลี่ย และระดับระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม	ค่าเฉลี่ย	แปลผล	ลำดับที่
ปัจจัยพื้นฐาน	3.89	มาก	2
ปัจจัยทางเศรษฐกิจ	4.39	มาก	1
ปัจจัยทางสังคม	3.42	ปานกลาง	4
ปัจจัยทางกายภาพ	3.46	ปานกลาง	3

จากตารางที่ 4.21 พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ สามารถเรียงตามลำดับค่าเฉลี่ยได้ดังต่อไปนี้ คือ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ มีค่าเฉลี่ยระดับที่มีผลในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 4.39) ปัจจัยพื้นฐาน มีค่าเฉลี่ยระดับที่มีผลในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.89) ปัจจัยทางกายภาพ มีค่าเฉลี่ยระดับที่มีผลในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.46) และปัจจัยทางสังคม มีค่าเฉลี่ยระดับที่มีผลในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.42) ตามลำดับ

ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปร (Correlation Analysis)

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรด้วยวิธีสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน (Pearson's Product Correlation Coefficient) เป็นค่าที่ใช้วัดความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระว่ามีความสัมพันธ์กันหรือไม่ และมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางใด โดยพิจารณาทิศทางของความสัมพันธ์จากเครื่องหมาย +/- ของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ถ้าค่าเป็น + แสดงว่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามเป็นไปในทิศทางเดียวกัน แต่ถ้าค่าเป็น - แสดงว่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

หมายเหตุ

H	=	อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (ตารางเมตร)
Y	=	รายได้ประจำ (บาทต่อเดือน)
Y1	=	รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน)
P	=	ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร)
N	=	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)
G	=	อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม (ปี)
S	=	แผนการรักษาความปลอดภัย
C	=	ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน)
C1	=	การส่งเสริมการขายของโครงการ (บาทต่อตารางเมตร)
C2	=	ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร)
C3	=	ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน (ปี)
C4	=	จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง)

จากตารางที่ 4.22 แสดงถึงความสัมพันธ์ตัวแปรต่างๆ ด้วยค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของเพียร์สัน พบว่า ตัวแปรมีความสัมพันธ์กัน โดยไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ แสดงว่าไม่พบปัญหาภาวะร่วมเส้นตรงพหุ (multicollinearity) ซึ่งหมายถึงตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กันเอง

ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (multiple linear regression analysis)

การศึกษาในส่วนนี้ได้นำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ เพื่อทำการทดสอบสมมติฐานต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้ สถิติที่ใช้ประมาณค่า คือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่า (coefficient) สำหรับวัดความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระใดๆ กับตัวแปรตามในขณะที่ตัวแปรอิสระอื่นๆ มีค่าคงที่ ค่า t-statistic คือค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่า (coefficient) หารด้วยค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของตัวประมาณค่าสัมประสิทธิ์ (Std. Error) และค่า Prob. เป็นค่าความน่าจะเป็นที่ค่า t-statistic ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่า ค่า t-statistic มาตรฐาน โดยเทียบค่าคงที่ ที่ได้กับค่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด คือ 0.05 ถ้าค่าน้อยกว่าจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก และค่า constant คือ ค่าคงที่เป็นผลจากการวิเคราะห์สมการถดถอย

สถิติที่ใช้ในการตัดสินใจ คือ ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจพหุคูณ (R-square) และค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจพหุคูณที่ปรับแล้ว (adjusted R-square) ใช้วัดตัวแปรอิสระต่างๆ ว่ามีผลทำให้ตัวแปรตามเปลี่ยนแปลงได้มากหรือน้อย โดยจะมีค่า 0 ถึง 1 ค่านี้มีค่าใกล้ 1 หมายถึง ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมาก ถ้ามีค่าใกล้ 0 หมายถึง ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์หรือสัมพันธ์กับตัวแปรตามน้อย ค่า Durbin-Watson ใช้วัดค่าความคลาดเคลื่อนมีความเป็นอิสระหรือไม่ ค่า F-Statistic เป็นค่าที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานว่าค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณค่าได้มีความแตกต่างไปจากศูนย์หรือไม่ ซึ่งค่านี้ยิ่งดี ค่า Prob. (F-Statistic) เป็นค่า P-Value ของค่า F-Statistic โดยค่า P-Value จะต้องน้อยกว่า 0.05 (ระดับนัยสำคัญที่กำหนด) จึงจะปฏิเสธสมมติฐานหลักที่ว่าค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณค่าได้มีค่าไม่แตกต่างไปจากศูนย์

ตารางที่ 4.23 การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่

ตัวแปร	Unstandardized Coefficients		t-statistic	P-Value
	สัมประสิทธิ์	Std. Error		
(Constant)	-8.9516**	2.0479	-4.3710	0.000
ln (Y)	0.5153**	0.1221	4.2201	0.000
ln (Y1)	0.2380**	0.0661	3.6020	0.000
ln (P)	0.1635**	0.0754	2.1685	0.031
ln (N)	0.0429	0.0376	1.1410	0.255
ln (G)	0.1871	0.1893	0.9885	0.324
ln (S)	-0.0597	0.0407	-1.4658	0.144
ln (C)	-0.4699**	0.0999	-4.7045	0.000
ln (C1)	0.2364*	0.1304	1.8122	0.071
ln (C2)	0.4578**	0.0921	4.9727	0.000
ln (C3)	0.0571	0.0595	0.9597	0.338
ln (C4)	0.0914**	0.0335	2.7280	0.007

R Square	0.2445	Adjusted R Square	0.2231	F-statistic	11.415**
-----------------	--------	--------------------------	--------	--------------------	----------

หมายเหตุ: ** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 5%

: * มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 10%

โดยที่

H	=	อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (ตารางเมตร)
Y	=	รายได้ประจำ (บาทต่อเดือน)
Y1	=	รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน)
P	=	ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร)
N	=	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)
G	=	อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม (ปี)
S	=	แผนการรักษาความปลอดภัย
C	=	ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน)
C1	=	การส่งเสริมการขายของโครงการ (บาทต่อตารางเมตร)
C2	=	ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร)
C3	=	ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน (ปี)
C4	=	จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง)
a	=	ค่าคงที่
a_{1-11}	=	ค่าสัมประสิทธิ์

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรตามและตัวแปรอิสระหลายตัวแปร

การประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม พบว่า ค่า Adjusted R Square เท่ากับ 0.2231 แสดงว่าตัวแปรอิสระนี้สามารถอธิบายค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ได้ร้อยละ 22.31 ที่เหลืออีกร้อยละ 77.69 ไม่สามารถนำมาอธิบายค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้ นอกจากนี้สมการมีค่า F-Statistic เท่ากับ 11.415 และค่า Prob. (F-Statistic) เท่ากับ 0.000 แสดงว่าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในสมการจะมีอย่างน้อย 1 ค่า มีผลกระทบต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งตัวแปรที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม มีอยู่ 7 ตัวแปร คือ รายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร) จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) และการส่งเสริมการขายของโครงการ (บาทต่อตารางเมตร) ทำให้ได้สมการการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ ดังนี้ และอธิบายได้ดังตาราง 4.23



$$\ln(H) = -8.9516^{**} + 0.5153 \ln(Y) + 0.2380 \ln(Y1) + 0.1635 \ln(P) - 0.4699 \ln(C) \\ + 0.2364 \ln(C1) + 0.4578 \ln(C2) + 0.0914 \ln(C4)$$

ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

เมื่อทำการประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยใช้วิธีการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (multiple linear regression) แล้วสรุปผลการวิเคราะห์อุปสงค์ ได้ดังนี้

1. รายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) การมีรายได้ประจำ **มากขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า รายได้ประจำ มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.5153 เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ รายได้ประจำ เพิ่มขึ้น 1 บาทต่อเดือน จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 0.5153 มีค่า Sig = 0.000 ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสรุปได้ว่า รายได้ประจำเพิ่มขึ้น จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้นด้วย

2. รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) การมีรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ **มากขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.2380 เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ การมีรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ เพิ่มขึ้น 1 บาทต่อเดือน จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 0.2380 มีค่า Sig = 0.000 ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสรุปได้ว่า การมีรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ **มากขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น**

3. ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.031 เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ **ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม** เพิ่มขึ้น 1 บาทต่อเดือน จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 0.1635 มีค่า Sig = 0.031

ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสรุปได้ว่า ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง**

4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน) จำนวนสมาชิกในครัวเรือน **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า **จำนวนสมาชิกในครัวเรือน** มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.031 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ **ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 10 บาทต่อเดือน** จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 0.429 มีค่า Sig = 0.255 ซึ่งมากกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงไม่สามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้

5. อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม (ปี) อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า **อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม** มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.1871 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ **อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 10 บาทต่อเดือน** จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 1.871 มีค่า Sig = 0.324 ซึ่งมากกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงไม่สามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้

6. แผนการรักษาความปลอดภัย แผนการรักษาความปลอดภัย **มากขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า **แผนการรักษาความปลอดภัย** มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นคนละ เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ -0.0597 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ **แผนการรักษาความปลอดภัย เพิ่มขึ้น 10 แผน** จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น -14.658 มีค่า Sig = 0.144 ซึ่งมากกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงไม่สามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้

7. ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ -4.7045 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ค่าใช้จ่ายในการ

ผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน เพิ่มขึ้น 10 บาทต่อเดือน จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น -4.578 มีค่า Sig = 0.000 ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้น จึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสรุปได้ว่า ราคาขายเฉลี่ย ของคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง**

8. การส่งเสริมการขายของโครงการ (บาทต่อตารางเมตร) การส่งเสริมการขายของโครงการ **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า การส่งเสริมการขายของโครงการ มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.2364 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ การส่งเสริมการขายของโครงการ เพิ่มขึ้น จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 1.8122 มีค่า Sig = 0.071 ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.10 ดังนั้นจึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียม และสรุปได้ การส่งเสริมการขายของโครงการ **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่ อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น**

9. ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร) ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อ ของสถาบันการเงินของโครงการ **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงินของ โครงการ มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่ เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.4578 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อ ให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงินของโครงการ เพิ่มขึ้น 10 ส่วน จะทำ ให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 49.727 มีค่า Sig = 0.000 ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียม และสรุปได้ว่า ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงินของโครงการ **สูงขึ้น** จะมี ผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง**

10. ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน (ปี) ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อ ของสถาบันการเงิน **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จาก สมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน มีอิทธิพลต่อ ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจาก ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.0571 **เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้** อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 10 หน่วย จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 9.597 มีค่า Sig = 0.338 ซึ่งมากกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึง ไม่สามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

11. จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **สูงขึ้น** จากสมการถดถอยที่คำนวณได้ พบว่า จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ มีอิทธิพลต่อค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีความสัมพันธ์กันในทิศทางที่เป็นเดียวกัน เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.0914 เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่า เมื่อให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ เพิ่มขึ้น 10 ราย จะทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 27.280 มีค่า Sig = 0.007 ซึ่งน้อยกว่าค่า ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังนั้นจึงสามารถนำมาประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสรุปได้ว่า ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงินของโครงการ **สูงขึ้น** จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม **ลดลง**