

248357

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่

วัชรโรบล วงศ์สุข

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
พฤษภาคม 2555

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่



วิชโรบล วงศ์สุข

การค้นคว้าแบบอิสระนี้เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัยเพื่อเป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
พฤษภาคม 2555

b 00253446

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ



อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่

วัชรโรบล วงศ์สุข

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

.....ประธานกรรมการ

ผศ.วสันต์ ศิริพูล

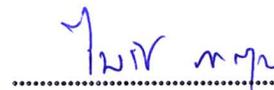
.....กรรมการ

ผศ.ดร.ไพรัช กาญจนการุณ

.....กรรมการ

ผศ.ดร.นิติต พันธมิตร

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

.....อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

ผศ.ดร.ไพรัช กาญจนการุณ

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

ผศ.ดร.นิติต พันธมิตร

18 พฤษภาคม 2555

© ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไพรัช กาญจนการุณ ประธานที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ ที่ได้เสียสละเวลาในการให้ความรู้ คำแนะนำและปรึกษาที่มีประโยชน์ต่อการศึกษา อีกทั้งให้ความช่วยเหลือและให้การสนับสนุนในทุก ๆ ด้านอย่างดีรวมถึงการตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ซึ่งผู้เขียนขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ และขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วสันต์ ศิริพูล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิสิต พันธมิตร ประธานและกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะที่มีคุณค่าต่อการศึกษา พร้อมทั้งตรวจสอบแก้ไขข้อผิดพลาดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อันส่งผลให้การค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้ดีสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณคณาจารย์คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่คณาจารย์รับเชิญทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ด้านเศรษฐศาสตร์ ขอขอบคุณข้าราชการ เจ้าหน้าที่ตลอดจนบรรณารักษ์ห้องสมุดของคณะเศรษฐศาสตร์ที่ให้คำแนะนำช่วยเหลือบริการประสานงานด้านต่าง ๆ เป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาที่ศึกษา

ขอขอบคุณ เจ้าหน้าที่ธนาคารกรุงเทพ สำนักธุรกิจสันป่าข่อย เชียงใหม่ ทุกท่าน ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลและให้คำแนะนำที่มีประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้

ขอขอบคุณ เพื่อนนักศึกษาปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ (ภาคพิเศษ) รุ่น 17 ที่ให้กำลังใจ และสนับสนุนการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จนสำเร็จได้สมบูรณ์

สุดท้ายนี้หากการค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่งานที่เกี่ยวข้องตลอดจนผู้สนใจข้อมูล ผู้เขียนขอมอบความดีงามให้แก่ คุณพ่อ ร้อยตำรวจตรี วีระวุฒิ วงศ์สุข และคุณแม่ฐิติภรณ์ วงศ์สุข ผู้ที่ให้การดูแลและเป็นกำลังใจที่สำคัญยิ่งในการศึกษามาจนทุกวันนี้ ในส่วนของความผิดพลาดหรือข้อบกพร่องต่าง ๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

วัชรโรบล วงศ์สุข

ที่มีราคาต่อตารางเมตรสูง มักตั้งอยู่ในทำเล (location) ที่ดี ทำให้มีความต้องการซื้อสูง ซึ่งไม่
เป็นไปตามทฤษฎีกฎของอุปสงค์ ดังนั้น จึงเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการเห็นโอกาสของธุรกิจ
คอนโดมิเนียม ว่าควรมุ่งไปที่กลุ่มผู้บริโภคที่อยู่ในวัยทำงานและมีรายได้สูง ส่วนสถาบันการเงิน
ควรนำเสนอโปรโมชั่นสำหรับลูกค้าที่ต้องการขอสินเชื่อระยะยาวเพื่อซื้อคอนโดมิเนียม โดยมุ่งไป
ที่กลุ่มลูกค้ารายใหม่ ไม่มีภาระผ่อนชำระสินเชื่อกับธนาคารและมีบ้านที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

Independent Study Title	Demand for Residential Condominiums in Chiang Mai Municipality	
Author	Miss Watcharobol Wongsuk	
Degree	Master of Economics	
Independent Study Advisor	Asst.Prof.Dr. Pirat Kanjanakarun	Advisor
	Asst.Prof.Dr. Nisit Panthamit	Co-advisor

ABSTRACT

248357

This independent study is concerning the demand for condominiums in Chiang Mai Municipality via the interview and questionnaires for 400 sampling residents living in one of the 29 condominiums registered in Chiang Mai Municipality since the year 2007 until present time.

The study shows that most condominium buyers are males working with private companies while earning more than 35,000 Baht per month. Most of them have no financial liability for housing with any financial institutes. Most of them are interested in condominiums with less than 50 square meters of living space for the price range of 1,000,000 – 1,500,000 Baht. Most buyers intend to apply for a loan smaller than 1,000,000 Baht with a payment period approximately 21 – 30 years. Most buyers can afford to pay back the loan for 10,001 – 15,000 Baht per month.

Regarding the factor influencing the demand for condominiums in Chiang Mai Municipality, it is found that the regular income, the other income, the marketing promotion from the project, the amount of loan offered by financial institutes and the number of houses owned by the buyers have a statistically significant positive relationship, which is consistent with the hypothesis. At the same time, the average condominium price per square meter has a statistically significant negative relationship with the demand for the condominiums, which is inconsistent with the hypothesis. The main reason for this phenomenon is that condominiums with high price per square meter usually are in good locations, resulting in high demand for the condominiums

248357

which is inconsistent with the law of demand. Therefore, the entrepreneurs seeking the opportunity from a condominium business should focus on consumers who are working and gaining high income. Financial institutes should offer promotions for customers asking for a long term loan, focusing on new customers having their own residences with no financial liability for housing with any financial institutes.

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ที่มา และความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	2
1.4 สมมติฐานของการศึกษา	2
1.5 ขอบเขตของการศึกษา	3
1.6 นิยามศัพท์	4
บทที่ 2 กรอบแนวคิดทางทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง	
2.1 กรอบแนวคิดทางทฤษฎี	6
2.2 เอกสารที่เกี่ยวข้อง	6
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ศึกษา	12
3.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	13

บทที่ 4 ผลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล	
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม	15
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม	18
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม	19
ส่วนที่ 4 ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่	23
ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปร (Correlation Analysis)	28
ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear Regression Analysis)	30
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการศึกษา	37
5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	40
เอกสารอ้างอิง	41
ภาคผนวก	
คอนโดมิเนียม ใน จ.เชียงใหม่ ข้อมูล ณ มิถุนายน 2554	45
แบบสอบถาม	48
ผลการศึกษาจากการใช้โปรแกรม SPSS	52
ประวัติผู้เขียน	55

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ	15
4.2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	16
4.3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ	16
4.4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษาสูงสุด	16
4.5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ	17
4.6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	17
4.7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสมาชิกในครอบครัว	18
4.8 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาการพักอาศัย	18
4.9 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะของที่อยู่อาศัย	19
4.10 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการหาแหล่งข้อมูล	19
4.11 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาคอน โดมิเนียม	20
4.12 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ	20
4.13 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวงเงินเงินที่ประสงค์ ใช้สินเชื่อกับสถาบันการเงิน	21
4.14 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาในการผ่อนชำระสินเชื่อ	21
4.15 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสามารถในการผ่อนชำระ สินเชื่อต่อเดือน	22
4.16 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลสำคัญที่ ต้องการซื้อคอน โดมิเนียม	22
4.17 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอน โดมิเนียมของ	23
4.18 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอน โดมิเนียมของ ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจ	25
4.19 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอน โดมิเนียมของผู้ตอบ แบบสอบถามที่มีต่อปัจจัยทางสังคม	26

4.20 จำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอน โคมินิยมของผู้ตอบ แบบสอบถามที่มีต่อปัจจัยทางกายภาพ	27
4.21 ค่าเฉลี่ย และระดับระดับที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอน โคมินิยมในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่	28
4.22 ความสัมพันธ์ของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ของตัวแปรต่างๆ (Correlation Matrix)	29
4.23 การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอน โคมินิยมในเขต เทศบาลเมืองเชียงใหม่	31