



**การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทางเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ตั้งอยู่
ในแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี**

| | |
|--|-----------------------|
|  | วพ 643.12 น624ก |
| 64A0134921 | |
| Title : การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเลือกซื้อบ้านเดี่ยว หอสมุดและศูนย์สนเทศ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ | |

นางสาวนิภาพร แย้มนาม

**วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์**

พ. ศ. 2542

ISBN : 974-281-327-2

**A STUDY OF FACTORS EFFECTING DECISIONS IN BUYING SINGLE
HOUSE LOCATED ON BANGKRUAI-SAINOI ROAD IN
NONTHABURI PROVINCE**

MISS NIPHAPHORN YAEMNARM

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Economics**

Department of Economics

Graduate School Dhurakijbundit University

1999

ISBN : 974-281-327-2



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ชื่อวิทยานิพนธ์ การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ตั้งอยู่ในแนวถนนบางกรวย - ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี

โดย น.ส.นิภาพร แยมงาม

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร.ชนินทร์ มีโกศล

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

..... ประธานกรรมการ
 (คร.พิมพ์จิตต์หมั่น)

..... กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
 (ผศ.ดร.ชนินทร์ มีโกศล)

..... กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

..... กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ

..... กรรมการผู้แทนทบวงฯ
 (คร.ชัยวัฒน์ ตานจริง)

..... กรรมการผู้แทนทบวงมหาวิทยาลัย
 (ผศ.ดร.ประसार บุญเสริม)

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
 (คร.พรพันธ์ พาลุสุข)

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2542

กิตติกรรมประกาศ

ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร.ชนินทร์ มีโกศล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำปรึกษาและตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี และขอกราบขอบพระคุณ ดร.พิบล จิตต์หมั่น, ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง, ผศ.ดร.ประสาร บุญเสริม และผู้แทนบัณฑิตวิทยาลัยที่ได้กรุณาสละเวลาให้คำแนะนำทางวิชาการให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ที่ได้ให้ความช่วยเหลือด้านทุนทรัพย์และให้ความสนับสนุนผู้เขียนด้วยดีตลอดมา นอกจากนี้ขอขอบพระคุณนายทองสุข ผลวานิชย์ ที่ได้ให้คำปรึกษาและคำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้อย่างยิ่ง ขอขอบคุณธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ที่เปิดโอกาสในการให้การศึกษา ตลอดจนทุกท่านที่ช่วยเหลือให้ข้อมูลทางวิชาการด้วยดีตลอดมา ผู้เขียนขอมอบส่วนที่ดีของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้กับผู้มีพระคุณทุกท่าน ส่วนความผิดพลาดและข้อบกพร่องใด ๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

นิภาพร แยมนาม

พฤษภาคม 2542

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ฉ |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | จ |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ช |
| สารบัญตาราง..... | ฉ |
| สารบัญภาพ..... | ฉ |
| บทที่ | |
| 1. บทนำ | |
| ความสำคัญและที่มาของการศึกษา..... | 1 |
| วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... | 3 |
| ขอบเขตของการศึกษา..... | 3 |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... | 4 |
| 2. แนวความคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | |
| ทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัย..... | 5 |
| นิยามศัพท์..... | 10 |
| สมมุติฐานในการศึกษา..... | 12 |
| แบบจำลองของการศึกษา..... | 14 |
| ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 15 |
| 3. สภาพทั่วไป | |
| จังหวัดนนทบุรี..... | 24 |
| อำเภอบางกรวย..... | 35 |
| อำเภอไทรน้อย..... | 40 |

| | หน้า |
|---|------|
| สถานการณ์บ้านเดี่ยว..... | 43 |
| 4. ผลการศึกษาข้อมูล | |
| การคำนวณหาค่าร้อยละเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและลักษณะ | |
| ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว..... | 53 |
| การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยว | 62 |
| 5. สรุปและข้อเสนอแนะ | |
| สรุปผลการศึกษา..... | 75 |
| ข้อเสนอแนะ..... | 78 |
| ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป..... | 80 |
| บรรณานุกรม..... | 81 |
| ภาคผนวก | |
| ภาคผนวก ก. ตัวอย่างแบบสอบถาม..... | 83 |
| ภาคผนวก ข. ราคาประเมินที่ดินเฉพาะแนวถนนบางกรวย - | |
| ไทรน้อย จ. นนทบุรี หมายเลข 3215..... | 87 |
| ภาคผนวก ค. การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้าน | |
| เดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา..... | 100 |
| การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้าน | |
| เดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา..... | 104 |
| การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้าน | |
| เดี่ยวขนาด 80-100 ตารางวา..... | 108 |
| การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้าน | |
| เดี่ยวขนาดตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไป..... | 119 |

ภาคผนวก ก. (ต่อ)

| | |
|--|-----|
| การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้าน เดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ | 117 |
| การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้าน เดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่นๆ ที่มีใช้ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ..... | 120 |
| ประวัติผู้เขียน..... | 126 |

สารบัญตาราง

| ตารางที่ | หน้า |
|--|------|
| 1 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในเขตจังหวัดนนทบุรี..... | 27 |
| 2 แสดงจำนวนประชากรในเขตจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ.2530-2540.... | 28 |
| 3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัย เขตจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ.2536-2541..... | 29 |
| 4 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ.2535-2541..... | 30 |
| 5 แสดงความหนาแน่นของประชากร เขตจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ.2530-2540..... | 31 |
| 6 แสดงจำนวนประชากรอำเภอบางกรวย..... | 36 |
| 7 แสดงการประกอบอาชีพของประชาชนอำเภอบางกรวย..... | 37 |
| 8 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่าง ๆ ในเขตกทม. และปริมณฑล..... | 50 |
| 9 แสดงจำนวนบ้านเดี่ยวที่เปิดขายและลงโฆษณาในสื่อหนังสือพิมพ์ และโทรทัศน์ ปี พ.ศ.2535-2541..... | 51 |
| 10 แสดงสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่ทำการศึกษา..... | 54 |
| 11 การแจกแจงข้อมูลส่วนตัวของเจ้าของบ้าน..... | 55 |
| 12 การแจกแจงข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย..... | 57 |
| 13 การแจกแจงข้อมูลด้านทัศนคติ..... | 59 |

สารบัญภาพ

| ภาพที่ | | หน้า |
|--------|---|------|
| 1 | แสดงที่ตั้งแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย จ.นนทบุรี..... | 26 |
| 2 | แสดงที่ตั้งอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี..... | 34 |
| 3 | แสดงที่ตั้งอำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี..... | 39 |

| | |
|-------------------|--|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ที่ตั้งอยู่ในแนวถนนบางกรวย - ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี |
| จัดทำโดย | นางสาวนิภาพร เข้มนาม |
| อาจารย์ที่ปรึกษา | ผศ.ดร. ชรินทร์ มีโกตี |
| สาขาวิชา | เศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ |
| ปีการศึกษา | 2541 |

บทคัดย่อ

ที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เนื่องจากอัตราการเจริญเติบโตของประชากรได้ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทำให้คนในเขตตัวเมืองมีแนวโน้มเลือกซื้อบ้านในเขตชานเมืองมากขึ้น บ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยที่ประชาชนนิยมเลือกซื้อกันเป็นจำนวนมาก แต่ปัจจุบันสถานะเศรษฐกิจของประเทศเกิดการถดถอย ทำให้ความต้องการบ้านเดี่ยวลดน้อยลงทั้งในเขตเมืองและเขตชานเมือง

วัตถุประสงค์ในการศึกษารั้งนี้ จึงต้องการที่จะศึกษาสภาพทั่วไปและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่ตั้งอยู่ในแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งทำการศึกษาโดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิด้วยแบบสอบถามจำนวน 120 ชุด ทำการสุ่มตัวอย่างจำนวนประชากร 3,127 หลังคาเรือนจาก 12 หมู่บ้าน เพื่อหาค่าร้อยละ และวิเคราะห์ผลการถดถอยเชิงซ้อนในรูปแบบเส้นตรงด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า เหตุผลที่ผู้ซื้อตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณดังกล่าว เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมดี ยังมีความเป็นธรรมชาติอยู่มาก ส่วนสื่อที่ทำให้ผู้ซื้อรู้จักโครงการที่เลือกซื้อมากที่สุดคือ แผ่นป้ายและแผ่นพับ เนื่องจากเป็นสื่อที่เข้าถึงตัวผู้บริโภคได้ดีที่สุด และสิ่งที่ผู้ซื้อไม่พอใจในการเลือกซื้อบ้านมากที่สุดคือ เรื่องสาธารณูปโภค ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ได้แก่ ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินซึ่งมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับขนาดของบ้านเดี่ยวที่ต้องการ ส่วนรายได้ของผู้ซื้อ, ระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก, จำนวนสมาชิกในครอบครัวและอายุของผู้ซื้อ มีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับขนาดของ

ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว สำหรับค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดิน
ของบ้านเดี่ยวทุก ๆ ขนาด ส่วนใหญ่มีค่าความยืดหยุ่นต่ำ ฉะนั้นจึงกล่าวได้ว่าบ้านเดี่ยว
ถือเป็นสินค้าจำเป็นเนื่องจากที่อยู่อาศัย (โดยเฉพาะบ้านขนาดเล็กที่มีเนื้อที่ 100 ตาราง
วาลงมา) เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ และค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้
ของผู้ซื้อส่วนใหญ่มีค่าความยืดหยุ่นต่ำในทุกขนาดบ้าน แสดงว่าปัจจัยด้านรายได้มี
อิทธิพลต่อขนาดบ้านไม่มากนัก ซึ่งหากพิจารณาตามกลุ่มอาชีพของเจ้าของบ้านพบว่า
กลุ่มอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจมีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาต่ำกว่า แต่มีค่าความยืดหยุ่น
ต่อรายได้สูงกว่า เนื่องจากกลุ่มอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจในตัวอย่างคัดสนใจเลือก
บ้านที่มีขนาดเล็กกว่าและมีรายได้ไม่สูงนักแต่มีรายได้คงที่

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้คือ ควรให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน ควร
ปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจโดยการลดต้นทุนลง ปรับปรุงสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น
และเน้นกลุ่มเป้าหมายของผู้ซื้อให้ถูกต้องด้วยสื่อโฆษณาที่ใช้ได้ผลดีที่สุดคือ แผ่นป้าย
และแผ่นพับ

9

Thesis title : A Study of Factors Effecting Decisions in Buying Single
House Located on Brangkruai-Sainoi Road Nonthaburi
Province

Name : Miss. Niphaphorn Yaemnarm

Thesis Advisor : Dr.Chanin Meephokee

Department : Master of Economics (Business Economics)

Academic Year : 1998

ABSTRACT

The housing accommodation is one of the four basic needs of humankind. The demand for housing in Bangkok is expanding to suburb areas following an increased population pressure. Single house is a popular choice among Bangkok residents. However, the current economic crisis has caused a down turn in demand for housing.

The purpose of this study is to review situation and particular factors affecting the decision making in buying a single housing demand along Bangkruai-sainoi road. The primary data was gathered from 12 communities with sample size of 3,127 houses. The gathered primary data was compiled in percentage and was analysed by multiple – linear regression technique and ordinary least squares method.

The result demonstrates that the consumers' decision making was related with location and the environment. Most of buyers learned about the housing projects via advertising and brochures. As the per customers' opinion available public utilities do not meet the customers' satisfaction. Factors affecting positively to the size of houses demanded are income, distance to main streets, number of family members, and age of householders. Factors that affect housing demand negatively is prices. Mostly, price elasticities of demand for all sizes of houses are inelastic. The reason is that housing

could be considered as necessary goods. Income elasticities of demand are low as well. This implies that income has small effects on consumers' decision. The study also finds that consumers working in public sector have lower price elasticities but higher than those working in private sector.

The study suggests the investors to slow down new projects and pay more attention on efficiency and better management in order to reduce costs. Further more, basic facilities in housing estates should be improved. In order to reach potential consumers, billboards and brochures are the best advertising media.

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและที่มาของการศึกษา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ในปัจจุบัน การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น และให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วนั้นเป็น ปัญหาพื้นฐานประการหนึ่งของแต่ละสังคม โดยเฉพาะในประเทศกำลังพัฒนาซึ่งมีทรัพยากรจำกัดอย่างยิ่ง เมื่อเปรียบเทียบกับความต้องการในด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องพยายามให้การจัดสรรทรัพยากรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ในสังคม

ในช่วงก่อนปี 2533 ที่อยู่อาศัยมีอัตราที่เพิ่มขึ้นตลอดเวลา เนื่องจากในช่วงก่อนปี 2530 อุปทานที่อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าอุปสงค์ จนเมื่อรัฐบาลได้พยายามเปลี่ยนนโยบายส่งเสริมการค้าการลงทุนในภูมิภาคอินโดจีน และได้ผ่อนคลายมาตรการการเข้มงวดทางการเงินลง ทำให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่องสูง ส่งผลให้อัตราคอกเบี้ยปรับลดลง รายได้เฉลี่ยของประชากรเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 15.6-19.7 จากภาวะอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 11 ทำให้มีการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวนมาก ทั้งจากผู้ที่มีความต้องการแท้จริงและผู้ซื้อเพื่อการเก็งกำไร ทำให้ผู้ประกอบการเร่งเปิดขายโครงการใหม่ ๆ จำนวนมาก

อัตราการเจริญเติบโตของประเทศไทยได้ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารประเทศ และเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ทำให้อัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานครขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวเพื่อการอยู่อาศัย การประกอบธุรกิจ ตลอดจนการแสวงหาแหล่งพักผ่อนก็มากขึ้นตามไปด้วย กอปรกับที่ดินในเขตเมืองมีจำกัดเป็นผลให้

ที่ดินและสิ่งก่อสร้างมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็วควบคู่กับปัญหาความคับคั่งของการจราจร การเดินทางเพื่อปฏิบัติภารกิจประจำวันของคนกรุงเทพมหานครต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง และสิ้นเปลืองเวลามาก จึงเป็นแรงผลักดันให้ประชากรในเขตตัวเมืองมีแนวโน้มที่จะหาที่อยู่อาศัยตามเขตชานเมืองมากขึ้น กระทั่งช่วงปี 2539 ภาวะเศรษฐกิจเกิดการถดถอย จนกระทั่งมีการประกาศลดค่าเงินบาทในปี 2540 โดยมีสาเหตุจากภาคธุรกิจเอกชนมีการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศเป็นจำนวนมากจนเกิดปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ภาวะเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำสุดขีด ภาคธุรกิจเอกชนและสถาบันการเงินในประเทศขาดสภาพคล่องจนต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการและหยุดปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อยผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

ธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากร สามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้โดยที่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านเป็นงวดๆ อีกทั้งยังมีหลายระดับราคาและหลายรูปแบบในการเลือกซื้อเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย มีผลทำให้รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไป ภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น การดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมีเพิ่มขึ้น ในขณะที่จำนวนบ้านที่ทำการปลูกเองมีอัตราลดลงเรื่อยๆ สาเหตุที่การสร้างที่อยู่อาศัยโดยบริษัทผู้ประกอบการจัดสรรมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นนั้นเนื่องมาจากการจัดสร้างบ้านในระบบเคมที่เคยปฏิบัติกันมาคือ เจ้าของบ้านจัดสร้างเองนั้นมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าและเป็นภาระมากสำหรับเจ้าของบ้านที่จะคอยดูแลกำกับทุกขั้นตอน ส่วนการซื้อบ้านสำเร็จรูปที่สามารถผลิตได้ในจำนวนมาก ๆ จะมีความสะดวกและประหยัดกว่า นอกจากนี้หมู่บ้านจัดสรรยังมีการจัดสาธารณูปโภค การรักษาความปลอดภัย และความความสะดวกสบายต่าง ๆ ได้ดีกว่า ถึงแม้ในช่วงนี้ที่อยู่อาศัยจะอยู่ในภาวะ Over supply ก็ตาม

จากการสำรวจทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุด พบว่าประชาชนส่วนใหญ่ยังนิยมอาศัยในโครงการบ้านจัดสรรมากกว่าอาคารชุดอยู่มาก เนื่องจากลักษณะของที่อยู่อาศัยมีความสะดวกสบายมีอาณาบริเวณมาก และรายได้จะเป็นตัวบ่งชี้ที่มีบทบาทอย่างมากต่อผู้บริโภค ประชาชนจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของบ้าน

เป็นสิ่งสำคัญ อย่างไรก็ตามปัจจัยดังกล่าวมาข้างต้นมิใช่ปัจจัยสำคัญประการเดียวที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยังมีปัจจัยอีกหลายอย่าง que ผู้ซื้อบ้านนำมาใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเลือกซื้อบ้านเดี่ยวเขตชานเมือง โดยเลือกศึกษาเขตจังหวัดนนทบุรี โดยจะทำการศึกษาบริเวณถนนบางกรวย – ไทรน้อย เนื่องจากเห็นว่าบริเวณดังกล่าวมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นหลายโครงการ ในการวิเคราะห์ถึงปัจจัยหรือเหตุผลในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยครั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในวางแผนการผลิตที่อยู่อาศัยเขตประกอบการดังกล่าว

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไป และทัศนคติในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในแนวถนนบางกรวย – ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อขนาดของบ้านเดี่ยวที่ต้องการบริเวณ บางกรวย – ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้มีขอบเขต ดังนี้

1. ทำการศึกษาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดตั้งแต่ 45 ตารางวาขึ้นไป
2. ศึกษาด้วยวิธีวิจัยแบบสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม เฉพาะผู้ที่พักอาศัยบริเวณ ถนนบางกรวย – ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี ช่วงเวลาในการศึกษาคือวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ เริ่มตั้งแต่เวลา 09.00 น. ถึง 15.00 น. ตัวอย่างที่ต้องการจำนวน 120 ชุด จากหมู่บ้านทั้งหมด 12 หมู่บ้าน 3,127 หลังคาเรือนได้แก่

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. ม.สินบดิ | 2. ม.คิอมเมอร์ลด์ |
| 3. ม.ชัยพฤกษ์ | 4. ม.พระปิ่น |
| 5. ม.ศรีบัณฑิต | 6. ม.โอเรียนตัลเฮาส์ |
| 7. ม.มิตรประชาวิลล่า | 8. ม.พัชรวิลด์ |

- | | |
|------------------|-------------------|
| 9. ม.ชัวร์เฮ้าส์ | 10. ม.เศรณีวิลล่า |
| 11. ม.เจ้าพระยา | 12. ม.เรือนไทย |

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

จากการศึกษาคาดว่าจะได้รับประโยชน์ ดังนี้

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพล ต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวในแนวถนนบางกรวย – ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อเป็นแนวทางในการจัดเตรียม และการวางแผนการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวบริเวณถนนบางกรวย – ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี ให้มีความเหมาะสม และเพียงพอกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนั้น จัดแบ่งตามประเภทของการก่อสร้างแล้ว สามารถแบ่งได้เป็น 5 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. บ้านเดี่ยว
2. บ้านแฝด
3. บ้านแถว หรือ ทาวน์เฮ้าส์
4. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม
5. อพาร์ทเมนต์ แฟลต

การซื้อบ้านถือได้ว่าเป็นการซื้อครั้งยิ่งใหญ่ที่สุดในชีวิต โดยเฉพาะบ้านหลังแรกเพราะการซื้อบ้านต้องใช้เงินจำนวนมากกว่าสินค้าชนิดอื่น สำหรับความต้องการที่จะมีบ้านของคนเรานั้นมี 3 ลักษณะ คือ

1. **Housing Need** : ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัย คนส่วนใหญ่มีความจำเป็นที่จะต้องมียู่อาศัย เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่ของชีวิตมนุษย์ทุกคนที่เกิดมาแล้วต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันกล่าวได้คนไทยเกือบทั้งหมดได้รับการตอบสนองในปัจจัยพื้นฐานของชีวิตในเรื่องที่อยู่อาศัยเกือบทุกคน

2. **Housing Want** : ความอยากได้หรือความต้องการมีบ้าน มนุษย์ทุกคนต่างก็มีความจำเป็นในการได้รับการสนองตอบในการมีที่อยู่อาศัย จึงต่างก็อยากได้บ้านหรือต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งความต้องการบ้านจะไม่มีที่สิ้นสุดเพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพื่อความรู้สึกที่มั่นคงในชีวิต และแม้จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้วก็ตาม ก็จะมีความต้องการที่จะมีบ้านที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ

3. **Housing Demand** : ความต้องการซื้อหาบ้าน ความอยากได้บ้านจะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมีเงินพอที่จะซื้อได้ (affordability) หากไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อ ก็จะเป็นเพียงความต้องการ (want) ไม่ใช่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ หรือความต้องการซื้อหาบ้าน อย่างไรก็ตาม คำว่ามีเงินพอที่จะซื้อได้ในที่นี้ไม่เพียงจะหมายถึงบุคคลนั้นจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อที่อยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียว แต่หมายรวมถึงว่าบุคคลนั้นจะต้องมีอำนาจซื้อบ้าน (housing purchasing power) ที่มีขายในตลาด และภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนดในแต่ละช่วงเวลาหรือสถานการณ์ เช่น ปัจจุบันจำเป็นต้องมีเงินออมประมาณร้อยละ 20-30 ของราคาบ้านเพื่อวางเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกันที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70-80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้องขอกู้จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมีรายได้มากพอที่จะผ่อนเงินงวดรายเดือน (installment) กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานาน 10-20 ปี ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการซื้อขายที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นจริงก็ต่อเมื่อประชาชนมีความต้องการ ประกอบกับมีกำลังซื้อ และเต็มใจที่จะซื้อ ซึ่งหมายถึงความพอใจในสินค้าด้วย

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้าน

อำนาจหรือความสามารถในการซื้อบ้าน (Purchasing Power) จะขึ้นอยู่กับรายได้ของผู้ซื้อ อย่างไรก็ตามมิได้หมายความว่าผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อตามราคาที่เขาเสนอขาย แต่หมายถึงการที่ผู้ซื้อจะมีเงินออมหรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่งประมาณร้อยละ 20-30 ของราคาซื้อขาย และสามารถจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 70-80 นอกจากนั้นผู้กู้จะต้องมีรายได้ต่อเดือนเพียงพอในการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือนตลอดระยะเวลาการกู้ที่ยาวนาน

นอกจากปัจจัยด้านรายได้และด้านราคาแล้ว ทำเลที่ตั้งนับเป็นปัจจัยที่สำคัญ ซึ่งปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจะมีผลต่อต้นทุนในการเดินทางไปทำงาน ความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และลักษณะเฉพาะของคนในกรุงเทพมหานครคือ ปัจจัยด้านน้ำท่วม รองลงมาคือ ปัจจัยด้านคุณภาพของบ้าน เงื่อนไขในการชำระเงิน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในหมู่บ้าน

เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อบ้าน

1. ความต้องการซื้อบ้านด้วยความจำเป็นหลัก

เป็นการซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ส่วนใหญ่การซื้อประเภทนี้มักจะเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก (first time home buying) ตามกำลังเงินที่มีอยู่ ซึ่งนอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นประจำแล้ว บางครอบครัวยังอาจใช้ที่อยู่อาศัยนั้นประกอบอาชีพการงาน เพื่อแสวงหารายได้ด้วยความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความจำเป็นหลัก มักจะมีอยู่ตลอดเวลาในทุกสถานการณ์ของเศรษฐกิจ ครอบคลุมทั้งที่ประชากรยังมีการขยายตัว และมีการแต่งงานใหม่ หรือมีการแยกครอบครัวเกิดขึ้น

2. ความต้องการซื้อบ้านด้วยเหตุจูงใจพิเศษ

โดยทั่วไป คนมักจะซื้อบ้านเพิ่มเติมจากบ้านหลังแรก ด้วยจุดมุ่งหมายต่าง ๆ กัน ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการอยู่อาศัยและพักผ่อนหย่อนใจชั่วคราว หรือเพื่อการรับรองแขกและญาติมิตรนอกจากนี้ก็จะซื้อเพื่อการลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต ได้แก่ การซื้อเพื่อให้เช่า ซื้อเพื่อเก็งกำไรในระยะสั้นจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในอนาคต หรือซื้อเพื่อลงทุนระยะยาวเพื่ออนาคตของลูกหลาน เป็นต้น ความต้องการซื้อประเภทนี้มักจะแปรผันตามภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย รวมทั้งเงื่อนไขปัจจัยอื่น ๆ เช่น แนวโน้มราคา ภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ช่องทางการแสวงหากำไร และกลยุทธ์ด้านการตลาดของผู้ขาย

3. ความต้องการซื้อบ้านเพื่อเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยนอกจากจะเป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นของชีวิตแล้ว ยังเป็นเครื่องชี้วัดคุณภาพของชีวิต รวมทั้งฐานะทางสังคมและเศรษฐกิจของประชาชนด้วย ดังนั้นคนโดยทั่วไปแม้จะมีบ้านอยู่แล้วก็จะพยายามยกฐานะตนเองหรือเลื่อนขั้นตนเองโดยการแสวงหาบ้านที่มีคุณภาพสูงขึ้น ไปตามลำดับ ตามกำลังเงินที่จะซื้อได้

ลักษณะของ Demand ตามวงจรของที่อยู่อาศัย :

สำหรับ Demand ของที่อยู่อาศัยนั้นจะมีภาวะที่เปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละวงจร ซึ่งได้แก่ เฟื่องฟู ถดถอย ชบเซา และฟื้นตัว

- **Latent Demand** เช่น ความคาดหวังราคาบ้านให้มีราคาตกลงก่อน การคาดคะเนให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงก่อนจะตัดสินใจซื้อ หรือการไม่มั่นใจในรายได้ของตนเองในอนาคต ความไม่เชื่อมั่นในตัวผู้ประกอบการ ความไม่มั่นใจในการขอสินเชื่อ เป็นต้น ดังนั้น Demand ของคนจำนวนมากแม้จะมีอยู่ แต่มีเพียงลักษณะแฝงเท่านั้น ไม่ทำการตัดสินใจเลือกซื้อ

- **Full Demand** จะมีในช่วงตลาดที่อยู่อาศัยฟื้นตัว อันอาจเนื่องมาจากประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น หรือเงื่อนไขในการเอื้ออำนวยต่อการเลือกซื้อมากขึ้น เช่น ราคายบ้านและที่ดินทรงตัวในขณะที่กำลังซื้อเพิ่มขึ้น หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดต่ำลง เมื่อภาวะการซื้อขายมีมากขึ้นจน Supply เดิมที่มีอยู่ค่อย ๆ เหลือน้อยลงจนใกล้เคียงกับ Demand ในตลาดก็จะส่งผลให้ราคาบ้านขยับตัวสูงขึ้น กลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่จะซื้อเพื่อต้องการเข้าอยู่อาศัยจริง ในช่วงนี้จึงถือเป็น Real Demand

- **Overfull Demand** เมื่อ Supply เริ่มขาดแคลนจะกระตุ้นผู้ประกอบการเร่งเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมาก กอปรกับประชาชนมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีการจ้างงานและการขยายตัวทางธุรกิจมากขึ้นจะเกิด Overfull Demand จนทำให้ประชาชนเลือกซื้อบ้านหลังที่สอง เพื่อให้บุตรหลานอาศัยอยู่ในอนาคตบ้าง เพื่อหนีปัญหาการจราจรใจกลางเมืองบ้าง หรือเพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัยใกล้โรงเรียน หรือที่ทำงาน

- **Speculative Demand** เมื่อ Demand ในตลาดล้น จึงส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยขยับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ผู้ซื้อบางกลุ่มซื้อบ้านเพื่อการลงทุนระยะยาว และการซื้อเพื่อเก็งกำไรในระยะสั้นเพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากผู้ซื้อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ได้ง่าย อัตราดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนคานได้นาน สามารถขายต่อได้ง่าย ประชาชนเชื่อมั่นว่า เศรษฐกิจยังจะขยายตัวต่อไป ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ประชาชนไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวแบบฟองสบู่

- **Investment Demand** มักเกิดขึ้นในภาวะที่ตลาดขยายตัวสูง ประชาชนจึงคาดหวังราคาที่อยู่อาศัยว่าจะปรับเพิ่มขึ้นสูงกว่ารายได้จากดอกเบี้ยเงินฝาก โดยผู้ซื้อกลุ่มนี้มักมีรายได้มากและไม่ซื้อเพื่อเก็งกำไรในระยะสั้น แต่จะซื้อไว้ขายในอนาคตหรือเพื่อให้เช่า โดยถือเป็นการออมหรือการลงทุนที่มั่นคงอย่างหนึ่ง

- **Falling Demand** : เมื่อเศรษฐกิจชะลอตัวลง ประชาชนมีรายได้ลดลง จึงทำให้ความต้องการซื้อและกำลังซื้อลดลงด้วย ความต้องการลงทุนในที่อยู่อาศัยซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไรจะหายไปจากตลาดเป็นอันดับแรก ราคายบ้านจะเริ่มทรงตัว จะเหลือเฉพาะความต้องการที่แท้จริงของผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง (Owner-occupation)

- **Negative Demand** : ในภาวะเศรษฐกิจซบเซา ตลาดที่อยู่อาศัยจะเป็นตลาดของผู้ซื้อ เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีเหลือจำนวนมาก การแข่งขันด้านการขายเป็นไปอย่างรุนแรง ผู้ซื้อจึงมีทางเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยมาก สามารถหลีกเลี่ยงการซื้อบ้านที่อยู่ในย่านน้ำท่วม ไกลเกินไปการคมนาคมไม่สะดวก บ้านที่ขายในกระดาศยไม่มีความคืบหน้าการก่อสร้าง บ้านที่มีปัญหาการก่อสร้าง โครงการหมู่บ้านที่ไม่มั่นคง โครงการที่ปล่อยว่างมาก หรือรกร้าง บ้านที่ขายแพงเกินไป เป็นต้น

นิยามศัพท์

ในการศึกษาคั้งนี้ได้ให้ความหมายของคำศัพท์ต่าง ๆ ไว้ดังนี้

- บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านหลังเดี่ยวโคค ๆ มีบริเวณที่ดินโดยรอบเป็นบ้านชั้นเดียว หรือสองชั้น หรือมากกว่าก็ได้แล้วแต่ขนาดของกรอบครัว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 45 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

- บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน(ผนังร่วม) คั้งนั้นรั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกันส่วนอีก 3 ด้านจะมีบริเวณที่ดินโดยรอบ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

- บ้านแถว หมายถึง บ้านหลาย ๆ หลังติดกันเป็นแถว จำนวนมากกว่า 3 หลัง หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ทาวน์เฮ้าส์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

- อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูง หลายห้องและหลายชั้น แต่มีการจัดขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดตั้งแต่ ทางเดิน บันได ลิฟท์ และที่ดิน บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสามารถแบ่งขายได้อิสระ เรียกว่า นิติกรรมอาคารชุด ซึ่งเปรียบเสมือนโฉนดที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพย์ได้อย่างหนึ่ง

- อพาร์ทเมนต์ หมายถึง ที่อยู่ที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ในที่ดินจำกัดที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะมีสิทธิ์เฉพาะในห้องส่วนตนเองเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่เป็นที่นิยมซื้อขาย มักจะเป็นการเช่าอยู่ชั่วคราว

- ถนนสายหลัก ในที่นี้หมายถึง ถนนเส้นทางหลักใหญ่ในบริเวณที่ทำการ
ศึกษาในเขตจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ถนนรัตนาธิเบศร์ ถนนตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี ถนนจรัล
สนิทวงศ์



สมมุติฐานในการศึกษา

จากกฎของอุปสงค์ ผู้ศึกษาได้กำหนดสมมุติฐานของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวในแนวถนนบางกรวย - ไทรน้อย ดังต่อไปนี้

1. ราคาบ้านพร้อมที่ดิน เนื่องจากราคาบ้านพร้อมที่ดินของหมู่บ้านแต่ละแห่งมีราคาที่แตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง ดังนั้นราคาบ้านพร้อมที่ดินที่แตกต่างกันในบริเวณแนวถนนเดียวกัน จึงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวในเขตนี้ ตามกฎของอุปสงค์ ดังนั้นจึงคาดว่าความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาดจะมีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงข้ามกับราคาบ้านพร้อมที่ดิน กล่าวคือ ถ้าปัจจัยอื่นคงที่ ณ เวลานั้น ราคาบ้านพร้อมที่ดินบริเวณที่ซื้อมีราคาถูกกว่าบริเวณอื่น ผู้ซื้อจะซื้อบ้านได้ขนาดใหญ่ แต่ถ้าที่ดินบริเวณที่ซื้อมีราคาแพงกว่าบริเวณอื่น ผู้ซื้อจะซื้อบ้านได้ในขนาดเล็กกว่า

2. รายได้ของผู้ซื้อ เป็นตัวกำหนดความสามารถในการซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาด ดังนั้นจึงคาดว่าความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาดจะมีความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกันกับรายได้ของผู้ซื้อ กล่าวคือผู้ซื้อที่มีรายได้มากจะมีอำนาจซื้อหรือความสามารถซื้อบ้านสูงสามารถซื้อบ้านได้ขนาดใหญ่กว่าผู้ที่มีรายได้น้อยกว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

3. จำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นตัวกำหนดความจำเป็นที่ต้องใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยว่าควรซื้อบ้านขนาดใด ดังนั้นจึงคาดว่าความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาดจะมีความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกันกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว กล่าวคือเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ถ้าจำนวนสมาชิกในครอบครัวมีหลายคนย่อมต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่กว่า จำนวนผู้ที่อยู่อาศัยน้อย

4. ระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก เนื่องจากระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักถือเป็นตัวแทนของต้นทุนค่าเดินทางไปทำงานของเจ้าของบ้าน ดังนั้นขนาดของบ้านจึงเป็นประโยชน์ที่ทดแทนค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มขึ้น ระยะทางที่ไกลทำให้เจ้าของบ้านสามารถเลือกบ้านขนาดใหญ่ขึ้นจากราคาที่ดินที่ถูกกลง ดังนั้นจึงคาดว่าความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาดจะมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

5. อายุของผู้ซื้อ ความแตกต่างของอายุผู้ซื้อทำให้มีประสบการณ์ต่างกัน มีความต้องการความสะดวกสบายและความมั่นคงต่างกัน มีสังคมต่างกัน ดังนั้น จึงคาดว่าความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาดจะมีความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกันกับอายุของผู้ซื้อ กล่าวคือ ผู้ซื้อที่มีอายุสูงจะมีความพร้อมทางครอบครัว และสังคม ต้องการความมั่นคงในชีวิตจึงต้องการบ้านที่มีขนาดใหญ่กว่าผู้ที่มีอายุน้อยกว่า ซึ่งกำลังสร้างฐานะและมีความมั่นคงน้อยกว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

แบบจำลองของการศึกษา

จากปัจจัยกำหนดอุปสงค์ และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง สามารถกำหนดฟังก์ชันอุปสงค์ของบ้านเดี่ยวในแนวนอนบางกรวย – ไทรน้อย แต่ละขนาดที่ทำการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

$$SH = f(P, Y, N, DT, AGE, DUMMY)$$

เขียนเป็นสมการถดถอยเชิงซ้อนรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

$$SH = a + b_1P + b_2Y + b_3N + b_4DT + b_5AGE + DUMMY$$

โดยกำหนดให้

SH = ขนาดของเนื้อที่ (ตารางวา)

P = ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินต่อเนื้อที่ของขนาดที่ดิน (พันบาท/ตารางวา)

Y = รายได้ของผู้ตัดสินใจซื้อ (พันบาท/เดือน)

N = จำนวนผู้อาศัยในบ้าน (คน)

DT = ระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก (กิโลเมตร)

AGE = อายุของผู้ซื้อ

DUMMY = 0 กรณีเจ้าของบ้านประกอบอาชีพข้าราชการ

= 1 กรณีเจ้าของบ้านประกอบอาชีพอื่น ๆ

a = ค่าคงที่ของสมการถดถอย

b_i = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (1, 2, 3, 4,n)

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. เตชะ บุญยะชัย (2530) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ระดับปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพฯ เป็นการศึกษาในรูปแบบของการสำรวจวิเคราะห์โดยใช้ข้อมูลทัศนคติและปฐมภูมิ ซึ่งได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางช่วง 300,000 ถึง 1,200,000 บาท ในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร 11 เขต 28 หมู่บ้าน แบบสอบถาม 400 ชุด โดยนำข้อมูลมาแจกแจงความถี่หาความสัมพันธ์ของข้อมูล ตลอดจนทดสอบสมมติฐานด้วยวิธีการทดสอบแบบไคสแควร์ ผลการสำรวจพบว่า มุลเหตุเริ่มแรกที่กระตุ้นความต้องการบ้านจัดสรรระดับปานกลางคือ ต้องการความเป็นอิสระก่อนที่ผู้บริโภคจะทำการซื้อ จะพิจารณาหาข้อมูลจากป้ายโฆษณามากกว่าสื่ออย่างอื่น และผู้ซื้อจะปรึกษากับคู่สมรสก่อนการตัดสินใจมากกว่าที่จะปรึกษาผู้อื่น และในการเปรียบเทียบนั้น ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบกับหมู่บ้านอื่น ๆ มากกว่า 4 แห่งในเวลาเลือกภายใน 1 เดือนจำนวนครั้งที่ผู้บริโภคมาเยี่ยมชมโครงการก่อนตัดสินใจซื้อคือ 3 ครั้ง ปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรอันดับแรกคือ ทำเลที่ตั้ง และลักษณะโครงการในเรื่องเกี่ยวกับน้ำท่วม รองลงมาคือ ลักษณะการก่อสร้างด้านคุณภาพ อันดับสามคือ ราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงิน อันดับสี่คือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันดับห้าคือฐานะและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการในด้านสถาบันการเงินที่สนับสนุน อันดับหก คือ การบริการพิเศษในเรื่องของการมีบ้านตัวอย่างให้ชม และอันดับสุดท้ายคือการส่งเสริมการจำหน่ายในเรื่องเกี่ยวกับการต้อนรับของพนักงานขาย ส่วนผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ จะมีอายุ 20-30 ปี อาชีพทำงานบริษัทเอกชน สมรสแล้ว มีรายได้ครอบครัว 10,000 ถึง 20,000 บาท มีจำนวนสมาชิกในบ้านเฉลี่ย 3-4 คน

ดังนั้นในการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการบ้านจัดสรรในครั้งนี้ จึงต้องนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องบางตัวแปรมาพิจารณาคือตัวแปรด้านรายได้มาใช้ในการศึกษา

2. ยงยุทธ ศิลกอาระภารกิจ (2527) ได้ทำการศึกษา เรื่องแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2526)

พบว่า ในอดีตมีการวางแผนการหรือคาดการณ์แนวโน้ม และทิศทางของการขยายตัวที่อยู่อาศัยไว้น้อยมาก จึงทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่สำคัญตามมา เช่น ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจและสังคม การคมนาคม ปัญหาด้านการบริหารและนโยบายทั้งทางภาครัฐและเอกชน จึงได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การขยายตัวที่อยู่อาศัย โดยใช้ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการขยายตัวและกำหนดทิศทางวิเคราะห์ด้วยหลักสมการถดถอยพหุคูณอาศัยข้อมูลสถิติปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยเขตต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพ 24 เขต โดยใช้ข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในช่วงระยะเวลา 10 ปี จากปี พ.ศ.2515-2524 พบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้รับอิทธิพลจากปริมาณการก่อสร้างถนนร้อยละ 64 และปริมาณรายได้ของประชากรร้อยละ 46 นอกจากนี้ยังพบว่า ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ.2525 - 2528 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7.8 ต่อปี โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลางรอบนอกมากที่สุด และเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยในแนวราบมากกว่าประเภทอื่น การขยายตัวที่อยู่อาศัยที่สูงย่อมมีปัญหาต่าง ๆ ตามมา ควรมีการวางแผนงานล่วงหน้า เสริมสร้างสาธารณูปการให้มีเพียงพอตามความต้องการในอนาคต

จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้น เป็นการเน้นถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น และใช้ตัวแปรเพียงสองตัว ซึ่งปัจจุบันนี้มีความเจริญต่าง ๆ ได้กระจายไปสู่จังหวัดในเขตปริมณฑลแล้ว ดังนั้นในการศึกษาคั้งนี้จึงเน้นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกทม.และปริมณฑล โดยการพิจารณาตัวแปรต่าง ๆ ที่มีผลกระทบเพิ่มขึ้นด้วย

3. วารีย์ ไตวัน (2530) ได้ทำการศึกษาเรื่องแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2529-2534 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 ถึง พ.ศ. 2528 สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการเชิงปริมาณด้วยวิธีการทางสถิติ ผลจากการวิเคราะห์ปรากฏว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครสัมพันธ์อยู่กับจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร และราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้เฉลี่ยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร และเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน โดยที่จำนวนประชาชนจะมีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย มากกว่าราคาวัสดุก่อสร้าง

เทียบกับรายได้เฉลี่ย จากการหาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพฯ พบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 31,333 หน่วย เกี่ยวกับความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเนื่องจากจำนวนประชาชนในกรุงเทพมหานคร จะมีค่าลดลงเมื่อเวลาเปลี่ยนไป แต่ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้จะมีค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาเปลี่ยนไป

ข้อเสนอแนะ คือ ตัวเลขแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ สมควรนำไปเป็นแนวทางในการวางแผนและเตรียมการด้านเคหะ ตลอดจนสิ่งจำเป็นพื้นฐานสำหรับที่อยู่อาศัย และการวางผังเมือง เนื่องจากประชาชนในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทุกปี ทำให้เกิดความแออัด สาเหตุจากอัตราการอพยพย้ายเข้าสูง ดังนั้นควรมีการกระจายความเจริญไปสู่ต่างจังหวัด เพื่อลดและป้องกันปัญหาความแออัดและการอพยพของประชาชนเข้าสู่กรุงเทพฯ การที่ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วย เป็นเหตุให้ประชาชนต้องขาดแคลนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้รัฐบาลอาจช่วยลดต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยส่งเสริมให้มีโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้าง ลดภาษีรายได้จากการก่อสร้าง และส่งเสริมให้มีผู้ประกอบการเกี่ยวกับเคหะมากขึ้น ช่วยให้ประชาชนที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้

4. นิธิวัฒน์ จันทน์เอม (2537) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณชานเมืองรังสิต รวมถึงปัญหาของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์และผู้ประกอบการ โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิ ที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณชานเมืองรังสิต จำนวน 240 ตัวอย่าง จาก 13 หมู่บ้าน และใช้ข้อมูลทุติยภูมิในการศึกษาทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ของการศึกษา สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีสถิติเชิงพรรณนาและวิธีสถิติเชิงปริมาณ โดยการหาค่าร้อยละการทดสอบค่าไคสแควร์ และการทดสอบค่าความเข้มข้นของความสัมพันธ์ผลปรากฏว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณชานเมืองรังสิต ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ราคา แบบทาวน์เฮ้าส์ การก่อสร้าง และระยะทางจากบ้านไปยังที่ทำงาน สำหรับการศึกษปัญหาของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณดังกล่าวพบว่า ปัญหาที่ต้องการให้มีการปรับปรุงมากที่สุดคือ ปัญหาในเรื่องของระบบน้ำประปา และจากการสังเกตพบปัญหาที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด

ในเรื่องของขนาดที่ดิน ระบบถนน ระบบการบำบัดน้ำเสียและบริการสาธารณะ ในขณะที่เดียวกันปัญหาของผู้ประกอบการทาวน์เฮาส์ในบริเวณดังกล่าวพบว่า มีการแข่งขันกันอยู่ในระดับสูง รวมทั้งการแข่งขันในด้านราคา

ข้อเสนอแนะ คือ หากรัฐไม่สามารถจัดสร้างบริการสาธารณะในเรื่องน้ำประปาได้ทัน ผู้ประกอบการภาคเอกชนก็ควรเตรียมพร้อมจัดสร้างให้มีระบบน้ำใช้ในโครงการ โดยให้ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการและความจำเป็นขั้นพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ควรจัดให้มีนิติบุคคลที่มีหน้าที่ในการดูแลให้เจ้าของโครงการทาวน์เฮาส์ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่กฎหมายกำหนด

5. นรินทร์ นพสันทียะ (2536) ได้ศึกษาเรื่องธุรกิจที่อยู่อาศัยและแนวโน้มอุปสงค์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี 2534-2539 โดยอาศัยข้อมูลทฤษฎีทำการวิเคราะห์หาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น โดยประมาณจากจำนวนประชากรและการวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีทางสถิติเชิงปริมาณ ผลปรากฏว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้นที่ได้จากการประมาณด้วยจำนวนประชากรเฉลี่ยปีละ 111,355 หน่วยสำหรับความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ที่อยู่อาศัยกับปัจจัยที่ศึกษาพบว่า มีความสัมพันธ์กับรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลต่อปี โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน ส่วนปัจจัยเรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม สำหรับแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ประมาณด้วยสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น ระหว่างปี พ.ศ.2534-2539 พบว่า มีค่าเฉลี่ยปีละ 109,756 หน่วย

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งนี้ คือ จากการผลการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะได้ตัวเลขความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้นที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีนั้น รวมทั้งตัวเลขอุปสงค์ที่พยากรณ์ด้วยสมการสามารถนำตัวเลขหรือข้อมูลไปใช้ในการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการของประชาชน ตลอดจนการวางแผนทางด้านผังเมือง ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และที่สำคัญคือ การจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยให้มากที่สุด

ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งสามารถช่วยลดการเกิดปัญหาต่าง ๆ อีกทางหนึ่งได้เช่นกัน

6. กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ช่วงปี 2535-2540 การศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิช่วงปี พ.ศ.2520-2534 โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นเพื่อประมาณสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ซึ่งแสดงถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและทำการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการอุปสงค์ที่เหมาะสมดังกล่าว ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี จำนวนประชากรในเขตกทม.และปริมณฑล ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โดยราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ขณะที่สามปัจจัยหลังเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในส่วนของการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกทม. และปริมณฑล ช่วงปี 2530-2540 พบว่า แนวโน้มดังกล่าวมีลักษณะเพิ่มขึ้น และหากมีนโยบายรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย จะทำให้แนวโน้มอุปสงค์ยังมีลักษณะเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงควรมีการวางแผนและจัดเตรียมในส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สาธารณูปการ และสาธารณูปโภคให้เพียงพอในอนาคต

7. ฉวีวรรณ เคนไพบูลย์ (2533) ได้ศึกษาถึงปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาว่า สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกันของผู้ซื้อ จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่แตกต่างกันหรือไม่ ตลอดจนศึกษาพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางว่า มีกระบวนการตัดสินใจซื้ออย่างไร

ผลการวิจัยพบว่า สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ซื้อที่แตกต่างกันในเรื่องต่อไปนี้ 1. สาเหตุที่ตัดสินใจซื้อ 2. ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านใหม่ 3. ลักษณะแบบบ้านที่เลือกซื้อ แต่สำหรับในเรื่องของกระบวนการตัดสินใจซื้อ และรายละเอียดใน

การพิจารณาเลือกตัดสินใจซื้อบ้านไม่มีความแตกต่างกันแต่ประการใด นอกจากผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อ ไม่มีความแตกต่างกันระหว่างเพศชายและเพศหญิง

พฤติกรรมของผู้มีรายได้อันกลางในการเลือกตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อันกลาง มิได้เกิดจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัย แต่เกิดจากความต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเอง ปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านคือ 1. พิจารณาความสามารถในการจ่าย 2. ต้องการออมในรูปแบบสังหาริมทรัพย์ มากกว่าออมเป็นเงินสด 3. พิจารณาทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน สำหรับปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกต่อไปนี้ที่สำคัญอันดับแรก เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งจะพิจารณาใกล้ที่ทำงานและใกล้ถนนใหญ่ ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะพิจารณามีขนาดถนน ขอบกว้าง และมีน้ำประปาใช้ ปัจจัยทางรูปแบบและการก่อสร้างและพิจารณาประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน ปัจจัยทางด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงินจะพิจารณาราคาขายกับคุณภาพของบ้านเป็นหลัก ส่วนปัจจัยทางด้านบริการ สิ่งอำนวยความสะดวกจะพิจารณาให้มีบริการความปลอดภัยเป็นอันดับแรก สำหรับกระบวนการในการตัดสินใจซื้อของผู้มีรายได้อันกลางจะใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อไม่เกิน 1 เดือน ส่วนใหญ่ไม่พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลกับโครงการอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากว่าได้รับคำแนะนำจากญาติหรือเพื่อนฝูงให้มาซื้อโครงการ และก่อนตัดสินใจซื้อผู้มีรายได้อันกลางจะทำการปรึกษาคู่สมรสหรือบิดามารดาก่อนเสมอ

ทางด้านความพึงพอใจต่อการตัดสินใจซื้อบ้านครั้งนี้ ผู้ซื้อที่มีรายได้อันกลางมีความพอใจต่อการตัดสินใจซื้อบ้านอยู่ในเกณฑ์พอใจมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ สภาพแวดล้อม ความสบายน่าอยู่ ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน จึงทำให้ไม่คิดที่จะย้ายออกไป ซึ่งถือว่ากระบวนการตัดสินใจได้สิ้นสุดอย่างมีประสิทธิภาพ

8. พิภพ รอดภัย (2529) ได้ทำการศึกษาถึงบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเกี่ยวกับจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย ขนาดของโครงการ ที่ตั้ง และลักษณะบ้าน ตลอดจนศึกษาถึงราคาและเงื่อนไขในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในลักษณะของสำมะโนเคหะ เป็นการศึกษาข้อมูลในลักษณะเชิงพรรณนา โดยกล่าวถึง

ความเป็นมาของธุรกิจบ้านจัดสรร การเงินของธุรกิจบ้านจัดสรร ปัญหาของผู้อยู่อาศัย
 ในบ้านจัดสรร ตลอดจนศึกษาถึงจำนวนโครงการ จำนวนบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพ
 และปริมณฑล จำแนกตามเขตต่าง ๆ ในลักษณะการสำรวจภาพถ่ายทางอากาศ (aerial
 photograph) พบว่า มีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน
 1412 โครงการ ถนนสายที่มีโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุด คือ ถนนลาดพร้าว ซึ่งผ่าน
 พื้นที่ 3 เขต คือ บางกะปิ บางเขน และห้วยขวาง โดยที่กรุงเทพมหานคร เป็นจังหวัดที่มี
 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุด รองลงไปเป็น นนทบุรี สมุทรปราการ นครปฐม
 สมุทรสาคร และปทุมธานี ตามลำดับ นอกจากนี้ยังได้ทำการวิเคราะห์หาปริมาณความ
 ต้องการที่อยู่อาศัย และจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตนครหลวงปี 2517-
 2529 โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยยึดหลัก
 เกณฑ์ที่ว่าประชากร 1 คริวเรือน ควรจะมีที่อยู่อาศัย 1 หน่วย ผลการวิเคราะห์ปรากฏ
 ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่ควรจะมีนั้นเพิ่มสูงขึ้นทุก ๆ ปี ปีละประมาณ 50,000 หลังคาเรือน
 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยขนาดของครัวเรือนลดลงเรื่อย ๆ ประมาณปีละ 0.03 ดังนั้นจาก
 จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีอยู่จริงและที่อยู่อาศัยขาดแคลนที่เสื่อมและผุพังไป ทำให้รู้
 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ควรจะมีขาดแคลนในเขตนครหลวงและที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนจำนวน
 นี้จะเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีละประมาณเจ็ดพันหลังคาเรือน

จากการศึกษาข้างต้น เป็นการให้ภาพรวมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและ
 ปริมณฑล ซึ่งสามารถนำบางส่วนมาใช้ในการศึกษา เพื่อให้ทราบถึงสภาพทั่วไปของ
 ที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผ่านมา และเป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผล
 กระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

9. ประดิษฐ์ ขวชาติ (2528) ได้ศึกษาเรื่องการประเมินโครงการบ้านจัดสรร
 เอกชน ในด้านความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อองค์ประกอบชุมชนอยู่อาศัย เป็นการ
 ศึกษาเพื่อ การประเมินเปรียบเทียบสภาพแวดล้อมกายภาพภายในโครงการบ้านจัดสรร
 โดยใช้ความพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นเครื่องวัดความสำเร็จของโครงการ ขณะเดียวกัน
 ก็ทำการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุของความพอใจหรือไม่

พอใจอันเนื่องมาจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมนั้น ๆ

ผลจากการเปรียบเทียบค่ามัธยฐานเลขคณิตความพอใจ และจัดเรียงลำดับองค์ประกอบกายภาพนั้น ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านมีความพอใจในระดับที่ “ค่อนข้างพอใจ” ถึง “พอใจมาก” ในองค์ประกอบของชุมชนโดยรวม ถนน ทางเท้า และอาคารพาณิชย์ในชุมชน ซึ่งเป็นองค์ประกอบพื้นฐาน และองค์ประกอบด้านบริการที่มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน มากกว่าองค์ประกอบ ด้านสันตนาการ ซึ่งใช้เป็นเครื่องส่งเสริมการขายของโครงการทั่วไป ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน ส่วนทางด้านสภาพแวดล้อมกายภาพภายในโครงการที่มีผลกระทบต่อความรู้สึกและทัศนคตินั้นพบว่า สัดส่วนพื้นที่ขององค์ประกอบต่าง ๆ ของหมู่บ้านส่วนใหญ่เป็นที่พอใจของผู้ใช้สอย สำหรับความแตกต่างของตำแหน่งที่ตั้งศูนย์กลางชุมชนซึ่งประกอบไปด้วยองค์ประกอบด้านสันตนาการ ไม่ปรากฏความแตกต่างในความรู้สึกของผู้ใช้สอยในการศึกษาถึงความต้องการย้าย และแนะนำหมู่บ้านแก่ผู้อื่น เพื่อทดสอบความสอดคล้องกับผลการประเมินความพอใจในหมู่บ้านพบว่า สาเหตุในการย้ายส่วนใหญ่ นอกจากปัญหาน้ำท่วมแล้ว ยังมีประเด็นสำคัญอื่น นอกเหนือจากสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คือ ปัญหาเรื่องระยะทางที่ไกลจากเมืองและการขยายตัวของครอบครัวของผู้อยู่อาศัย

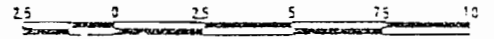
ผลจากการศึกษาสรุปว่า สภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านจัดสรรได้สนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในระดับที่พึงพอใจ นับว่าผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจบ้านจัดสรรประสบความสำเร็จพอสมควรในการช่วยแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย

จ. พะเยา

จ. พะเยา



แผนที่จังหวัดน่าน



กรมแผนที่ภูมิศาสตร์และวิศวกรรม
สำนักงานใหญ่ ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร

จ. น่าน

อ. พะเยา

อ. พะเยา - อ. น่าน

อ. พะเยา

อ. น่าน

* ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215

อ. น่าน

อ. น่าน

อ. น่าน

กรุงเทพมหานคร

บทที่ 3

สภาพทั่วไป

1. จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองเก่าแก่มากตั้งแต่กรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี ตำบลที่ตั้งเมืองนนทบุรีขึ้นมา ครั้งแรกนั้นมีชื่อว่า บ้านตลาดขวัญ ต่อมาได้ยกขึ้นเป็นเมืองนนทบุรีเมื่อ พ.ศ.2092 ในรัชกาลสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ ตัวเมืองนนทบุรี แต่เดิมนั้นตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระสอ ในปัจจุบัน จังหวัดนนทบุรี เป็นเมืองชานนครหลวง เมื่อเริ่มสมัยรัชกาลที่ 9 ยังมีสภาพคล้ายหัวเมืองชนบทที่อยู่ห่างไกล กระทรวงมหาดไทยเห็นความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงให้จังหวัดได้พัฒนาอย่างรวดเร็ว จึงได้มอบนโยบายสำคัญมากับผู้ว่าราชการจังหวัดในสมัยนั้นให้สนองนโยบายให้ได้จังหวัดนนทบุรี จึงได้พัฒนาอย่างรวดเร็วและรวดเร็วมาก โดยเริ่มจากตัวเมืองและตัวอำเภอที่สำคัญ ๆ จนถึงทุกวันนี้

ที่ตั้ง

จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่ในภาคกลางของประเทศไทย และเป็นจังหวัดหนึ่งใน 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี) มีเนื้อที่ประมาณ 622.30 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 388,939 ไร่ โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน และแบ่งพื้นที่ของจังหวัดออกเป็น 2 ส่วน ขนาดของจังหวัด เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในภาคกลางแล้ว จะมีขนาดเกือบจะเล็กที่สุด ยกเว้นจังหวัดสมุทรสงคราม

อาณาเขต

| | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับจังหวัดปทุมธานี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับกรุงเทพมหานครตั้งแต่เขตคูสิต เขตบางเขนไปจนจรดจังหวัดปทุมธานี |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับจังหวัดนครปฐม |

เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่บนฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาแบ่งพื้นที่ของจังหวัด ออกเป็น 2 ส่วน คือ ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก พื้นที่ส่วนใหญ่จึงเป็นที่ราบลุ่ม มี คู คลอง ทั้งธรรมชาติขุดขึ้นใหม่ เป็นจำนวนมาก ยาวเชื่อมโยงติดต่อกันคล้ายไขแมลงมุม ซึ่งใช้เป็นที่สัญจร ไปมาติดต่อกันระหว่างหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ จังหวัด ย่านชุมชนหนาแน่น พื้นที่บางส่วนของบางอำเภอ ยังเป็นที่รองรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ มีการจัดสรรที่ดิน และก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นอย่างหนาแน่นซึ่งอาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครด้วย

รายได้ประชากร

ปัจจุบัน รายได้เฉลี่ยต่อปีของประชากรในจังหวัดนนทบุรี ปี2540 มีรายได้ประมาณ 113,713 บาทต่อคนต่อปี

การจัดสรรที่ดิน

จังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ที่พักอาศัย จำนวนมาก โดยมีผู้ประกอบการประมาณเกือบ 300 ราย

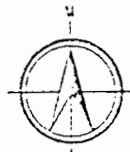
ประชากร

มีประชากรทั้งสิ้นในปี 2540 จำนวน 783,584 คน เป็นชาย 381,502 คน เป็นหญิง 402,082 คน ปัจจุบันจังหวัดนนทบุรีแบ่งแยกออกเป็น 6 อำเภอ ได้แก่

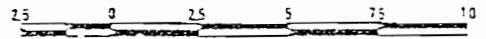
- | | |
|----------------------|-------------------|
| 1. อำเภอเมืองนนทบุรี | 4. อำเภอบางบัวทอง |
| 2. อำเภอบางกรวย | 5. อำเภอปากเกร็ด |
| 3. อำเภอบางใหญ่ | 6. อำเภอไทรน้อย |

จ. พะเยา

จ. พะเยา



แผนที่จังหวัดน่าน



กรมแผนที่ทหาร
กรมแผนที่ภูมิศาสตร์

จ. น่าน

อ. ไท่น้อย

ด. บ้านกรวด-ไทรน้อย

อ. บ้านบัว

345

* ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215

3215

อ. บ้านใหญ่

อ. เมืองน่าน

37

อ. บ้านกรวด

กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 1 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในเขตจังหวัดนนทบุรี

หน่วย : บาท

| ปี พ.ศ. | รายได้ต่อครัวเรือน / เดือน |
|---------|----------------------------|
| 2530 | 28,916 |
| 2531 | 31,974 |
| 2532 | 37,452 |
| 2533 | 54,631 |
| 2534 | 62,798 |
| 2535 | 65,828 |
| 2536 | 70,743 |
| 2537 | 81,827 |
| 2538 | 82,864 |
| 2539 | 105,479 |
| 2540 | 113,713 |

ที่มา : สำนักสถิติจังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนประชากรในเขตจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ. 2530 – 2540

หน่วย : คน

| ปี พ.ศ. | จำนวนประชากร |
|---------|--------------|
| 2530 | 572,475 |
| 2531 | 571,871 |
| 2532 | 596,381 |
| 2533 | 627,667 |
| 2534 | 668,760 |
| 2535 | 703,187 |
| 2536 | 698,704 |
| 2537 | 717,405 |
| 2538 | 740,565 |
| 2539 | 754,627 |
| 2540 | 783,584 |

ที่มา : สำนักสถิติจังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัย เขตจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 – 2541

หน่วย : หลัง

| ปี พ.ศ. | จำนวน |
|---------|---------|
| 2536 | 224,651 |
| 2538 | 253,921 |
| 2538 | 284,207 |
| 2539 | 302,003 |
| 2540 | 341,784 |
| 2541 | 348,049 |

ที่มา : ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน

ตารางที่ 4 แสดงที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี 2535 – 2541

หน่วย : หลัง

| ปี พ.ศ. | จำนวน |
|---------|--------|
| 2535 | 11,228 |
| 2536 | 17,569 |
| 2537 | 19,668 |
| 2538 | 31,209 |
| 2539 | 21,470 |
| 2540 | 19,592 |
| 2541 | 5,170 |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5 แสดงความหนาแน่นของประชากร เขตจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ. 2530 – 2540

หน่วย : ตร.กม.

| ปี พ.ศ. | ความหนาแน่นของประชากร |
|---------|-----------------------|
| 2530 | 844.40 |
| 2531 | 918.95 |
| 2532 | 958.34 |
| 2533 | 1,008.77 |
| 2534 | 1,074.65 |
| 2535 | 1,122.77 |
| 2536 | 1,152.82 |
| 2537 | 1,190.04 |
| 2538 | 1,212.63 |
| 2539 | 1,259.16 |
| 2540 | 1,312.43 |

ที่มา : สำนักสถิติจังหวัดนนทบุรี

แผนพัฒนาเขตปริมณฑล

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะจำนวนประชากรที่ปัจจุบันมีตัวเลขสูงถึงหกล้านคนเศษ ได้ก่อให้เกิดปัญหาตามมา ทั้งปัญหาเศรษฐกิจ ปัญหาที่อยู่อาศัย ปัญหาการจราจร ได้ส่งผลกระทบและสร้างความเสียหายแก่เศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตของประชาชนเป็นอย่างยิ่ง ด้วยเหตุนี้รัฐจึงพยายามเร่งหาทางออก ซึ่งปัจจัยสำคัญก็คือ การสร้างเมืองบริวารของกรุงเทพฯ เพื่อรองรับคนอันจะช่วยบรรเทาให้ปัญหาต่าง ๆ คลี่คลายและแก้ไขได้สะดวกเร็วขึ้น แผนนี้ได้ถูกกำหนดไว้ในผังเมืองใหม่ และแผนพัฒนาการคมนาคม โดยมีเนื้อหากว้างๆ คือ

1. แนวคิดด้านผังเมือง ได้แก่

กระจาย คนออกนอกกรุงเทพฯ ด้วยการกำหนดให้มีศูนย์ชุมชนเมืองที่อยู่ห่างไกลจากกรุงเทพฯ ในรัศมี 50 กิโลเมตร จำนวน 11 เมือง

2. แนวคิดด้านการคมนาคม

- การเพิ่มพื้นผิวถนนบนทางราบ ก่อสร้างถนนสายใหม่ ทั้งสายเหนือ สายใต้คู่ขนานกับถนนวิภาวดีรังสิตบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา
- การก่อสร้างทางพิเศษ ก่อสร้างทางด่วนเส้นรัศมีกระจาย 5 ทิศทาง
- การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อระบายการจราจรเข้าออกทั้งด้านเหนือและด้านใต้

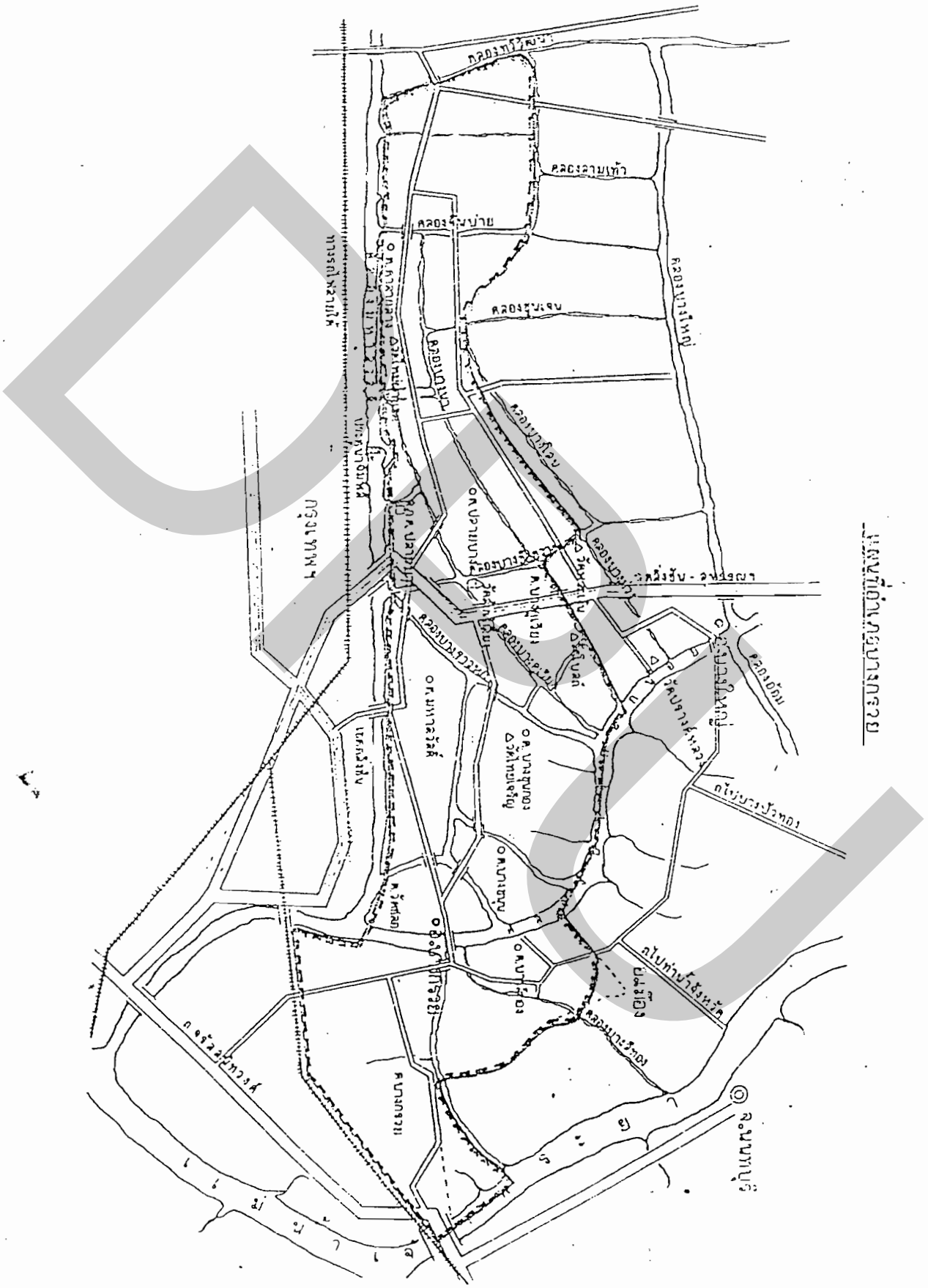
แผนพัฒนาจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีมีศักยภาพในการพัฒนาที่ค่อนข้างได้เปรียบกว่าจังหวัดอื่น ๆ อยู่มาก อาทิ สถานที่ตั้งของจังหวัด ซึ่งอยู่ติดกับกรุงเทพฯ และอยู่ใกล้สนามบิน ท่าเรือ นอกจากนี้ยังมีความพร้อมด้านปัจจัยพื้นฐานและความสะดวกในการติดต่อสื่อสาร และจากแนวโน้มของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 และ 8 นั้น ทำให้จังหวัดนนทบุรีมีบทบาทที่สำคัญจังหวัดหนึ่งของภาคกลาง คือ

1. มีบทบาทร่วมกับกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑลในแง่ของการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ และการเงินในภูมิภาค เพื่อเปิดตลาดการค้าและการลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน
2. มีบทบาทด้านการพัฒนา การก่อสร้าง การค้า และการบริหาร เนื่องจากมีชุมชน พักอาศัยเพิ่มขึ้นหนาแน่น ทำให้เป็นแหล่งการจ้างงาน การเพิ่มของการก่อสร้าง การค้า และการบริการ
3. มีบทบาทเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของชุมชนใหม่ โดยขณะนี้ ทางกรุงเทพฯและกรมผังเมืองได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อจัดสร้างศูนย์ชุมชนชานเมือง 11 แห่ง

การพัฒนาที่อยู่อาศัย

ผลจากการที่จังหวัดนนทบุรีกำลังได้รับการพัฒนาเป็นอย่างมาก ทั้งในฐานะของเมืองบริวาร และการพัฒนาภายในจังหวัดเอง ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตนนทบุรีเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยในปี 2537 มีโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น ในบางกรวย 4 โครงการ ในยานวงแหวนฝั่งตะวันตก 5 โครงการ รัตนาธิเบศร์ 4 โครงการ บางบัวทอง 19 โครงการ ไทรน้อย - สุพรรณบุรี 21 โครงการ ต่อมาปี 2539 มีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบางกรวยเพิ่มขึ้นอีก 11 โครงการ ย่านแหวนฝั่งตะวันตก 11 โครงการ รัตนาธิเบศร์ 9 โครงการ บางบัวทอง 16 โครงการ และไทรน้อย - สุพรรณบุรี 18 โครงการ



แบบแปลนที่ดิน

อำเภอบางกรวย

เดิมอยู่ในเขตอำเภอบางใหญ่ ต่อมาทางราชการได้พิจารณาเห็นว่าอำเภอบางใหญ่มีเขตการปกครองกว้างขวางจึงแบ่งพื้นที่ออกเป็นสองอำเภอคือ อำเภอบางใหญ่และอำเภอบางกรวย เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2473

ที่ตั้ง

อำเภอบางกรวย มีเนื้อที่ 57.408 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ

ติดต่อกับอำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี

ทิศใต้

ติดต่อกับเขตคลองจั่น และเขตบางพลัด กรุงเทพฯ

ทิศตะวันออก

ติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรี และเขตบางซื่อ มีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแนวแบ่งเขต

ทิศตะวันตก

ติดต่อกับ อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม มีคลองนราภิรมย์ เป็นแนวแบ่งเขตพื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอบางกรวย เป็นที่ราบลุ่มริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศตะวันตก และเนื่องจากในพื้นที่อำเภอบางกรวย มีคลองเป็นจำนวนมาก คลองที่สำคัญ ๆ ได้แก่ คลองบางกอกน้อย คลองมหาสวัสดิ์ คลองบางกรวย และคลองอื่น ๆ ประชาชนส่วนใหญ่จึงใช้ประโยชน์ในการคมนาคมขนส่งและเพื่อการเกษตร

ประชากร

อำเภอบางกรวย มีประชากรรวมทั้งสิ้นในปี 2540 ประมาณ 89,090 คน เป็นชาย 47,921 คน เป็นหญิง 41,169 คน อัตราความหนาแน่นของประชากรเท่ากับ 1,555 คนต่อ 1 ตารางกิโลเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนประชากรอำเภอบางกรวย

| ตำบล | ประชากร | | | หลังคาเรือน | พื้นที่ ตร.กม. | ประชากร คน / ตร.กม. |
|------------|---------|--------|--------|-------------|-------------------|------------------------|
| | ชาย | หญิง | รวม | | | |
| บางกรวย | 11,876 | 10,771 | 22,647 | 8,795 | 2.52 | 8,986 |
| วัดชลอ | 15,467 | 9,654 | 26,121 | 2,528 | 5.88 | 4,442 |
| บางสีทอง | 3,125 | 3,354 | 6,479 | 1,146 | 5.80 | 1,117 |
| บางขุน | 1,349 | 1,520 | 2,869 | 615 | 2.84 | 1,010 |
| บางขุนทอง | 2,380 | 2,251 | 4,631 | 621 | 5.84 | 792 |
| มหาสวัสดิ์ | 4,010 | 4,419 | 8,429 | 1,539 | 5.73 | 1,458 |
| บางคูเวียง | 2,580 | 2,830 | 5,410 | 975 | 5.18 | 1,044 |
| ปลายบาง | 3,238 | 3,469 | 6,707 | 1,055 | 4.63 | 1,451 |
| ศาลากลาง | 2,896 | 2,901 | 5,797 | 972 | 17.63 | 328 |
| รวม | 47,921 | 41,169 | 89,090 | 22,179 | 57.408 | 1,551 |

เศรษฐกิจ

เนื่องจากพื้นที่ในเขตอำเภอบางกรวย เป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองเป็นจำนวนมาก ประชากรส่วนใหญ่ จึงมีอาชีพทางการเกษตร เช่น ทำสวน เป็นต้น ผลผลิตทางการเกษตรที่สำคัญในปัจจุบัน คือ ฝรั่ง และกะท้อน นอกจากนั้น ในเขตพื้นที่อำเภอบางกรวย ยังมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กตั้งอยู่พอสมควร อาชีพที่สำคัญของประชาชนได้แก่

- อาชีพการเกษตร มีพื้นที่ทำการเกษตร 21,136 ไร่ แบ่งเป็น (พื้นที่ทั้งหมด 35,880 ไร่)

| | | |
|---------------------------|--------|-----|
| พื้นที่ไม้ผล - ไม้ยืนต้น | 13,094 | ไร่ |
| พื้นที่ไม้ดอก - ไม้ประดับ | 2,160 | ไร่ |
| พื้นที่ปลูกพืชผัก | 5,432 | ไร่ |

- อาชีพการประมง ประชาชนบางส่วนมีอาชีพทางการประมงเลี้ยงสัตว์น้ำ ได้แก่ ปลาชุก ปลาช่อน ปลานิล ปลายี่สก ฯลฯ ซึ่งมีทั้งเลี้ยงในบ่อ และตามร่องสวน คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 872.5 ไร่ จึงเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอบางกรวย เป็นพื้นที่ทางการเกษตร ประชาชนประกอบอาชีพทำสวนผลไม้ และสวนไม้ดอกไม้ประดับ และเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกเขตเทศบาล ส่วนพื้นที่ที่อยู่ในเขตเทศบาลส่วนใหญ่ จะเป็นพื้นที่อยู่อาศัย การค้า การพาณิชย์ และการอุตสาหกรรม

- การอุตสาหกรรม อำเภอบางกรวย มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ในพื้นที่จำนวน 121 แห่ง ได้แก่ กิจการโรงพิมพ์ โรงงานไม้แปรรูป โรงงานทำกรอบรูป โรงงานผลิตพัดลม โรงงานประกอบเครื่องรับวิทยุ โรงงานทำขนมปัง โรงน้ำแข็ง โรงงานทำกะทิ โรงงานผลิตผลไม้กระป๋อง โรงงานผลิตหมูหยอง โรงงานประกอบตัวถังรถยนต์

- การพาณิชย์ มีบริษัทและห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนจำนวน 23 แห่ง
- ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร มีจำนวนประมาณ 30 หมู่บ้าน
- ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ มีธนาคารพาณิชย์ทั้งหมด 6 ธนาคาร

ตารางที่ 7 แสดงการประกอบอาชีพของประชาชน (หน่วย : ร้อยละ)

| ตำบล | รับราชการ | รับจ้าง | เกษตรกร | ค้าขาย / ธุรกิจอื่น |
|------------|-----------|---------|---------|---------------------|
| บางกรวย | 10 | 40 | 10 | 40 |
| วัดชลอ | 10 | 40 | 40 | 10 |
| บางสีทอง | 10 | 20 | 47 | 23 |
| บางขุน | 1 | 49 | 41 | 9 |
| บางขุนทอง | 5 | 22 | 68 | 5 |
| มหาสวัสดิ์ | 5 | 25 | 65 | 5 |
| บางคูเวียง | 5 | 17 | 65 | 13 |
| ปลายบาง | 5 | 23 | 60 | 3 |
| ศาลากลาง | 1 | 25 | 70 | 4 |

การคมนาคม

ทางบก มีถนนสายสำคัญที่เป็นถนนสายหลักในการคมนาคม คือ

1. ถนนบางกรวย - ไทรน้อย (ถนนหมายเลข 3215)

เป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องทาง กว้างเฉลี่ย 8 เมตร ยาว 36 กิโลเมตร ในส่วนที่ผ่านอำเภอบางกรวย มีความยาวประมาณ 8 กิโลเมตร ผ่านตำบลบางกรวย ตำบลวัดชลอและตำบลบางสีทอง เป็นเส้นทางหลักในการคมนาคมระหว่าง อำเภอบางกรวยสู่กรุงเทพฯ อำเภอมืองนนทบุรี อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย ตลอดจนจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสุพรรณบุรี เป็นต้น

2. ถนนกรุงนนท์(บางกรวย) - จงถนนอม

กว้างเฉลี่ย 12 เมตร มีความยาวประมาณ 23 กิโลเมตร มีส่วนที่เป็นถนนคอนกรีต 7 กิโลเมตร ลาดยาง 16 กิโลเมตร ผ่านตำบลวัดชลอ ตำบลบางขุน ตำบลบางขุนกอง ตำบลมหาสวัสดิ์ ตำบลปลายบาง และตำบลศาลากลาง เป็นเส้นทางหลักใช้ในการคมนาคมระหว่างตำบลและหมู่บ้าน ในอำเภอบางกรวยและอำเภอพุทธมณฑล อำเภอนครไชยศรี จังหวัดนครปฐม

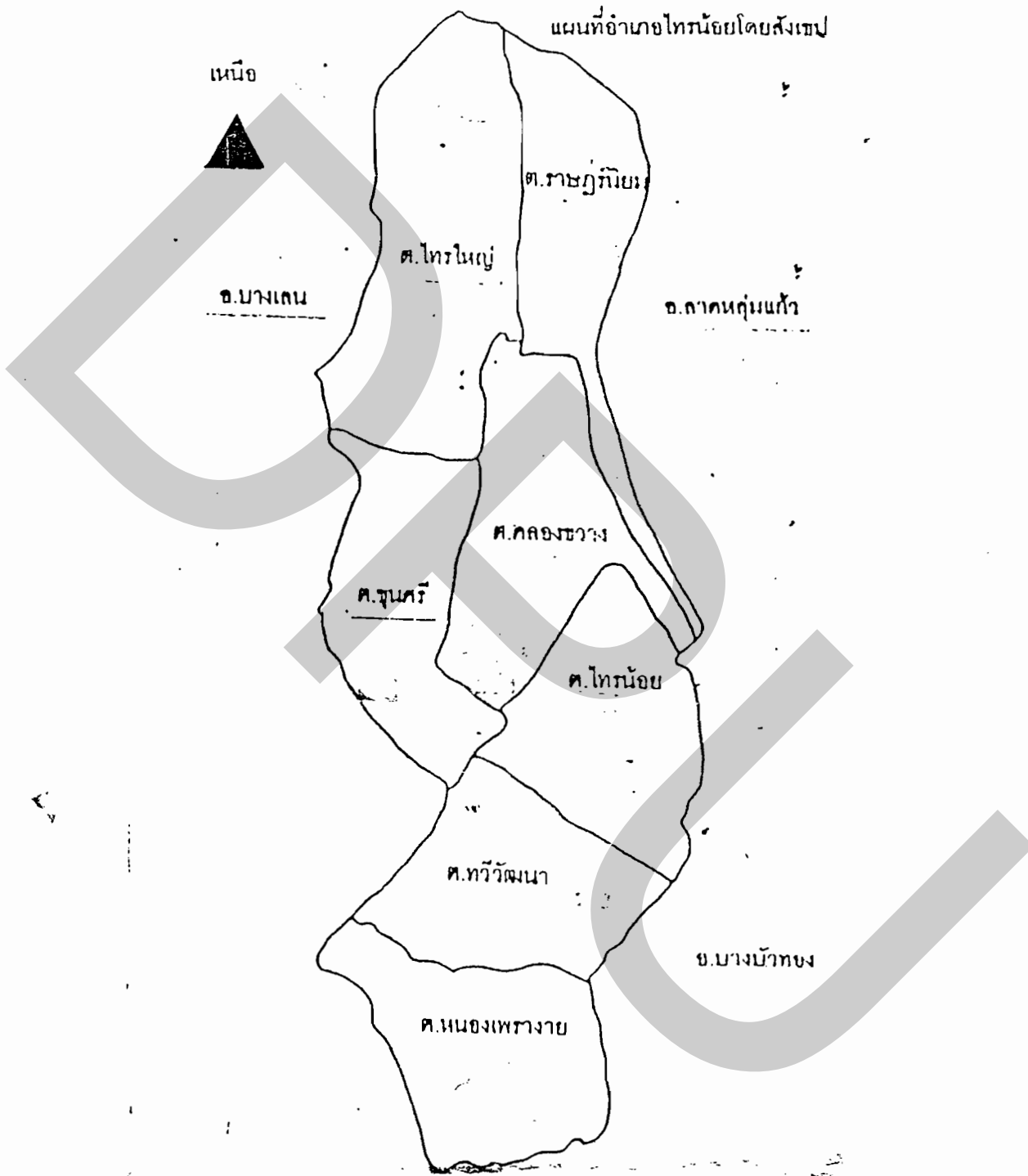
3. ถนน ร.พ.ช. (สำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท) สายบางขุน - มหาสวัสดิ์

เป็นถนนลาดยางกว้างเฉลี่ย 8 เมตร ยาวประมาณ 6 กิโลเมตร แยกจากถนนกรุงนนท์ - จงถนนอม เป็นเส้นทางสายหลักในการคมนาคมระหว่าง 3 ตำบล คือ ตำบลบางขุน ตำบลบางขุนกอง และตำบลมหาสวัสดิ์

4. ถนน ร.พ.ช. สาย ร.ร.เทพศิรินทร์ - วัดตะเคียน

เป็นถนนคอนกรีตสลับลาดยาง กว้างเฉลี่ย 8 เมตร ยาวประมาณ 10 กิโลเมตร ผ่าน ตำบลบางคูเวียง และตำบลบางขุนกอง เป็นเส้นทางคมนาคมระหว่าง ตำบลบางคูเวียง ตำบลบางขุนกอง และตำบลอื่นๆ ตลอดจนเชื่อมต่อกับ ถนนสายตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี (ถนนกาญจนาภิเษก) เพื่อมุ่งสู่จังหวัดสุพรรณบุรี จังหวัดนครปฐม

แผนที่อำเภอโทน้อยโดยสังเขป



เหนือ



อ.บางเลน

อ.ลาดหญ้า

ต.ราษฎรภิเษก

ต.โทรใหญ่

ต.คลองขวาง

ต.ขุนศรี

ต.โทรน้อย

ต.ทวีวัฒนา

อ.บางบัวทอง

ต.หนองเพรางาย

อำเภอไทรน้อย

อำเภอไทรน้อยเดิมเป็นส่วนหนึ่งของอำเภอบางบัวทอง แต่เนื่องจากว่า การคมนาคมในสมัยนั้นยังไม่สะดวก การติดต่อกับอำเภอบางบัวทอง คงมีเส้นทางคมนาคมทางน้ำทางเดียว โดยใช้คลองพระพิมลราชา ซึ่งเป็นคลองสายหลักของอำเภอ แม้ว่าภายหลังจะมีการขุดคลองคลองให้กว้างขึ้น การติดต่อก็ก็น่าบากอยู่ก็ เพราะเส้นทางคมนาคมทางบก ไม่มีประชาชนได้รับความเดือดร้อนในเรื่องการติดต่อราชการ และอำเภอบางบัวทองมีขนาดกว้างขวางมาก ไม่สามารถดูแลประชาชนได้ทั่วถึง จึงตั้งเป็นกิ่งอำเภอขึ้นเรียกว่า “กิ่งอำเภอไทรน้อย” เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2491 ต่อมาปี 2499 ได้รับการยกฐานะกิ่งอำเภอไทรน้อยเป็นอำเภอ แยกการปกครองไปจากอำเภอบางบัวทอง โดยให้ชื่อว่า “อำเภอไทรน้อย”

ที่ตั้ง

อำเภอไทรน้อยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตก ถนนบางกรวย - ไทรน้อย ห่างจากตัวจังหวัดนนทบุรี 28 กิโลเมตร และห่างจากกรุงเทพมหานคร 48 กิโลเมตร มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 186.017 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับอำเภอใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับอำเภอลาดบัวหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และอำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอบางเลน และอำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม

ภูมิประเทศ
ลักษณะภูมิประเทศของอำเภอไทรน้อย พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองต่าง ๆ จำนวนมาก พื้นที่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรม มีที่ราบลุ่มทำนาและอุตสาหกรรม

ประชากร
อำเภอไทรน้อยมีประชากร ปี พ.ศ.2540 รวม 39,354 คน ชาย 19,429 คน หญิง 19,925 คน

การปกครอง

มีรูปแบบเป็นลักษณะการปกครองท้องถิ่นและการปกครองท้องถิ่น

- การปกครองท้องถิ่น แบ่งเป็น 7 ตำบล 60 หมู่บ้าน
- การปกครองท้องถิ่น

(1) สุขาภิบาล 1 แห่ง คือ สุขาภิบาลราษฎร์นิยม

(2) องค์การบริหารส่วนตำบล 7 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลไทรน้อย
องค์การบริหารส่วนตำบลไทรใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขวาง
องค์การบริหารส่วนตำบลขุนศรี องค์การบริหารส่วนตำบลหนองเพรางาย
องค์การบริหารส่วนตำบลทวีวัฒนา องค์การบริหารส่วนตำบลราษฎร์นิยม

การคมนาคม

อำเภอไทรน้อย มีทางหลวงแผ่นดิน 3 สาย

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายปทุมธานี - บางเลน
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 สายคลังชัน - สุพรรณบุรี
- ทางหลวงแผ่นดินหลายเลข 3215 สายบางกรวย - ไทรน้อย
- ทางหลวงสายต้นเชือก - ไทรน้อย

ถนนลาดยาง ร.พ.ช.เชื่อมระหว่างหมู่บ้าน ตำบล และอำเภอใกล้เคียง ได้แก่

- สายไทรน้อย - วัดต้นเชือก
- สายไทรน้อย - ลาดบัวหลวง

ระบบสาธารณูปโภค

ไปรษณีย์ : ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขของการสื่อสารแห่งประเทศไทย

1 แห่ง

โทรศัพท์ : ให้บริการติดต่อสื่อสารทางโทรศัพท์ จำนวน 3,000 คู่สาย

ไฟฟ้า : อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง

ประปา : ให้บริการน้ำประปาแก่ประชาชนในเขตสุขาภิบาล และพื้นที่ข้าง
เคียง ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ใช้น้ำประปาจากระบบประปาหมู่บ้าน

เศรษฐกิจ

เนื่องจากพื้นที่ของอำเภอไทรน้อย เป็นที่ราบลุ่มมีลำคลองเป็นจำนวนมาก ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพด้านการเกษตร ปลูกพืชทางเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น ข้าว และ ทำสวนผลไม้ สวนผัก เลี้ยงปลา เลี้ยงสัตว์ ปลูกไม้ประดับเป็นรายได้ แม้ในปัจจุบัน พื้นที่จะถูกเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรร หรือโรงงานอุตสาหกรรม แต่ก็ยังเป็นบางส่วน แต่สถานะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้ภาคเกษตรยังมีความสำคัญอยู่มาก

เกษตรกรรม : เกษตรกรใช้พื้นที่ประกอบอาชีพด้านการเกษตรด้วยการทำนา หวาน การทำสวนผัก การปลูกไม้ดอก - ไม้ประดับ การทำสวนผลไม้

ปศุสัตว์ : มีการส่งเสริมการเลี้ยงไก่พื้นเมือง ไก่ไข่ และสุกร

ประมง : มีการเลี้ยงปลา และมีการจัดตั้งศูนย์ผลิตพันธุ์ปลา

อุตสาหกรรม : เป็นอำเภอในเขตปริมณฑลที่มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการติดต่อธุรกิจ มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และขนาดเล็ก เช่น โรงงานผลิตเบียร์ โรงงานผลิตเสาเข็ม เสาคอนกรีต โรงสีข้าว และ โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์

การพาณิชย์และการธนาคาร : การหมุนเวียนธุรกิจทางการเงินจึงไม่มากนัก มีธนาคาร 2 แห่ง คือ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร และธนาคารไทยพาณิชย์

2. สถานการณ์ของบ้านเดี่ยว

จากรายงานวารสารราย 3 เดือน ฉบับที่ 7 ปี พ.ศ.2539 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้บรรยายถึงสถานการณ์ของบ้านเดี่ยวดังนี้

- ช่วงปี พ.ศ.2500 - 2510

สมัยนั้นการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทย เน้นที่ภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศรัฐบาล ในขณะนั้นจึงได้ออกประกาศคณะปฏิวัติให้ยกเลิกกฎหมายที่ดินที่ว่าการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุที่ว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ ซึ่งผลของการประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้เปิดโอกาสให้มีการกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมืองมาถือครองไว้ เพื่อเก็งกำไรกันอย่างมาก ในช่วงเวลานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือ ให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้วในเมือง รูปแบบที่อยู่อาศัยที่นิยมสร้างกันในขณะนั้น ได้แก่ เรือนแถวและตึกแถว ซึ่งใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้า นอกจากนี้ก็มีผู้เริ่มสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอาคารสูงชั้นบ้างแล้ว โดยเรียกว่า แฟลต คอร์ต หรืออพาร์ทเมนต์ โดยกลุ่มลูกค้าเป็นผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป รวมทั้งชาวต่างประเทศด้วย

อย่างไรก็ดี กิจกรรมที่นับว่าตึงเครียดและเฟื่องฟูที่สุดในช่วงเวลานี้ก็คือ การจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้แก่ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อขาย พร้อมกันนั้นก็จัดให้มีสาธารณูปโภค เข้าไปถึงที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไป ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมือง ต่อมาธุรกิจจัดสรรที่ดินเริ่มซบเซาลงในปี พ.ศ.2510 เนื่องจากตลาดที่ดิน จัดสรรเริ่มเปลี่ยนสภาพ กลายเป็นตลาดของการเก็งกำไรมากขึ้นทุกที ทำให้ความเสี่ยงสูงขึ้นไปด้วย สถาบันการเงินทั้งหลายในเวลานั้นจึงไม่ให้ความสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินซึ่งนับเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซาลง

- ช่วงปี พ.ศ.2511 - 2515

จากการชบเซาของธุรกิจจัดสรรที่ดินในช่วงปี พ.ศ.2510 ทำให้ผู้ประกอบการบางรายไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ จึงหาทางออกด้วยการลงทุนแบบใหม่ที่สามารถขายและเรียกผลตอบแทนได้เร็วกว่าการขายที่ดินเพียงอย่างเดียว นั่นคือ การจัดทำโครงการบ้านจัดสรร ปรากฏว่าได้รับความนิยมสำเร็จอย่างสูง และได้มีการขยายตัวเป็นอย่างมากในระยะเฟื่องฟูของธุรกิจบ้านจัดสรรยุคต้นนี้อยู่ระหว่างปี พ.ศ.2512-2515 เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปค่อนข้างดี สถาบันการเงินมีสภาพคล่องที่ดีด้วย จึงให้การสนับสนุนแก่ธุรกิจนี้มากขึ้น โดยจัดระบบสินเชื่อระยะยาวใกล้เคียงกับผู้ซื้อบ้าน ประกอบกับต้นทุนการผลิตยังต่ำอยู่ และไม่มีกฎหมายควบคุมการจัดสรร ต่อมาในปี พ.ศ.2515 รัฐบาล ได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน กระทำการอันเป็นการหลอกลวงหรือเอาเปรียบประชาชน ซึ่งกำหนดเงื่อนไขหลายประการ จนผู้จัดสรรบางรายไม่สามารถปฏิบัติได้ จึงเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจประเภทนี้

- ช่วงปี พ.ศ.2516-2518

ในช่วงกลางปี พ.ศ.2516 ธุรกิจที่อยู่อาศัย ก็เริ่มชบเซาลง ทั้งนี้เพราะผลกระทบจากวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ได้ก่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจทั่วไปตกต่ำ นอกจากจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานสูงขึ้นแล้ว ยังมีผลให้อำนาจซื้อของประชาชนถดถอยลงไปด้วย ภาวะเช่นนี้ทำให้ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินจำเป็นต้องพิจารณาการดำเนินงานกันอย่างระมัดระวังยิ่งขึ้น ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยลดลง อย่างไรก็ตาม จากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเริ่มการให้สินเชื่อระยะสั้น เพื่อการก่อสร้างและสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ได้มีส่วนช่วยให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินต่อไปได้

- ช่วงปี พ.ศ.2519-2522

ในช่วงนี้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้น เนื่องจากรัฐบาลขณะนี้ได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยไว้อย่างชัดเจนว่าจะสร้างที่อยู่อาศัยให้ได้ถึง 120,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งมีส่วนกระตุ้นตลาดที่อยู่

อาศัยได้บ้าง นอกจากนี้ผลของวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ทำให้ภาวะการลงทุนในภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ ชะลอตัวลง อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยหาแหล่งสินเชื่อได้สะดวกขึ้น ในระยะนี้เองได้เกิดโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ขึ้นในเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในแถบชานเมืองประสบปัญหาเกี่ยวกับการเดินทางเข้าเมือง ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยที่นิยมกันมากในขณะนั้น จนกระทั่งในปี พ.ศ.2522 ได้มีผู้ประกอบการเริ่มโครงการอาคารชุดขึ้นในบริเวณใจกลางเมืองและเสนอบางในราคาไม่สูงมากนัก ซึ่งได้รับความสำเร็จอย่างมาก

- ช่วงปี พ.ศ.2523-2525

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2523 - 2525 ธุรกิจที่อยู่อาศัยเพิ่งเริ่มฟื้นตัวได้ไม่นาน ก็ถูกผลของวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และผลของวิกฤตการณ์ทางการเงิน ทำให้ต้องซบเซาลงไปอีก กล่าวคือ วิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ.2523 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานถีบตัวสูงขึ้นไปอีก นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังประสบปัญหาเรื่องเครดิตมาซื้อด้วยเงินสด ถึงแม้บางรายจะยังคงใช้เครดิตได้อยู่ แต่เงื่อนไขการชำระคืนก็เร็วขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นอัตราดอกเบี้ยของต่างประเทศก็ถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในระยะปี พ.ศ.2523-2524 ทำให้รัฐบาลต้องประกาศปรับปรุงโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ โดยปรับสภาพการจ่ายคืนดอกเบี้ยเงินกู้ทั้งภายใน และภายนอกประเทศที่สูงขึ้น ขณะเดียวกันก็ไม่สามารถหาเงินหมุนเวียนมาให้ประชาชนกู้ได้มากดังแต่ก่อน จึงได้ชะลอการให้สินเชื่อแก่ประชาชนลง ทั้งหมดนี้ส่งผลให้ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก

เมื่อประสบกับภาวะการณ์เช่นนี้ บรรดาผู้ประกอบการจึงหันมาแบ่งโครงการออกเป็นขนาดย่อย ๆ ดำเนินการสร้างและขายเป็นระยะ ๆ ไป อีกวิธีหนึ่งที่หันมาใช้กันก็คือ การสร้างบ้านตัวอย่างขึ้นในโครงการก่อนเพียงไม่กี่หลัง เมื่อมีผู้ตั้งจองแล้วจึงค่อยลงมือสร้างบ้าน ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เป็นที่นิยมมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการระดับราคาตั้งแต่ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป

- ช่วงปี พ.ศ.2526 - 2529

ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มดีขึ้น อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงและสถาบันการเงินต่าง ๆ มีสภาพคล่องมากขึ้น อย่างไรก็ตามในต้นปี พ.ศ.2527 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อร้อยละ 18 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วย ถึงแม้ว่ารัฐบาลได้ประกาศผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยเงินกู้ ให้แก่โครงการก่อสร้างที่ได้เริ่มไว้แล้วก่อนการประกาศมาตรการจำกัดสินเชื่อก็ตาม แต่โครงการก่อสร้างที่เริ่มหลังจากนี้ ธนาคารก็ยังคงควบคุมการให้สินเชื่ออยู่ และในช่วงกลางปี พ.ศ.2528 ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องดีขึ้น และให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากพอสมควร ทำให้ในด้านสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้านไม่ค่อยมีปัญหา แต่สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารยังคงเข้มงวดอยู่ โดยพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

อนึ่งตั้งแต่ปี พ.ศ.2527 เป็นต้นมา ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการสนใจทำธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับราคานี้มีมากกว่าอุปทาน อีกทั้ง การแข่งขันก็ยังไม่มากนัก แต่พอปี พ.ศ.2528 ได้มีผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยหลายรายหันไปจัดโครงการระดับต่ำกันอย่างมาก เป็นที่น่าสังเกตโดยส่วนหนึ่งหันมาทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น กองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุด และกระทรวงกลาโหม ฯลฯ เนื่องจากโครงการดังกล่าว ไม่มีความเสี่ยง มีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี และในปี พ.ศ.2529 รัฐบาลได้เริ่มพิจารณาที่จะดำเนินมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมากขึ้น

- ช่วงปี พ.ศ.2530-2535

ในช่วงปี พ.ศ.2530-2535 ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างสูง นักธุรกิจต่างก็กล่าวกันทั่วไปว่า เป็นยุคทองของการลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเป็นตัวผลักดันให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างก้าวกระโดดมากกว่าหลายปีที่ผ่านมา ได้แก่ การที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลง ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในประเทศมีแนวโน้มต่ำลง สถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สำหรับผู้ซื้อบ้านก็ได้รับประโยชน์ด้วยจากการที่

สถาบันการเงินได้ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้จาก 15 ปี เป็น 20 ปี ส่งผลให้อำนาจซื้อของประชากรสูงขึ้นด้วย จึงเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งแบบอยู่เองหรือเพื่อเปลี่ยนบ้านให้มีขนาดและมาตรฐานดีขึ้น และบางกลุ่มก็ซื้อเพื่อเป็นการลงทุนโดยให้ผู้อื่นเช่าต่อ โดยที่นักลงทุนเหล่านั้นมีความเชื่อว่า นับวันอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ตลอดจนมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ทั้ง ๆ ที่ในปีนี้อัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้น โดยส่งผลกระทบต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวคือ มีการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง ขณะที่บ้านแถวและอาคารชุดมีปริมาณสูงขึ้น

และเมื่อเข้าสู่ช่วงปลายปี พ.ศ.2533 ธุรกิจที่อยู่อาศัย ก็เริ่มชะลอตัวอันเนื่องมาจากสงครามในตะวันออกกลาง เศรษฐกิจทั่วโลกชะงักงัน ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศควบคุมสินเชื่อด้วยการปรับเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขึ้นไปถึงร้อยละ 19 ต่อปี ดังนั้น กลุ่มผู้ซื้อบ้านเพื่อการเก็งกำไรจึงพยายามขายบ้านที่ซื้อไว้ ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายส่งเสริมการขายด้วยวิธีลดราคาบ้านลงบ้าง หวังยี่ระยะเวลาผ่อนเงินค่างานให้แก่ผู้ซื้อบ้าน การชะลอตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้ยืดเยื้อมาจนถึงปี พ.ศ.2534 ถึง 2535 โดยในปี พ.ศ.2534 สภาพคล่องของสถาบันการเงินมีสภาพลดลงส่งผลต่อโครงการที่อยู่อาศัยหลายโครงการ ที่กำลังเริ่มก่อสร้างต้องชะลอโครงการลงหรือล้มเลิกกิจการไป และในปี พ.ศ.2535 ราคาที่ดินค่อนข้างสูง ประกอบกับกรมที่ดินได้ประกาศปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยจึงปรับตัวสูงขึ้นบ้างในปี พ.ศ.2535 ผู้ประกอบการรายใหญ่ในธุรกิจที่อยู่อาศัย จะได้เปรียบกว่า ผู้ประกอบการรายย่อยในด้านการก่อสร้าง และเงินทุน ซึ่งสามารถที่จะผลิตที่อยู่อาศัยออกมาเป็นจำนวนมาก รูปแบบเหมือนกัน ซึ่งเป็นการลดต้นทุนในการผลิต ทำให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

- ช่วงปี พ.ศ.2536-2538

ในปี 2536 รัฐบาล ได้ส่งเสริมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อกระตุ้นการลงทุนเงินทุนต่างประเทศไหลเข้ามากขึ้น และเกิดการเก็งกำไรในตลาดหุ้นมากขึ้น ดัชนีตลาดหลักทรัพย์พุ่งขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ต่อมาในปี 2537 รัฐ

บาลประกาศนโยบายเปิดเสรีทางการเงิน และเปิดธุรกรรมวิเทศธุรกิจผ่านBIBF ทำให้มีเงินทุนไหลทะลักเข้าจากต่างประเทศจำนวนมาก ภาวะเศรษฐกิจจึงขยายตัวรอบใหม่ เป็นสาเหตุให้เกิดภาวะฟองสบู่รอบสองของไทย จนต้องแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อกู้ยืม ออัสย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับลดลงมาก ภาวะการซื้อเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรเกิดขึ้นอีกครั้ง เป็นการเก็งกำไรที่อยู่อัสย ซึ่งมีผู้ประกอบการแข่งขันเปิดขายเป็นจำนวนมาก

เนื่องจากผู้ประกอบการสามารถกู้เงินได้ง่าย ในช่วงปี 2537-2538 จึงถือเป็นยุคเฟื่องฟูของการลงทุนธุรกิจที่อยู่อัสย ผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวในระยะสั้น ๆ บนพื้นฐานฟองสบู่รอบสอง ได้ซ้ำเติมให้ภาวะล้มตลาของอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมไปทุกประเภทไม่เว้นแม้แต่ตลาที่อยู่อัสย

- ช่วงปี พ.ศ.2539 – 2540

ในช่วงปี พ.ศ. 2539 สภาวะเศรษฐกิจเริ่มถดถอย ธนาคารแห่งประเทศไทยได้สั่งให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อัสย จนกระทั่งมีการประกาศลดค่าเงินบาทในเดือน ก.ค. 2540 โดยมีสาเหตุจากภาคธุรกิจเอกชนมีการกู้ยืมเงิน จากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก จนเกิดปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด สภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มตกต่ำสุดขีด ภาคธุรกิจเอกชนไทยหมดความน่าเชื่อถือ ทางการเงินและสถาบันการเงินต่างประเทศชะลอการปล่อยกู้ สถาบันการเงินในประเทศขาดสภาพคล่องอย่างหนัก เกิดภาวะวิกฤตสถาบันการเงินไทย จนต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อกู้ยืมให้กับผู้ประกอบการ ส่งผลให้เกิดปัญหาหนี้เสียจากผู้ประกอบการจัดสรรที่อยู่อัสยจำนวนมาก ทางรัฐบาล จึงได้ทำการสั่งปิดบริษัทเงินทุนที่ประสบปัญหาถึง 56 แห่ง นอกจากนั้น จากวิกฤตสภาพคล่องของสถาบันการเงินทำให้มีการหยุดและชะลอการปล่อยสินเชื่อกู้ยืมกับลูกค้ารายย่อยผู้ซื้อบ้านด้วย อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ปรับเพิ่มขึ้นหลายระลอก ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และตกต่ำอย่างรวดเร็ว ซึ่งเกิดจากภาวะเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จนทำให้มี Supply มากกว่า Demand ทำให้มีการแข่งขันด้านการขายอย่างรุนแรง และกลยุทธ์ที่สำคัญของทั้งผู้ประกอบการและนักเก็งกำไรเพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อก็คือ การลดราคาขายหรือขายตัดราคาคู่แข่ง เป็นสาเหตุของภาวะราคาที่อยู่อัสยที่ลดลงในปัจจุบัน

- สถานการณ์ปัจจุบัน

ปี พ.ศ.2541 มีภาวะซบเซาอย่างรุนแรง โดยมีสาเหตุหลัก มาจากปัญหาอุปทานที่อยู่อาศัยมีมากเกินไปเกินความต้องการ บ้านมือสองที่ถูกนำออกขายทอดตลาด ของสถาบันการเงิน รวมทั้งบ้านมือสอง ที่มีการซื้อขายตามปกติ ในตลาดอีกส่วนหนึ่ง ทำให้จำนวน Supply สิ้นตลาดมากขึ้น ทางด้านสินเชื่อได้ระงับและเข้มงวดในการปล่อยมากขึ้น ส่งผลสะท้อนต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรง ผู้ซื้อบ้านที่ผ่อนค่างเงินหมดแล้วไม่สามารถที่จะหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้ การโอนกรรมสิทธิ์ต้องหยุดชะงัก ผู้ประกอบการไม่สามารถนำรายได้จากการโอนเข้ามาใช้ในการพัฒนาโครงการของตนเองได้ ทำให้ต้องประสบปัญหาขาดสภาพคล่องมากขึ้น ส่งผลต่อปัญหาหนี้ค้างของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอีกด้วย

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑลปี พ.ศ. 2537 - 2541

| ราคา / หน่วย : บาท | จำนวนหน่วย : หลัง | | | | |
|-----------------------|-------------------|--------|--------|-------|----------|
| | 2537 | 2538 | 2539 | 2540 | ก.ย.2541 |
| 700,001 - 900,000 | 31,722 | 20,885 | 7,005 | 1,145 | 78 |
| 900,001 - 1,200,000 | 21,803 | 18,884 | 6,324 | 2,047 | - |
| 1,200,001 - 1,500,000 | 22,967 | 8,931 | 3,435 | 1,047 | - |
| 1,500,001 - 2,000,000 | 21,357 | 12,897 | 10,284 | 2,246 | - |
| 2,000,001 - 3,000,000 | 27,717 | 10,184 | 7,031 | 3,607 | - |
| > 3,000,000 | 12,247 | 8,955 | 3,442 | 1,020 | - |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนบ้านเดี่ยวที่เปิดขาย และลงโฆษณาในสื่อหนังสือพิมพ์และ
โทรทัศน์ ปี พ.ศ. 2535 – 2541

หน่วย : โครงการ

| ปี พ.ศ. | จำนวนโครงการ |
|-----------|--------------|
| 2535 | 153 |
| 2536 | 177 |
| 2537 | 281 |
| 2538 | 238 |
| 2539 | 183 |
| 2540 | 161 |
| ก.ย. 2541 | 29 |

ที่มา : นิตยสารพร็อพเพอร์ตี้ไลน์

บทที่ 4

ผลการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาถึงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว แต่ละขนาดในแนวถนนบางกรวย - ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาคั้งนี้ผู้ศึกษาใช้วิธีการวิจัยแบบสำรวจ โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูลแบบปฐมภูมิ ใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และเลือกวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (Cluster Sampling) ในการศึกษาครั้งนี้

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้ใช้วิธีหาค่าร้อยละ และวิธีการทางสรุุมิติ โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 : หาค่าร้อยละ โดยทำการแจกแจงกลุ่มผู้ตัดสินใจเลือกซื้อ เพื่อศึกษาถึงสภาพทั่วไป และลักษณะความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในบริเวณดังกล่าว
- ส่วนที่ 2 : วิเคราะห์เชิงปริมาณโดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้น เพื่อศึกษาถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยว โดยแยกวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน

1. วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวจำแนกตามขนาดบ้าน โดยแบ่งออกเป็น

- บ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา
- บ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา
- บ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา
- บ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป

2. วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวจำแนกตามอาชีพของผู้ซื้อ โดยแบ่งออกเป็น

- ผู้ซื้อที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- ผู้ซื้อที่ประกอบอาชีพอื่นที่ไม่ใช่ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

ส่วนที่ 1 : หาค่าร้อยละ (Percentage) เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและลักษณะความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว

จากสถานที่ตั้งบริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี มีความยาว 36 กิโลเมตร ผ่านอำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทองบางส่วน และอำเภอไทรน้อย มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวค่อนข้างมาก แต่ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณอำเภอบางกรวย ส่วนอำเภอไทรน้อย ยังมีความเจริญน้อยอยู่เนื่องจากอยู่ไกลจากตัวเมืองนนทบุรีค่อนข้างมาก ผู้ซื้อจึงยังไม่ค่อยนิยมซื้อบ้านบริเวณอำเภอไทรน้อยมากนัก

- ลักษณะหมู่บ้านที่เลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง

1. ขนาด เลือกบ้านที่มีขนาดตั้งแต่ 45 ตารางวาขึ้นไป
2. ราคา เลือกบ้านที่มีราคาที่ดินตารางวาละ 15,000.- 30,000 บาท
3. จำนวนชั้น เลือกบ้านที่มี 2 ชั้น
4. ที่ตั้ง เลือกบ้านที่ตั้งอยู่บริเวณแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย
จังหวัดนนทบุรี

- จำนวนหมู่บ้านที่ทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างจำนวน 12 หมู่บ้าน คัดเลือกจากหมู่บ้านในอำเภอบางกรวย 6 หมู่บ้าน อำเภอบางบัวทอง 3 หมู่บ้าน และอำเภอไทรน้อย 3 หมู่บ้าน

สัดส่วนประชากรที่ทำการศึกษา มีดังนี้

ตารางที่ 10 แสดงสัดส่วนและกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่ทำการศึกษา

| ชื่อหมู่บ้าน | จำนวนประชากร (หลัง) | สัดส่วนกลุ่มตัวอย่าง (%) |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1. ม.สินบดี | 120 | 8.33% |
| 2. ม.คิอเมมเมอร์ลด์ | 170 | 5.88% |
| 3. ม.ชัยพฤกษ์ | 1,400 | 0.71% |
| 4. ม.พระปิ่น | 122 | 8.19% |
| 5. ม.ศรีบัณฑิต | 236 | 4.24% |
| 6. ม.โอเรียนทัลเฮาส์ | 140 | 7.14% |
| 7. ม.มิตรประชาวิมลล่า | 184 | 5.43% |
| 8. ม.พัชรวิมล | 130 | 7.69% |
| 9. ม.ยัวร์เฮาส์ | 155 | 6.45% |
| 10. ม.เศรษฐีวิมลล่า | 200 | 5.00% |
| 11. ม.เจ้าพระยา | 120 | 8.33% |
| 12. ม.เรือนไทย | 150 | 6.67% |

รวมประชากรทั้งสิ้น 3,127 หลัง จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 120 หลัง คิดเป็น ~ 3.84% ของประชากร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าว ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

ตารางที่ 11 : การแจกแจงข้อมูลส่วนตัวของเจ้าของบ้าน

หน่วย : ร้อยละ

| หัวข้อที่แจกแจง | รายการ | สัดส่วน |
|--------------------------|-------------------------------|---------|
| เพศ | ชาย | 72 |
| | หญิง | 28 |
| อายุ | 25 – 45 ปี | 40 |
| | 46 – 55 ปี | 32 |
| | 55 ปี ขึ้นไป | 28 |
| อาชีพ | ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ | 34 |
| | ไม่ใช่ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ | 66 |
| สถานภาพ | โสด | 16 |
| | สมรส | 84 |
| | หม้าย / หย่าร้าง | - |
| รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน | ต่ำกว่า 45,000 บาท/เดือน | 24 |
| | 45,001 – 80,000 บาท/เดือน | 34 |
| | 80,000 – 100,000 บาท/เดือน | 42 |
| | 100,000 บาท/เดือน ขึ้นไป | - |
| การศึกษา | ต่ำกว่า ม.6 / ปวช. | 18 |
| | ปวส. –ปริญญาตรี | 62 |
| | ปริญญาตรีขึ้นไป | 20 |
| จำนวนสมาชิก | น้อยกว่า 4 คน | 42 |
| | 4 – 7 คน | 30 |
| | 8 คน ขึ้นไป | 28 |

จากตารางพบว่า ตัวแทนของกลุ่มประชากรที่ศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 72) มีอายุระหว่าง 25-45 ปี (ร้อยละ 40) โดยประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีไข่มุกราชการ/รัฐวิสาหกิจเป็นส่วนมาก (ร้อยละ 66) และมีสถานภาพสมรสแล้ว (ร้อยละ 84) และมีรายได้อยู่ระหว่าง 80,000.-100,000.-บาท ถึงร้อยละ 42 รองลงมา มีรายได้อยู่ระหว่าง 45,000 - 80,000.-บาท ร้อยละ 34 และมีรายได้ต่ำกว่า 45,000.-บาท เพียงร้อยละ 24 ส่วนระดับการศึกษาพบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 62) และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวขนาดปานกลางและขนาดค่อนข้างเล็ก คือ มีจำนวนสมาชิกไม่เกิน 7 คน (ร้อยละ 72)

จากข้อมูลดังกล่าว สาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเป็นเพศชายเป็นเพราะผู้ศึกษามีความประสงค์ต้องการสอบถามข้อมูลจากหัวหน้าครอบครัว จึงทำให้ทราบว่าบริเวณดังกล่าวผู้ที่มิฐานะเป็นหัวหน้าครอบครัวส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 25-45 ปี แสดงให้เห็นว่าผู้ซื้อบ้านเค็ยวบริเวณดังกล่าวเป็นคนรุ่นใหม่ มีอายุน้อย และมีสมาชิกในครอบครัวประมาณ 4-7 คน หมายถึงขนาดของครอบครัวมีขนาดกลาง ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสแล้ว จึงกล่าวได้ว่า กลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่เลือกซื้อเนื่องจากต้องการแยกตนเองมาตั้งครอบครัวใหม่ ต้องการมีอิสระในการอยู่อาศัย สำหรับระดับการศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี มีรายได้ระหว่าง 45,000-100,000.-บาท แสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อบ้านเค็ยวบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูง ซึ่งเป็นผลให้มีรายได้ต่อครอบครัวสูงตามไปด้วย ซึ่งรายได้ันับว่ามีความสำคัญต่อการเลือกซื้อบ้านอย่างยิ่ง เนื่องจากทฤษฎีอุปสงค์โดยทั่วไปแล้ว อุปสงค์ของสินค้าจะขึ้นอยู่กับราคาและรายได้เป็นปัจจัยสำคัญ กล่าวคือ ในเรื่องรายได้หากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนต่ำ อุปสงค์ต่อสินค้าก็จะน้อย ในทางตรงกันข้าม หากกลุ่มตัวอย่างมีรายได้สูงก็จะทำให้อุปสงค์มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้นรายได้จะแสดงให้เห็นถึงสภาพความเป็นอยู่ของกลุ่มตัวอย่างว่ามีฐานะทางเศรษฐกิจและอำนาจซื้ออย่างไร

ตารางที่ 12 : การแจกแจงข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

หน่วย : ร้อยละ

| หัวข้อที่แจกแจง | รายการ | สัดส่วน |
|------------------------------|---------------------|---------|
| มีที่อยู่ใจกลางเมือง | มี | 18 |
| | ไม่มี | 82 |
| ที่อยู่อาศัยก่อนย้าย | เช่า | 12 |
| | บ้านของตนเอง | 18 |
| | อาศัยบิดา / มารดา | 42 |
| | อาศัยเพื่อน /ญาติ | 28 |
| เหตุผลในการตัดสินใจเลือกซื้อ | ทำเลที่ตั้ง | 26 |
| | สภาพแวดล้อมดี | 30 |
| | การคมนาคมสะดวก | 14 |
| | ไม่อยู่ในเขตน้ำท่วม | 18 |
| | อื่น ๆ | 12 |

จากตารางพบว่า ผู้ซื้อบ้านเค็ยวบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่ยังไม่มีบ้านอยู่ใจกลางเมืองมีจำนวนถึงร้อยละ 82 แสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อมิได้มีจุดประสงค์ซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร แต่เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่วนใหญ่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเองโดยอาศัยอยู่กับบิดา/มารดามาก่อนถึงร้อยละ 42 อาศัยอยู่กับญาติหรือเพื่อนฝูงร้อยละ 28 เคยเช่าอยู่ร้อยละ 12 ส่วนผู้ซื้อที่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมีเพียงร้อยละ 18 เท่านั้น ฉะนั้นสรุปได้ว่าเหตุผลของการซื้อบ้านเนื่องจากต้องการแยกครอบครัวมาตั้งครอบครัวใหม่อันเนื่องมาจากการสมรส ส่วนผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้วมาทำการซื้อบ้าน คาดว่าเนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมอาจคับแคบเกินไป เนื้อที่ใช้สอยไม่เพียงพอ บางคนมีที่อยู่อาศัยเดิมเป็นคอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ เมื่อจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น จึงหาเลือกซื้อบ้านใหม่ที่มีเนื้อ

ที่มากขึ้น ส่วนเหตุผลในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเค็ชวบริเวณดังกล่าวพบว่า ผู้ซื้อเลือกซื้อเพราะมีสภาพแวดล้อมดีเป็นส่วนใหญ่ สาเหตุคาดว่าเนื่องจากบริเวณดังกล่าวยังมีสภาพเป็นสวน มีต้นไม้มาก มีความเป็นธรรมชาติ เงียบสงบ น่าอยู่ ไม่พลุกพล่านเหมือนในเมือง รองลงมาเลือกซื้อเนื่องจากทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม เนื่องจากแนวถนนดังกล่าวสามารถติดต่อกับถนนสายหลักได้ แนวถนนดังกล่าวติดต่อกับถนนสายหลักหลายสายไม่ว่าจะเป็นถนนตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี ถนนจรูญสนิทวงศ์ ถนนรัตนธิเบศร์ การคมนาคมมีความสะดวกมากขึ้นกว่าในสมัยก่อน คนจึงเริ่มนิยมเลือกซื้อบ้านบริเวณดังกล่าวมากขึ้น ส่วนเหตุผลที่ว่าบริเวณดังกล่าวไม่อยู่ในเขตน้ำท่วมจะไม่ใช่เหตุผลหลักในการเลือกซื้อบ้านเค็ชวบริเวณดังกล่าวเนื่องจากเคยเป็นบริเวณที่มีน้ำท่วมขังสูง แต่ปัจจุบันได้มีการพัฒนาปรับปรุงแล้ว เช่น ยกพื้นถนนให้สูงขึ้น มีการป้องกันน้ำหลากจากแม่น้ำเจ้าพระยา ปัจจุบันจึงไม่ประสบกับปัญหาน้ำท่วมแล้ว

ตารางที่ 3 : การแจกแจงข้อมูลด้านทัศนคติ

หน่วย : ร้อยละ

| หัวข้อที่แจกแจง | รายการ | สัดส่วน |
|---|-------------------------------|---------|
| ระยะเวลาที่ตัดสินใจซื้อ | ทันทีที่ชมโครงการ | 26 |
| | ต่ำกว่า 1 เดือน หลังชมโครงการ | 38 |
| | 1-6 เดือน หลังชมโครงการ | 18 |
| | 6-12 เดือนหลังชมโครงการ | 13 |
| | 12 เดือนขึ้นไป หลังชมโครงการ | 5 |
| รู้จักโครงการจากสื่อใด | คำบอกเล่า | 12 |
| | หนังสือพิมพ์ / วารสาร | 6 |
| | แผ่นป้ายโฆษณา | 82 |
| การเปรียบเทียบก่อนซื้อ | ไม่ได้เปรียบเทียบ | 34 |
| | เปรียบเทียบต่ำกว่า 3 โครงการ | 48 |
| | เปรียบเทียบ 4-7 โครงการ | 18 |
| เหตุผลหลักในการตัดสินใจซื้อ | ราคาเหมาะสม | 22 |
| | ชื่อเสียงโครงการ | 24 |
| | คุณภาพบ้าน | 16 |
| | ระบบสาธารณูปโภคดี | 6 |
| | เงื่อนไขการผ่อนชำระเหมาะสม | 15 |
| | มีญาติซื้อบ้านในหมู่บ้านนี้ | 17 |
| ปัจจัยที่ไม่พอใจมากที่สุดก่อนตัดสินใจซื้อ | ราคาบ้าน | 16 |
| | ชื่อเสียงโครงการ | 9 |
| | คุณภาพบ้าน | 13 |
| | ระบบสาธารณูปโภค | 26 |
| | ความล่าช้าในการก่อสร้าง | 4 |
| | ไม่มี | 32 |

จากตารางพบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่ใช้ ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อไม่เกิน 1 เดือน หลังจากชมโครงการ (ร้อยละ 64) โดยนำโครงการอื่นมาเปรียบเทียบในการเลือกซื้อ ส่วนใหญ่ไม่เกิน 3 โครงการ (ร้อยละ 82) สาเหตุคาดว่าเนื่องจากผู้ซื้อได้รับทราบข้อมูลขั้นต้นหรือรู้จักโครงการที่ซื้อมาจากกลุ่มที่แนะนำมา เช่น ญาติและเพื่อนฝูง ซึ่งเป็นผู้ให้ข้อมูลทั้งนี้โดยเชื่อมั่นว่าเคยเป็นผู้มีประสบการณ์และเคยอยู่อาศัยมาก่อน ส่วนสื่อที่ทำให้รู้จักโครงการมากที่สุดคือแผ่นป้ายและแผ่นพับ (ร้อยละ 82) เนื่องจากเป็นสื่อที่แสดงรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการได้ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นราคาบ้าน ราคาเงินคาวน์ อัตราการผ่อนส่ง ระยะเวลาในการผ่อนส่ง เนื้อที่ใช้สอย อัตราดอกเบี้ย รูปแบบบ้านที่สามารถถ่ายทอดได้ทางรูปภาพ สภาพแวดล้อมของบ้าน แผนผังแสดงเส้นทางคมนาคม และอาณาเขตติดต่อกับเขตอื่น ๆ จำนวนบ้านที่มีในโครงการ ชื่อเจ้าของโครงการ ผู้รับผิดชอบโครงการ สถานที่ที่ติดต่อบริษัทหรือเบอร์โทร.ที่สามารถติดต่อกับสำนักงานขาย โครงการในเครือ เงื่อนไขและส่วนลดที่ทางการเสนอให้กับผู้ซื้อ สาธารณูปโภคที่ผู้ซื้อจะได้รับจากทางโครงการ ฯลฯ โดยที่สื่ออื่น ๆ ไม่สามารถแสดงรายละเอียดได้ดีเท่ากับสื่อประเภทดังกล่าว นอกจากนี้สื่อประเภทนี้ยังสามารถเข้าถึงกลุ่มผู้ซื้อได้โดยตรงมากกว่าสื่ออื่น ๆ ซึ่งทางโครงการมักจะกลุ่มเป้าหมายด้วยการส่งแผ่นพับตรงถึงผู้ซื้อ โดยระบุชื่อ-สกุล ซึ่งเป็นการแสดงให้ผู้ซื้อเห็นว่าโครงการเห็นความสำคัญในตัวผู้ซื้อ เป็นบุคคลที่โครงการให้ความสนใจเป็นพิเศษ ส่วนสื่อประเภทคำบอกกล่าวจากญาติ/เพื่อนพบว่ากลุ่มผู้ซื้อหลาย ๆ กลุ่มถือว่าเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเคยอยู่อาศัยมาก่อน จะทราบถึงข้อดีและข้อเสียของโครงการได้อย่างแท้จริง ส่วนสื่อประเภทหนังสือพิมพ์วารสาร เป็นสื่อที่มีอิทธิพลน้อยมากที่จะทำให้ผู้ซื้อรู้จักกับโครงการที่เลือกซื้อ เนื่องจากสื่อดังกล่าวเป็นสื่อที่ใช้เสนอข่าวมากกว่าการโฆษณา ไม่เจาะจงกลุ่มผู้ซื้อโดยตรงเหมือนกับสื่อประเภทแผ่นป้าย,แผ่นพับ และโครงการบ้านที่โฆษณาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการแถบรังสิต สุวินทวงศ์ เสียเป็นส่วนใหญ่ ส่วนสื่อประเภทโทรทัศน์/วิทยุ เป็นสื่อที่มีอิทธิพลน้อยที่สุดเนื่องจากสื่อดังกล่าวมีระยะเวลาในการนำเสนอสั้น ทำให้ไม่สามารถแสดงรายละเอียดต่าง ๆ ได้มากเท่ากับสื่อประเภทอื่น โฆษณาทางโทรทัศน์ส่วนใหญ่จึงเป็นสินค้าที่จดจำได้ง่ายไม่มีรายละเอียดในตัวสินค้าที่ผู้ซื้อต้องการทราบมากนัก และเป็นสินค้าที่ผู้

ซื้อทุกกลุ่มให้ความสนใจ ไม่ต้องเจาะกลุ่มเป้าหมายเฉพาะกลุ่มอย่างเช่นสินค้าประเภทบ้าน ดังนั้นจึงพบเห็นโฆษณาโครงการบ้านกับสื่อประเภทนี้น้อยมาก

สำหรับเหตุผลหลักในการตัดสินใจซื้อพบว่า ร้อยละ 24 ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะคำนึงถึงชื่อเสียงโครงการเป็นหลัก เนื่องจากโครงการที่มีชื่อเสียงคือเป็นสิ่งที่ดีแสดงถึงฐานะทางสังคม และยกระดับความเป็นอยู่ของตนเอง รองลงมาจะพิจารณาในเรื่องของราคาบ้าน มีจำนวนร้อยละ 22 ซึ่งมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับเหตุผลในเรื่องของชื่อเสียงโครงการ คาดว่าเนื่องจากบ้านเค็วมีราคาค่อนข้างสูง และราคาเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดอุปสงค์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินค้าที่มีราคาสูงอย่างเช่นบ้านเค็ว ผู้ซื้อจึงมักนำตัวแปรทางด้านราคามาพิจารณาในการเลือกซื้อเป็นส่วนใหญ่ ส่วนปัจจัยที่ผู้ซื้อไม่พอใจในการซื้อส่วนใหญ่เป็นเรื่องของสาธารณูปโภค เนื่องจากบริเวณดังกล่าวยังอยู่ในเขตชานเมือง ระบบสาธารณูปโภคจึงยังไม่ค่อยมีความสะดวกเหมือนกับหมู่บ้านที่อยู่ในตัวเมือง ในเรื่องของการคมนาคมและการเดินทาง แนวถนนที่ทำการศึกษายังไม่มีรถประจำทางแล่นผ่าน ผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่มีรถส่วนตัว ทางด้านระบบประปาพบว่าน้ำไหลอ่อน ไหลขึ้นชั้นสองของบ้านน้อย ต้องมีการตักปั๊ม แทงค์น้ำ สำรองไว้เป็นส่วนใหญ่ ส่วนบริการสาธารณะบางหมู่บ้านปล่อยให้สนามเด็กเล่นกลายเป็นที่รกร้าง ไม่มีผู้ดูแล ส่วนใหญ่เป็นหมู่บ้านที่สร้างเสร็จนานแล้ว มีผู้เข้าอยู่นานเกิน 5 ปี บางหมู่บ้านไม่มีสโมสร สระว่ายน้ำ เพื่อเป็นเครื่องอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย แต่ส่วนใหญ่ผู้ซื้อก็จะพอใจในตัวบ้านก่อนที่จะเลือกซื้อกันเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 32

สำหรับปัญหาหลักที่ผู้ซื้อประสบหลังจากย้ายเข้าอยู่พบว่า สัดส่วนของปัญหาค่อนข้างใกล้เคียงกันในทุกปัญหา โดยส่วนใหญ่จะพบกับปัญหาเรื่องการเดินทางลำบาก จำนวนร้อยละ 26 เนื่องจากบริเวณดังกล่าวหากไม่มีรถส่วนตัวจะไม่ค่อยสะดวกในการเดินทางนัก ถึงแม้จะมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน สามารถโดยสารทางเรือได้ แต่ก็ยังคงต้องอาศัยรถประจำทางเพื่อเดินทางไปยังทำน้ำเพื่อโดยสารทางเรือ สำหรับบริเวณอำเภอไทรน้อยค่อนข้างไกลจากตัวเมืองมาก (ประมาณ 28 กิโลเมตร) การเดินทางเป็นไปด้วยความลำบาก ส่วนบริเวณอำเภอบางกรวยเป็นถนน 2 เลนส์ ไม่ค่อยสะดวกในการเดินทาง และแนวโน้มการขยายถนนมีความเป็นไปได้ยากเพราะติดกับที่ดินส่วนบุคคล

ปัญหารองลงมาเป็นปัญหาเรื่องโจร ผู้ร้าย มีจำนวนร้อยละ 14 คาดว่าเนื่องจาก ถนนคิงคองยังไม่เป็นแหล่งชุมชน โดยเฉพาะเขตอำเภอบางกรวยมีทางลัดเข้าสวนหลายเส้น เป็นเส้นทางให้โจร โขมขหลบหนีได้ บางหมู่บ้านยามรักษาความปลอดภัยยังหละหลวมในการตรวจเช็คคนเข้า-ออกหมู่บ้าน และบ้านเดี่ยวมีลักษณะแยกหลังจากกัน หากถูกโจรกรรมผู้อยู่อาศัยข้างเคียงไม่สามารถรับรู้ได้

สำหรับภัยธรรมชาติ มีจำนวนร้อยละ 12 ที่ประสบกับปัญหาดังกล่าวเนื่องจากบริเวณถนนคิงคองเป็นที่ราบลุ่มค่อนข้างต่ำ ทำให้ประสบกับปัญหาน้ำท่วมเกือบทุกปี แต่ต่อมาภายหลังได้มีการป้องกันน้ำท่วมไปบ้างแล้ว ปัญหาดังกล่าวจึงลดลง

ส่วนที่ 2 : การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยว

โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวจำแนกตามขนาดของบ้าน
2. วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวจำแนกตามอาชีพ

1. วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวตามขนาดบ้าน โดยจำแนกออก

เป็น 4 ขนาด คือ

- บ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา

จากข้อมูลการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด จากผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณ ถนนบางกรวย – ไทรน้อย คัดเลือกบ้านเดี่ยวขนาดนี้จำนวน 30 ชุด โดยใช้ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ตามฟังก์ชันความต้องการบ้านเดี่ยว ทำการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยว โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ ในรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

สมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา

$$SH = 29.854 + 1.06921DT + 0.3385OCC - 0.03032N - 2.22972P \\ (4.879) \quad (8.830) \quad (0.717) \quad (-0.83) \quad (-8.044) \\ + 0.01694Y + 1.68028AGE + 4.43641INS \dots\dots\dots(1) \\ (0.856) \quad (2.079) \quad (12.048)$$

R-Square = 0.95359 Adjusted R Square = 0.93882

N = 30 ค่าในวงเล็บ = ค่า t-statistics

จากสมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่าง ๆ และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการได้ ดังนี้

ค่า R-Square ของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา กับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก อาชีพของผู้ซื้อ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาบ้านพร้อมที่ดิน รายได้ของผู้ซื้อ อายุของผู้ซื้อ และอัตราการผ่อนชำระ มีค่าเท่ากับ .95359 แสดงว่า สมการนี้มีความเหมาะสมกับข้อมูล ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวสูงถึง 95.35%

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัว โดยพิจารณาจากค่า F-Statistics เท่ากับ 64.57576 พบว่า แบบจำลองที่ประมาณได้นี้ ชุดของตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 สำหรับเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลองทุกตัว และได้ทำการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ ค่า t-statistics ของสัมประสิทธิ์ของระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักเท่ากับ 8.830 อาชีพของผู้ซื้อเท่ากับ 0.717 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเท่ากับ -0.830 ราคาบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -8.044 รายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.856 อายุของผู้ซื้อเท่ากับ 2.079 และอัตราการผ่อนชำระเท่ากับ 12.048

การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น

จากสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา นำมาคำนวณค่าความยืดหยุ่นต่อตัวแปรต่าง ๆ ในสมการปริมาณอุปสงค์ได้ดังนี้

1. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 45-60

ตารางว่าต่อราคาบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ -0.8642 แสดงว่า หากราคาบ้านพร้อมที่ดินเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ -0.8642 ในทิศทางตรงกันข้าม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ แสดงให้เห็นว่า บ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว มีค่าความยืดหยุ่นต่ำ (น้อยกว่า 1) ถือเป็นสินค้าจำเป็นสำหรับกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้ เนื่องจากการจำแนกกลุ่มผู้ซื้อพบว่า กลุ่มนี้มีรายได้ไม่สูงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ฉะนั้นราคาบ้านพร้อมที่ดินจึงมีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวต่อกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้ไม่มากนัก

2. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา

ต่อรายได้ของผู้ซื้อ เท่ากับ 0.067 แสดงว่า หากรายได้ของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.067 ในทิศทางเดียวกัน โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นต่ำ แสดงให้เห็นว่า บ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวผู้ซื้อส่วนใหญ่มีรายได้ค่อนข้างน้อย มีความสามารถในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวได้เพียงขนาดเล็ก ๆ ถึงแม้รายได้จะมีการเปลี่ยนแปลงก็จะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อน้อย เพราะบ้านขนาดอื่นๆ จะมีราคาสูงเกินไปในระดับความสามารถของผู้ซื้อกลุ่มนี้

บ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 61-80 ตารางวา

จากข้อมูลการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด จากผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณ ถนนบางกรวย – ไทรน้อย คัดเลือกบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวจำนวน 30 ชุด โดยใช้ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ตามฟังก์ชันความต้องการบ้านเดี่ยว ทำการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยว โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ ในรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

สมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา

$$SH = 28.40596 + 1.63874DT - 1.89556P + 0.39129N - 0.27071AGE$$

$$(2.132) \quad (6.983) \quad (-2.814) \quad (1.866) \quad (-0.364)$$

$$+ 0.11957OCC + 0.08624Y + 3.45938INS \dots \dots \dots (2)$$

$$(0.174) \quad (3.909) \quad (11.846)$$

R-Square = .94313

Adjusted R Square = 0.92504

N = 30

ค่าในวงเล็บ = ค่า t-statistics

จากสมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่าง ๆ และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการได้ ดังนี้

ค่า R-Square ของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 61-80 ตารางวา กับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก อาชีพของผู้ซื้อ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาบ้านพร้อมที่ดิน รายได้ของผู้ซื้อ อายุของผู้ซื้อ และอัตราการผ่อนชำระ มีค่าเท่ากับ .94313 แสดงว่า สมการนี้มีความเหมาะสมกับข้อมูล ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวสูงถึง 94.31%

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัว โดยพิจารณาจากค่า F-Statistics เท่ากับ 52.12240 พบว่า แบบจำลองที่ประมาณได้นี้ ชุดของตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 สำหรับเครื่องหมาย

หน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลอง ทุกตัว และได้ทำการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ ค่า t-statistics ของสัมประสิทธิ์ของระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักเท่ากับ 6.983 อาชีพของผู้ซื้อเท่ากับ 0.174 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเท่ากับ 1.866 ราคาบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -2.814 อายุของผู้ซื้อเท่ากับ -0.364 รายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 3.909 และอัตราการผ่อนชำระเท่ากับ 11.846

การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น

จากสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา นำมาคำนวณค่าความยืดหยุ่นต่อตัวแปรต่าง ๆ ในสมการปริมาณอุปสงค์ได้ดังนี้

1. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 61-80

ตารางว่าต่อราคาบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ -0.5836 แสดงว่า หากราคาบ้านพร้อมที่ดินเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ - 0.5836 ในทิศทางตรงกันข้าม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ แสดงให้เห็นว่า บ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว มีค่าความยืดหยุ่นต่ำ เนื่องจากเป็นบ้านขนาดกลาง จากการสำรวจแบบสอบถามกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้มีรายได้ไม่สูงนัก ฉะนั้น เมื่อราคาบ้านเปลี่ยนแปลงไปจึงมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อน้อย

2. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวาต่อรายได้ของผู้ซื้อ เท่ากับ 0.0867 แสดงว่า หากรายได้ของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้น เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.0867 ในทิศทางเดียวกัน โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นต่ำ แสดงให้เห็นว่า รายได้ของผู้ซื้อมีอิทธิพลค่อนข้างน้อยสำหรับการเลือกซื้อบ้านขนาดดังกล่าว เนื่องจากรายได้ของกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้ไม่ค่อยมีความเปลี่ยนแปลงมากนัก จากการสำรวจแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ไม่ค่อยมีรายได้จากทางอื่น

บ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 81-100 ตารางวา

จากข้อมูลการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด จากผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณ ถนนบางกรวย – ไทรน้อย คัดเลือกบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวจำนวน 30 ชุด โดยใช้ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ความพึงกัชั้นความต้องการบ้านเดี่ยว ทำการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยว โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ ในรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

สมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา

$$SH = 49.89860 + 2.04177DT - 1.08467P + 0.04009Y + 0.76125OCC$$

$$(1.864) \quad (2.522) \quad (-.869) \quad (.437) \quad (.363)$$

$$+ 1.99121N + 2.52446AGE + .77663INS \dots \dots \dots (3)$$

$$(3.421) \quad (1.247) \quad (2.673)$$

$$R\text{-Square} = .73859 \quad \text{Adjusted R Square} = 0.65541$$

$$N = 30 \quad \text{ค่าในวงเล็บ} = \text{ค่า } t\text{-statistics}$$

จากสมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่าง ๆ และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการได้ ดังนี้

ค่า R-Square ของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา กับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก อาชีพของผู้ซื้อ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาบ้านพร้อมที่ดิน รายได้ของผู้ซื้อ อายุของผู้ซื้อ และอัตราการผ่อนชำระ มีค่าเท่ากับ .73859 แสดงว่า สมการนี้มีความเหมาะสมกับข้อมูล ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวสูงถึง 73.85%

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัว โดยพิจารณาจากค่า F-Statistics เท่ากับ 8.87973 พบว่า แบบจำลองที่ประมาณได้นี้ ชุดของตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 สำหรับเครื่องหมายหน้า

สัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลองทุกตัว และได้ทำการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ ค่า t -statistics ของสัมประสิทธิ์ของระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักเท่ากับ 2.522 อาชีพของผู้ซื้อเท่ากับ 0.363 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเท่ากับ 3.421 ราคาบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -0.869 อายุของผู้ซื้อเท่ากับ 1.247 รายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.437 และอัตราการผ่อนชำระเท่ากับ 2.673

การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น

จากสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา นำมาคำนวณค่าความยืดหยุ่นต่อตัวแปรต่าง ๆ ในสมการปริมาณอุปสงค์ได้ดังนี้

1. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา ต่อราคาบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ -0.2876 แสดงว่า หากราคาบ้านพร้อมที่ดินเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ -0.2876 ในทิศทางตรงกันข้าม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ แสดงให้เห็นว่า บ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว มีค่าความยืดหยุ่นค่อนข้างต่ำ ซึ่งจากการสำรวจแบบสอบถามกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้มีระดับรายได้ค่อนข้างสูง ฉะนั้น เมื่อราคาบ้านเปลี่ยนแปลงไปจึงมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านค่อนข้างน้อย

2. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา ต่อรายได้ของผู้ซื้อ เท่ากับ 0.0411 แสดงว่า หากรายได้ของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้น เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.0411 ในทิศทางเดียวกัน โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นต่ำ เนื่องจากรายได้ของผู้ซื้อกลุ่มนี้มีระดับรายได้ค่อนข้างสูง รายได้จึงมีอิทธิพลค่อนข้างน้อยต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว

บ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไป

จากข้อมูลการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด จากผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณ ถนนบางกรวย – ไทรน้อย คัดเลือกบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวจำนวน 30 ชุด โดยใช้ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ตามฟังก์ชันความต้องการบ้านเดี่ยว ทำการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยว โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ ในรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

สมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป

$$SH = 63.12457 + 6.92825DT + 0.02820Y + 0.33215N - 1.18306AGE$$

$$(12.144) \quad (63.396) \quad (.709) \quad (1.911) \quad (-1.944)$$

$$+ 3.32031INS - 4.97716P \dots \dots \dots (4)$$

$$(89.67) \quad (-20.813)$$

$$R\text{-Square} = .99922 \quad \text{Adjusted R Square} = .99901$$

$$N = 30 \quad \text{ค่าในวงเล็บ} = \text{ค่า } t\text{-statistics}$$

จากสมการความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่าง ๆ และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการได้ ดังนี้

ค่า R-Square ของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไปกับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก อาชีพของผู้ซื้อ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาบ้านพร้อมที่ดิน รายได้ของผู้ซื้อ อายุของผู้ซื้อ และอัตราการผ่อนชำระ มีค่าเท่ากับ .99922 แสดงว่า สมการนี้มีความเหมาะสมกับข้อมูล ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวสูงถึง 99.92%

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัว โดยพิจารณาจากค่า F - Statistics เท่ากับ 4892.37071 พบว่า แบบจำลองที่ประมาณได้นี้ ชุดของตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 สำหรับเครื่องหมาย

หน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลอง ทุกตัว และได้ทำการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ ค่า t-statistics ของสัมประสิทธิ์ของระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักเท่ากับ 63.396 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเท่ากับ 1.911 ราคาบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -20.813 อายุของผู้ซื้อเท่ากับ -1.944 รายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.709 และอัตราการผ่อนชำระเท่ากับ 89.670

การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น

จากสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป นำมาคำนวณค่าความยืดหยุ่นต่อตัวแปรต่าง ๆ ในสมการปริมาณอุปสงค์ได้ดังนี้

1. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไปต่อราคาบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ -1.0031 แสดงว่า หากราคาบ้านพร้อมที่ดินเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ -1.0031 ในทิศทางตรงกันข้าม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ แสดงให้เห็นว่า บ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว มีค่าความยืดหยุ่นมากเนื่องจากเป็นบ้านขนาดใหญ่ มีราคาสูง ดังนั้นเมื่อระดับราคาบ้านเปลี่ยนแปลงจึงมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวมาก ซึ่งถือเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย

2. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไปต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ $.02127$ แสดงว่า หากรายได้ของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.02127 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นต่ำ แสดงให้เห็นว่า รายได้ของผู้ซื้อกลุ่มนี้มีระดับรายได้สูงฉะนั้นถึงแม้รายได้จะมีการเปลี่ยนแปลงก็มีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวไม่มากนัก

กล่าวโดยสรุปพบว่า เมื่อพิจารณาความยืดหยุ่นต่อราคาพบว่า บ้านเดี่ยวที่มีขนาด 100 ตารางวาลงมา มีค่าความยืดหยุ่นต่ำกว่า 1 แสดงว่า เป็นสินค้าจำเป็นสำหรับผู้ซื้อ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ แต่บ้านที่มีขนาดใหญ่เกิน 100 ตารางวา กลายเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย อันอาจเกิดจากเป็นบ้านของผู้มีรายได้อ่อนข้างดี มีโอกาสในการเลือกสูงกว่า หรือเป็นบ้านหลังที่สองที่มีความจำเป็นไม่มากนัก หรือเป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไร ดังนั้นราคาจึงมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจสูง สำหรับความยืดหยุ่นต่อรายได้นั้น พบว่ามีค่าต่ำในบ้านเดี่ยวทุกขนาด แสดงถึงปัจจัยด้านรายได้มีผลต่อขนาดของบ้านเดี่ยวไม่มากนัก

2. วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวจำแนกตามอาชีพ

ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ จากข้อมูลการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด จากผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณ ถนนบางกรวย - ไทรน้อย คัดเลือกบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวจำนวน 43 ชุด โดยใช้ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ตามฟังก์ชันความต้องการบ้านเดี่ยว ทำการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยว โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ ในรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

สมการความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

$$SH = 48.70337 - 0.33857DT + 0.83770N - 4.42323P + 0.09994Y$$

$$(2.361) \quad (-1.113) \quad (1.802) \quad (-.482) \quad (2.046)$$

$$- .49925AGE + 1.53562INS \dots \dots \dots (5)$$

$$(-.304) \quad (5.508)$$

$$R\text{-Square} = .92383 \quad \text{Adjusted R Square} = .91114$$

$$N = 43 \quad \text{ค่าในวงเล็บ} = \text{ค่า } t\text{-statistics}$$

จากสมการความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่าง ๆ และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการได้ ดังนี้

ค่า R-Square ของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ กับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก อาชีพของผู้ซื้อ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาบ้านพร้อมที่ดิน รายได้ของผู้ซื้อ อายุของผู้ซื้อ รายได้ของผู้ซื้อ และอัตราการผ่อนชำระ มีค่าเท่ากับ .92383 แสดงว่า สมการนี้มีความเหมาะสมกับข้อมูล ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวสูงถึง 92.38%

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัว โดยพิจารณาจากค่า F – Statistics เท่ากับ 72.77292 พบว่า แบบจำลองที่ประมาณได้นี้ ชุดของตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 98 สำหรับเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลองทุกตัวและได้ทำการทดสอบค่า nัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ ค่า t-statistics ของสัมประสิทธิ์ของระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักเท่ากับ 8.830 อาชีพของผู้ซื้อเท่ากับ 0.717 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเท่ากับ -0.830 ราคาบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -8.044 รายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.856 อายุของผู้ซื้อเท่ากับ 2.079 อัตราการผ่อนชำระเท่ากับ 12.048

การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น

จากสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ นำมาคำนวณค่าความยืดหยุ่นต่อตัวแปรต่าง ๆ ในสมการปริมาณอุปสงค์ได้ดังนี้

1. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจต่อราคาบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ -.13456 แสดงว่า หากราคาบ้านพร้อมที่ดินเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ -.13456 ในทิศทางตรงกัน

ข้าม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ แสดงให้เห็นว่ามีค่าความยืดหยุ่นต่ำ ดังนั้นถึงแม้ระดับราคาจะเปลี่ยนแปลงไปก็ยังมีอิทธิพลน้อยสำหรับกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้

2. ค่าความยืดหยุ่นของ ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ต่อรายได้ของผู้ซื้อ เท่ากับ .1007 แสดงว่าหากรายได้ของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไป .1007 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ เนื่องจากรายได้ของผู้ที่ประกอบอาชีพดังกล่าวไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ผู้ซื้อสามารถวางแผนการซื้อไว้ล่วงหน้าได้เพราะเป็นรายได้ที่มั่นคง ดังนั้นรายได้จึงมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อของผู้ที่ประกอบอาชีพดังกล่าวน้อย

**วิเคราะห์ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่นที่มีใช้
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ**

จากข้อมูลการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 120 ชุด จากผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณ ถนนบางกรวย – ไทรน้อย คัดเลือกบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวจำนวน 77 ชุด โดยใช้ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ตามฟังก์ชันความต้องการบ้านเดี่ยว ทำการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยว โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ ในรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

**สมการความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีใช้ข้าราชการ/
รัฐวิสาหกิจ**

$$SH = 7.14512 + 2.69772DT + 0.73419N - 2.52078P + 0.08773Y$$

$$(2.59) \quad (6.427) \quad (.867) \quad (-1.835) \quad (.856)$$

$$+ 3.14839INS + 5.43360AGE \dots \dots \dots (7)$$

$$(13.598) \quad (1.849)$$

$$R\text{-Square} = .91545 \quad \text{Adjusted R Square} = .90820$$

$$N = 77 \quad \text{ค่าในวงเล็บ} = \text{ค่า } t\text{-statistics}$$

จากสมการความต้องการบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่าง ๆ และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการได้ ดังนี้

ค่า R-Square ของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ กับระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก อาชีพของผู้ซื้อ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาบ้านพร้อมที่ดิน รายได้ของผู้ซื้อ อายุของผู้ซื้อ และอัตราการผ่อนชำระ มีค่าเท่ากับ .91545 แสดงว่า สมการนี้มีความเหมาะสมกับข้อมูล ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวสูงถึง 91.54%

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัว โดยพิจารณาจากค่า F – Statistics เท่ากับ 126.31142 พบว่า แบบจำลอง ที่ประมาณได้นี้ ชุดของตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าวได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 สำหรับเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลองทุกตัวและได้ทำการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ ค่า t-statistics ของสัมประสิทธิ์ของระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักเท่ากับ 6.427 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเท่ากับ 0.867 ราคาบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -1.835 รายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.856 อายุของผู้ซื้อเท่ากับ 1.849 อัตราการผ่อนชำระเท่ากับ 13.598

การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น

1. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจต่อราคาบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ -.6320 แสดงว่า หากราคาบ้านพร้อมที่ดินเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพดังกล่าว ณ เวลานั้นเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ -.6320 ในทิศทางตรงกันข้าม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นสูงกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ นั่นคือ ราคาบ้านพร้อมที่ดินมีอิทธิพลต่อความ

ต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพดังกล่าว เพราะจากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ จึงมีราคาสูง ฉะนั้นเมื่อระดับราคาบ้านมีการเปลี่ยนแปลงจึงมีอิทธิพลในการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวต่อกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้ค่อนข้างมาก

2. ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีใช้ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจต่อรายได้ของผู้ซื้อ เท่ากับ .07738 แสดงว่า หากรายได้ของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดดังกล่าว ณ เวลานั้น เปลี่ยนแปลงไป .07738 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ เนื่องจากรายได้ของผู้ที่ประกอบอาชีพดังกล่าวส่วนใหญ่มีรายได้สูงอยู่แล้ว ฉะนั้นค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อกลุ่มนี้จึงมีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวต่ำกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในแนวถนนบางกรวย - ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี เพื่อใช้เป็นแนวทางในด้านการจัดสรรที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชนให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่าง ๆ โดยการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน ใช้แบบสอบถามจำนวน 120 ชุด โดยส่วนที่ 1 ได้ศึกษาถึงสภาพทั่วไปและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยบริเวณดังกล่าว ด้วยการแจกแจงกลุ่มผู้ตัดสินใจซื้อทำการคำนวณหาค่าร้อยละ และส่วนที่ 2 ทำการวิเคราะห์ปัจจัยทางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณดังกล่าว ด้วยการวิเคราะห์สมการถดถอยที่แสดงถึงความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาดแต่ละอาชีพ ซึ่งผลการศึกษาในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 : จากการศึกษาพบว่า หัวหน้าครอบครัวร้อยละ 72 เป็นเพศชาย อายุของผู้ซื้อจำนวนร้อยละ 40 มีอายุระหว่าง 25 - 45 ปี มีสถานภาพสมรส จำนวนร้อยละ 84 ราย ได้ของผู้ซื้อจำนวนร้อยละ 37 มีรายได้อยู่ระหว่าง 80,000 - 100,000.- บาท ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 66 ผู้ซื้อมีการศึกษาระดับปริญญาตรีจำนวนร้อยละ 62 และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวไม่เกิน 4 คน จำนวนร้อยละ 42 ผู้ซื้อบ้านบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่ยังไม่มีบ้านอยู่ในใจกลางเมือง โดยมีผู้ที่มีบ้านอยู่ในใจกลางเมืองอยู่แล้วเพียงร้อยละ 18 เท่านั้น ส่วนสถานที่ที่พักอาศัยก่อนเลือกซื้อบ้านส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่กับบิดา มารดา - ญาติพี่น้อง มีจำนวนถึงร้อยละ 42

สำหรับเหตุผลในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณดังกล่าวพบว่า ร้อยละ 30 เลือกซื้อเพราะมีสภาพแวดล้อมดี น่าอยู่ รองลงมาจำนวนร้อยละ 26 เลือกซื้อเพราะมีทำเลที่ตั้งเหมาะสม โดยใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจเลือกซื้อไม่เกิน 1 เดือนกันเป็นส่วนใหญ่คือร้อยละ 38 และเลือกซื้อทันทีจำนวนร้อยละ 26 ส่วนสื่อที่ทำให้รู้จักโครงการที่ซื้อ มีจำนวนร้อยละ 82 ที่ผู้ซื้อรู้จักจากแผ่นป้ายหรือแผ่นพับ และในการเลือกซื้อ มีการเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ ไม่เกิน 3 โครงการจำนวนร้อยละ 48 และไม่ได้เปรียบเทียบเลขจำนวนร้อยละ 34 ส่วนเหตุผลที่เลือกซื้อหมู่บ้านที่ตนเองอาศัยอยู่ปัจจุบัน เนื่องจากชื่อเสียงโครงการของหมู่บ้านดี เป็นที่รู้จัก มีจำนวนร้อยละ 24 รองลงมาเลือกซื้อ เนื่องจากมีราคาเหมาะสมจำนวนร้อยละ 22 โดยผู้ซื้อให้ความสนใจในเรื่องของสาธารณูปโภคมากที่สุดจำนวนร้อยละ 26 แต่ส่วนใหญ่จะพอใจในบ้านที่ตนเองเลือกซื้อ มีจำนวนร้อยละ 32 คือไม่มีปัจจัยใด ๆ ที่ไม่พอใจก่อนเลือกซื้อ

ส่วนที่ 2 : จากการวิเคราะห์สมการความต้องการบ้านเดี่ยวได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. วิเคราะห์ความต้องการบ้านเดี่ยวจำแนกตามขนาดของบ้าน
2. วิเคราะห์ความต้องการบ้านเดี่ยวจำแนกตามอาชีพของผู้ซื้อ

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณดังกล่าว สามารถอธิบายได้ดังนี้

1. ราคาขายบ้านพร้อมที่ดิน มีอิทธิพลต่อความต้องการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวเนื่องจากบ้านเดี่ยวมีราคาสูง การเลือกซื้อบ้านถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งที่ต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก ฉะนั้นหากบ้านเดี่ยวมีราคาสูงย่อมมีผลทำให้การตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวได้บ้านขนาดที่เล็กลงตามทฤษฎีอุปสงค์ ซึ่งตรงตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้คือ ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาด

2. รายได้ของผู้ซื้อ มีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวเนื่องจากรายได้เป็นตัวชี้วัดความสามารถในการซื้อหรืออานางซื้อ ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมสามารถเลือกซื้อบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ตามทฤษฎีอุปสงค์ ซึ่งตรงตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้คือ ราย

ได้ของผู้ซื้อมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาด

3. อายุของผู้ซื้อ มีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวเนื่องจากผู้ซื้อยิ่งมีอายุมากขึ้น ย่อมมีความต้องการเลือกซื้อบ้านที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อเป็นเครื่องแสดงฐานะทางสังคม ซึ่งตรงตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้คือ อายุของผู้ซื้อมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาด

4. ระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลัก มีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว เนื่องจากบ้านที่อยู่ไกลจากตัวเมืองออกไปจะมีราคาบ้านที่ถูกลง ผู้ซื้อสามารถเลือกซื้อบ้านได้ในขนาดที่ใหญ่ขึ้น ซึ่งตรงตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้คือ ระยะทางจากบ้านไปยังถนนสายหลักมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาด

5. จำนวนสมาชิกในครอบครัว มีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว เนื่องจากหากมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวมาก ย่อมมีความต้องการเนื้อที่ที่ใช้สอยมากขึ้น ซึ่งตรงตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้คือ จำนวนสมาชิกในครอบครัวมีความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแต่ละขนาด

สำหรับการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นของบ้านเดี่ยวจำแนกตามขนาดบ้านและจำแนกตามอาชีพ มีดังนี้

1. ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -0.8642 ค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.067

2. ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -0.5836 ค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.0867

3. ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 81-100 ตารางวา มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -0.2876 ค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.0411

4. ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -1.0031 ค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.02127

5. ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -1.3456 ค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.1007

6. ความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่มีใช้ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ มีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ -0.6320 ค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ของผู้ซื้อเท่ากับ 0.07738

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวบริเวณดังกล่าว คือราคาขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้ของผู้ซื้อ จากสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศแล้วจะเห็นว่าแนวโน้มตกต่ำลงอันเนื่องมาจากปัจจัยภายในประเทศไม่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและปัญหาค่าเงินของประเทศในภูมิภาคเอเชีย ดังนั้นแนวโน้มทางด้านราคาจะยังคงปรับตัวลดลงเนื่องจากประชาชนมีรายได้ลดลง ทำให้กำลังการซื้อลดลง ไม่มีความสามารถในการซื้อ ผู้ประกอบการจึงควรลดความเสี่ยงโดยชะลอการลงทุนโครงการใหม่ และรอให้ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดความสมดุลระหว่าง Demand กับ Supply รวมทั้งราคาที่อยู่อาศัยลดความผันผวนลงเสียก่อน จึงเข้าสู่ภาวะการเสนอ Supply ใหม่สู่ตลาด

1. ผู้ประกอบการควรปรับปรุงประสิทธิภาพของธุรกิจโดยการลดต้นทุนลง เช่น ลดต้นทุนในการก่อสร้าง โดยควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง , ตั้งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าก่อนที่ราคาวัสดุจะสูงขึ้น , ใช้วัสดุอย่างประหยัดแต่มีคุณภาพ เพื่อให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลง

2. จากการศึกษาพบว่า สื่อที่มีผลต่อผู้ซื้อมากที่สุดได้แก่ แผ่นพับ, โบลด์ชัวร์, แผ่นป้าย CUT OUT ดังนั้น ผู้ประกอบการควรใช้กลยุทธ์ทางการตลาดและการขายในการเจาะตลาดลูกค้า ที่มีความต้องการที่แท้จริงให้มากขึ้น ทั้งลูกค้าที่มีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้ว แต่ต้องการหาซื้อบ้านที่มีคุณภาพดียิ่งขึ้น(ในช่วงที่บ้านราคาถูก) และลูกค้าที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง ทั้งที่อาศัยอยู่ร่วมกับญาติพี่น้อง บิดามารดา หรือเช่าอยู่ โดยใช้สื่อดังกล่าวชูความสมบูรณ์ของโครงการไม่ว่าด้านทำเลที่ตั้ง หรือสภาพแวดล้อมที่บริเวณอื่นไม่มี ซึ่งจากการศึกษาพบว่า หมู่บ้านบริเวณดังกล่าว ยังให้ความสำคัญกับสื่อ น้อยเกินไป

3. จากการศึกษาพบว่า สิ่งที่ผู้ซื้อพอใจน้อยที่สุดในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านบริเวณดังกล่าวคือ ระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านยังไม่ดีพอ ดังนั้นผู้ประกอบการควรปรับปรุงและให้ความสำคัญในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคให้มากขึ้น ดังนี้

- ระบบถนน จัดสร้างถนนพิเศษ ถนนเอก ถนนโท ถนนย่อย และถนนปลายคันให้กว้างขึ้น ปรับปรุงพื้นผิวถนนให้เรียบ

- ระบบการระบายน้ำ จัดระดับระบบระบายน้ำให้ไหลลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะได้สะดวกและเพียงพอกับปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยและน้ำเสีย ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียทุกโครงการ

- ระบบไฟฟ้า-ประปา ควรปรับปรุงให้มีความสะดวกมากขึ้น โดยติดตั้งน้ำแท็งค์น้ำ ให้ทุกบ้านเป็นของแถมในการส่งเสริมการขายของโครงการ

- บริการสาธารณะ ควรจัดให้มีทุกโครงการ เช่น สนามเด็กเล่น สระน้ำ สโมสร ฯลฯ จากการศึกษาพบว่า บางหมู่บ้านยังไม่มีบริการสาธารณะให้กับผู้ซื้อ

3. จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า อาชีพของผู้ซื้อนับเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน ผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ มีรายได้ค่อนข้างน้อย บ้านที่เลือกซื้อส่วนใหญ่จึงมีขนาดเล็กกว่าผู้ประกอบการอาชีพอื่น ๆ ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรเห็นถึงความสำคัญของอาชีพใช้กลยุทธ์ทางการตลาดโดยเน้นกลุ่มเป้าหมายให้ตรงตามความต้องการของผู้ซื้อ เช่น จัดโครงการซื้อขายบ้านสำหรับผู้มีอาชีพข้าราชการ โดยจัดสรร

บ้านเค็ยขนาดเล็ก ราคาข่อมเขา และใช้สวัสดิการ ทางราชการร่วมเสริมกับโครงการ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. จากการศึกษาพบว่า ปัญหาในการศึกษาครั้งนี้คือ ขอบเขตของการศึกษาเป็นเพียงแนวถนนเท่านั้น จำนวนประชากรของหมู่บ้านในเขตดังกล่าวมีจำนวนน้อยทำให้ สักส่วนของตัวอย่างในการศึกษาน้อยเกินไป ผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไปเห็นควรขยายขอบเขตการศึกษาให้กว้างขึ้น โดยศึกษาทั้งจังหวัดในทุกเขตอำเภอ

2. จากการศึกษาครั้งนี้จำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษามีจำนวนน้อยเนื่องจาก ประชากรของขอบเขตการศึกษามีน้อย คิดเป็นเพียงไม่ถึง 10% ของประชากรในหมู่บ้าน ทำให้ข้อมูลที่ได้มีความคลาดเคลื่อนและความผิดพลาดค่อนข้างมาก ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปผู้ศึกษาจึงเสนอแนะให้ใช้ประชากรในการศึกษาทุกหมู่บ้านในเขตการศึกษา เพื่อให้ข้อมูลมีความเที่ยงตรงมากขึ้น

3. ในการศึกษาครั้งต่อไปควรพิจารณาถึงบ้านมือสองด้วย เพราะในปัจจุบัน บ้านมือสองได้เข้ามามีส่วนแบ่งตลาดที่อยู่อาศัย ทำให้บ้านใหม่ได้รับผลกระทบจากบ้านมือสองเพราะมีราคาไม่สูงนัก

เนื่องจากในปัจจุบันราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุน การก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วย แต่ผู้ประกอบการไม่สามารถตั้งราคาขายที่สูงได้ เนื่องจากภาวะ Supply ถิ่นตลาด และการแข่งขันขายตัดราคา ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป ผู้ศึกษาจึงเห็นควรเสนอแนะการทำวิทยานิพนธ์ในเรื่องต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยใน เขตประกอบการดังกล่าว

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

ฉันทลักษณ์ ฉ ป้อมเพชร. สถิติเพื่อการวางแผน. พิมพ์ครั้งที่ 1 กรุงเทพมหานคร :

โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.

นราทิพย์ ชูติวงศ์. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค. พิมพ์ครั้งที่ 1 กรุงเทพมหานคร :

โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

เทียนฉาย กิระนันท์. สังคมศาสตร์วิจัย. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร :

โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

วีรยา ภัทรอาชาชัย. หลักการวิจัยเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร :

แผนกพัสดุ สำนักการเงินและทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2537.

ศิริชัย พงษ์วิชัย. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์. พิมพ์ครั้งที่ 2

กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

วารสาร

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม

แห่งชาติ. “รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย”, 2536.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. “รายงานสถิติจังหวัดนนทบุรี ฉบับ พ.ศ.2540” นนทบุรี,

2541.

งานวิชาการ สำนักกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. “วงจรถูกที่อยู่อาศัย”

วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. กรุงเทพฯ : 2541.

ที่ว่ากรมอำนวยการ จ.นนทบุรี. “รายงานสรุปอำเภอบางกรวย”. วารสารอำเภอ

บางกรวย. นนทบุรี : 2541.

ที่ว่ากรมอำนวยการ จ.นนทบุรี. “รายงานสรุปอำเภอไทรน้อย”. วารสารอำเภอ

ไทรน้อย. นนทบุรี, 2541.

วิทยานิพนธ์

- เลิศชัย วัฒนาวัดตุ. “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการบ้านจัดสรรในเขตกทม.และ
ปริมณฑล” คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2539.
- เตชะ บุญยะชัย. “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับปานกลางของ
ผู้บริโภคในเขตกทม.” คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- วารีย์ ไคววัน “แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขต กทม. ปี พ.ศ2529-2534”
คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2530.
- นิธิวัฒน์ จันทน์เอม. “การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อทาวน์เฮ้าส์และปัญหาของผู้
อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองรังสิต” คณะเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2530.
- ยงยุทธ ศิลกอาระการกิจ. “แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปาน
กลางในเขตกทม.” คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- นรินทร์ นพสันทียะ. “ธุรกิจที่อยู่อาศัยและแนวโน้มอุปสงค์ในเขตกทม.และปริมณฑล”
คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2536.
- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกทม.และ
ปริมณฑล” คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2537.
- ฉวีวรรณ เค่น ไพบูลย์. “ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่
อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกทม.”
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.
- พิภพ รอดภัย. “บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร” จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- ประดิษฐ์ ชวชาติ. “การประเมินโครงการบ้านจัดสรรเอกชนในด้านความพอใจของผู้
อาศัยที่มีต่อองค์ประกอบชุมชนอยู่อาศัย” คณะเศรษฐศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.

ภาคผนวก ก.

ตัวอย่างแบบสอบถาม

เรื่อง

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย
เขตจังหวัดนนทบุรี

เฉพาะเจ้าหน้าที่

ชื่อ โครงการ/หมู่บ้าน.....

จำนวนบ้านเดี่ยวในโครงการ..... หลัง บ้าน เลขที่ของตัวอย่าง.....

พื้นที่ใช้สอย.....ตารางเมตร เนื้อที่.....ตารางวา

ราคาขาย.....บาท

1. ข้อมูลส่วนตัวผู้ตอบ

1.1 เพศ ชาย หญิง

1.2 อายุ ต่ำกว่า 45 ปี 46-55 ปี 55 ปีขึ้นไป

1.3 ฐานะของผู้ตอบ

เจ้าของบ้าน คู่สมรสของเจ้าบ้าน

บุตรของเจ้าบ้าน ผู้อาศัย อื่น ๆ

1.4 อาชีพของผู้ตอบ

ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ไม่ใช่ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

1.5 สถานภาพสมรส

โสด สมรส ม่าย/หย่าร้าง

1.6 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว

- () ต่ำกว่า 45,000.- บาท () 45,001.- ถึง 80,000.- บาท
 () 80,001.- ถึง 100,000.- บาท () 100,000.- บาทขึ้นไป

1.7 ระดับการศึกษาของผู้ตอบ

- () ต่ำกว่า ม.6,ปวช. () ปวส.-ปริญญาตรี
 () ปริญญาตรีขึ้นไป

1.8 จำนวนสมาชิกในครอบครัว

- () น้อยกว่า 4 คน () 4-7 คน
 () 8 คนขึ้นไป

2. ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย

- 2.1 ปี พ.ศ.ที่ซื้อบ้าน.....ระยะเวลาการผ่อน.....ปี
 ราคาค่างวด.....บาท ผ่อนชำระเดือนละ.....บาท
 ผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน.....อัตราดอกเบี้ยที่จ่าย.....%ต่อปี
 ขนาดของที่ดิน.....ตารางวา
 จำนวนห้องนอน.....ห้อง จำนวนห้องน้ำ.....ห้อง
 ระยะทางจากบ้านถึงถนนสายหลัก.....กิโลเมตร

2.2 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในอดีตก่อนย้ายเข้า

- () เช่า () มีบ้านของตนเอง () อาศัยกับบิดามารดา
 () อาศัยกับเพื่อน/ญาติพี่น้อง () อื่น ๆ.....

2.3 ที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ตอบก่อนย้ายเข้า

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

2.4 ปัจจุบันเจ้าบ้านยังมีที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครอีกหรือไม่

- () มี () ไม่มี

2.5 เหตุผลหลักในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย

เขตจังหวัดนนทบุรี

- () ทำเลที่ตั้งไม่ไกลเกินไป () มีสภาพแวดล้อมที่ดี ปลอดภัย
 () ถนนหนทางสะดวก มีรถประจำทางหลายสาย () ไม่อยู่ในเขตน้ำท่วม
 () อื่น ๆ (ระบุ).....

3. ข้อมูลด้านทัศนคติ

3.1 เหตุผลหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านนี้

- () ราคาเหมาะสม () ชื่อเสียงโครงการเป็นที่รู้จัก เชื่อถือได้
 () คุณภาพบ้านมีมาตรฐาน () มีการจัดระบบสาธารณูปโภคดี
 () เงื่อนไขการผ่อนชำระเหมาะสม () มีญาติมิตรเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านนี้
 () อื่น ๆ (ระบุ).....

3.2 ปัจจัยข้อใดที่ไม่พอใจมากที่สุดก่อนการตัดสินใจ

- () ราคาบ้าน () ชื่อเสียงของโครงการ
 () คุณภาพบ้าน () ระบบสาธารณูปโภค
 () เงื่อนไขการผ่อนชำระ () ความล่าช้าในการก่อสร้าง
 () อื่น ๆ (ระบุ).....

3.3 ท่านรู้จักโครงการนี้จากสื่อใด

- () คำบอกเล่าของญาติมิตร () โทรทัศน์
 () หนังสือพิมพ์/วารสาร () วิทยุ
 () แผ่นป้ายโฆษณา () อื่น ๆ.....

3.4 ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ (ตั้งแต่ชมโครงการ)

- () ซื้อทันทีที่ชมโครงการ () ต่ำกว่า 1 เดือน
 () 1-6 เดือน () 6-12 เดือน
 () 12 เดือนขึ้นไป

3.5 จำนวนโครงการที่นำมาเปรียบเทียบก่อนการตัดสินใจซื้อ

- () ไม่ได้เปรียบเทียบ () คำนกว่า 3 โครงการ
 () 4-7 โครงการ () 8 โครงการขึ้นไป

3.6 ปัญหาหลักที่ประสบหลังจากย้ายเข้าอยู่

- () โจร ผู้ร้าย () การเดินทางลำบาก
 () ภัยธรรมชาติ (น้ำท่วม) () ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางแพง
 () เจ้าของโครงการ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเรื่องสาธารณูปโภค
 () ขาดความร่วมมือร่วมใจของเพื่อนบ้าน
 () อื่น ๆ.....

3.7 ท่านมีความคิดที่จะย้ายออกจากโครงการนี้หรือไม่

- () ย้าย () ไม่ย้าย

สำหรับท่านที่คิดจะย้ายออกเนื่องจาก.....

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการวิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต บัณฑิต
 วิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ในหัวข้อ “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือก
 ซื้อบ้านเดี่ยวแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย เขตจังหวัดนนทบุรี” คำตอบทั้งหมดที่ได้จะ
 ถือเป็นความลับ การเสนอผลการศึกษาจะแสดงในรูปอัตราเฉลี่ยและร้อยละเท่านั้น โดย
 ไม่มีการระบุชื่อหรือรายละเอียดของผู้ตอบแต่ละรายเป็นอันขาด

ขอขอบคุณในความกรุณาเสียสละเวลาในการตอบแบบสอบถามในครั้งนี้

.....

ภาคผนวก ข.

**ราคาประเมินที่ดินเฉพาะแนวถนนบางกรวย – ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี หมายเลข
3215**

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดนนทบุรี ได้กำหนดไว้และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2538 (เฉพาะแนวถนนบางกรวย – ไทรน้อย ถนนหมายเลข 3215)

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|----------------|--|-----------------|
| | อำเภอบางกรวย | |
| | ในเขตสุขาภิบาลบางกรวย : | |
| | ดัดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | 20,000- 30,000 |
| | ในเขตสุขาภิบาลวัดชลอ | |
| | ดัดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | 10,000 – 25,000 |
| | นอกเขตสุขาภิบาลวัดชลอ | |
| | ดัดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | 10,000 – 20,000 |
| | นอกเขตสุขาภิบาลบางม่วง | |
| | ดัดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | 15,000 |
| | อำเภอไทรน้อย | |
| บล็อกซี | | |
| 1. | ดัดทางหลวงจังหวัด หมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 8,000 |
| 2. | ต่อจากหน่วยที่ 1 ระยะ 40 เมตร | 4,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|---------------------|--|----------------|
| 3. | ติดซอยโครงการจัดสรร, สวนเกษตร | 5,000 |
| 4. | ติดซอย ระยะ 40 เมตร | 2,500 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 2,000 |
| อำเภอบางใหญ่ | | |
| โซน 01 บล็อก เอ | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ตำบลบางเลน | 25,000 |
| | 1. ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| | 1.1 ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | 1.2 ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 60 เมตร | 12,000 |
| | 2. ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร(บ้านทองสุข เรสซิเดนซ์, สุราษฎร์ วิลล่า บ้านศรีราษฎร์พัฒนา) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| | 3. ติดซอยหมู่บ้านจัดสรรและที่ดินแบ่งในลักษณะจัด สรร ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| | 4. ติดโรงเรียนวัดศรีราษฎร์ ระยะ 40 เมตร | 7,000 |
| | 5. ติดซอย ระยะ 40 เมตร | 7,000 |
| | 6. ติดคลองแม่น้ำอ้อม ระยะ 40 เมตร | 6,000 |
| | 7. นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 6 | 3,000 |
| โซน 01 บล็อก บี | 1. ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| | 1.1 ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | 1.2 ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 60 เมตร | 12,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|----------|---|----------------|
| 2. | ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร และที่ดินแบ่งในลักษณะจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 3. | ติดซอยวัดสวนแก้ว ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 4. | ติดซอยวัดโบสถ์คอนพรหม ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 5. | ติดซอยวัดประหารรังสรรค์ ระยะ 40 เมตร | 10,000 |
| 6. | ติดซอย ระยะ 40 เมตร | 7,000 |
| 7. | ติดคลองแม่น้ำอ้อม ระยะ 40 เมตร | 6,000 |
| 8. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 7 | 3,000 |
| โซน 01 | | |
| บล็อก ซี | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 60 เมตร | 12,000 |
| 2. | ติดถนนแยกเข้าอำเภอบางใหญ่ ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร และที่ดินแบ่งในลักษณะจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 4. | ติดซอยวัดสวนแก้ว ระยะ 40 เมตร | 7,000 |
| 5. | ติดซอยวัดบางเลนเจริญ ระยะ 40 เมตร | 10,000 |
| 6. | ติดซอย ระยะ 40 เมตร | 6,500 |
| 7. | ติดคลอง ระยะ 40 เมตร | 4,000 |
| 8. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 7 | 3,000 |
| โซน 01 | | |
| บล็อก ดี | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|--------------------|---|----------------|
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 1.2 | ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร (บ้านเปรมฤทัย, บ้านกอบการ, บ้านนาวิ, บ้านศิริวรรณ, บ้านสมานสิทธินิเวศน์, บ้านวรากร) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 3. | ติดซอยหมู่บ้านจัดสรร และที่ดินแบ่งในลักษณะจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 4. | ติดซอยวัดโบสถ์ดอนพรหม ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 5. | ติดซอยวัดสวนแก้ว ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 6. | ติดซอย ระยะ 40 เมตร | 6,500 |
| 7. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 6 | 3,000 |
| โซน 01 บล็อก อี | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | <u>อำเภอเมือง</u> | |
| โซน 01 บล็อก เอ | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 2. | ติดถนนโรงเรียนบางใหญ่ – ทำนํานนทบุรี หรือ ถนนทางเข้าวัดโบสถ์ดอนพรหม ค่ายลูกเสือ หรือ ซอยในเขตหมู่บ้านรัฐวิสาหกิจ ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | ติดซอยแยกจากถนนบางกรวย – ไทรน้อย หรือ ติดค่ายลูกเสือ – วัดสวนแก้ว ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 4. | ติดถนน หรือ ซอยรถยนต์เข้าได้ | 12,000 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 4 | 6,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|----------|---|-----------------|
| | อำเภอบางบัวทอง | |
| | ในเขตสุขาภิบาลบางบัวทอง ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | 15,000 - 25,000 |
| โซน 03 | | |
| บล็อก บี | | |
| 1. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 1.1 | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 7,500 |
| 2. | ติดซอยจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 8,000 |
| 3. | ติดซอย 40 เมตร | 5,000 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 3 | 2,500 |
| บล็อก ซี | | |
| 1. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 1.1 | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 7,500 |
| 2. | ติดซอยจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 8,000 |
| 3. | ติดซอย 40 เมตร | 5,000 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 3 | 2,500 |
| บล็อก ดี | | |
| 1. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|-----------|---|----------------|
| 1.1 | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 7,500 |
| 2. | ติดซอยจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 8,000 |
| 3. | ติดซอย 40 เมตร | 5,000 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 3 | 2,500 |
| บล็อก อี | | |
| 1. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 1.1 | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 7,500 |
| 2. | ติดซอยจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 8,000 |
| 3. | ติดซอย 40 เมตร | 5,000 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 3 | 2,500 |
| บล็อก เอฟ | | |
| 2. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 2.1 | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 2.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 7,500 |
| 3. | ติดซอยจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 10,000 |
| 4. | ติดซอย 40 เมตร | 5,000 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 2,500 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|-----------------|---|----------------|
| บล็อก จี | | |
| 2. | คิควางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 2.1 | คิควางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 2.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 7,500 |
| 3. | คิควอยจัตุรัส ระยะ 40 เมตร | 10,000 |
| 4. | คิควอย 40 เมตร | 5,000 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 2,500 |
| | เทศบาลเมืองบางบัวทอง | |
| โซน 01 | | |
| บล็อก เอ | | |
| 1. | คิควอนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | คิควอนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 60 เมตร | 15,000 |
| 2. | คิควอยหมู่บ้านจัตุรัส ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 3. | คิควอนเทศบาล 5 ระยะ 40 เมตร | 10,000 |
| 4. | คิควอย 40 เมตร | 7,500 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 4,000 |
| บล็อก บี | | |
| 1. | คิควอนบางกรวย – ไทรน้อย | 30,000 |
| 1.1 | คิควอนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 2. | คิควหมู่บ้านจัตุรัส ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 3. | คิควอย 40 เมตร | 15,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|-----------|--|----------------|
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 3 | 4,000 |
| บล็อก ดี | | |
| 2. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 2.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 20 เมตร | 30,000 |
| 2.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | ติดถนนเทศบาล 13 ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 4. | ติดถนนเทศบาล 7 ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 5. | ติดซอย 40 เมตร | 15,000 |
| 6. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 5 | 4,000 |
| บล็อก อี | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 20 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ติดถนนเทศบาล 17 ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | ติดหมู่บ้านจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 4. | ติดซอย 40 เมตร | 7,500 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 4,000 |
| บล็อก เอฟ | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 20 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ติดถนนเทศบาล ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 3. | ติดซอย 40 เมตร | 15,000 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 3 | 4,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|------------------|--|----------------|
| บล็อก เอช | | |
| 1. | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ที่ดินนเทศบาล ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 3. | ที่ดินชอย 40 เมตร | 7,500 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 3 | 4,000 |
| บล็อก ไอ | | |
| 1. | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 20 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ที่ดินนเทศบาล 1 ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 3. | ที่ดินหมู่บ้านจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 4. | ที่ดินชอย 40 เมตร | 7,500 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 4,000 |
| บล็อก เจ | | |
| 1. | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ที่ดินหมู่บ้านจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 3. | ที่ดินชอย 40 เมตร | 7,500 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 3 | 4,000 |
| บล็อก เค | | |
| 1. | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|-----------|--|----------------|
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | คิควมู่บ้านจัศสร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 3. | คิควชอย 40 เมตร | 7,500 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 3 | 4,000 |
| บล็อก แอล | | |
| 1. | คิควถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | คิควถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | คิควมู่บ้านชลลดา ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | คิควชอย 40 เมตร | 7,500 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 4,000 |
| โซน 02 | | |
| บล็อก เอ | | |
| 1. | คิควถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | คิควถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 15,000 |
| 2. | คิควถนนเทศบาล 6 ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | คิควมู่บ้านจัศสร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 4. | คิควชอย 40 เมตร | 7,500 |
| 5. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 4 | 4,000 |
| บล็อก ซี | | |
| 1. | คิควถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | คิควถนนบางกรวย – ไทรน้อย จากคลองพระพิมล ถึงถนนเทศบาล 4 ระยะ 20 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 15,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|-----------|--|----------------|
| 2. | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 2.1 | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย ถนนเทศบาล 4 ถึงคลองฉนวน ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 2.2 | ต่อจากหน่วยที่ 2.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 3. | ที่ดินเทศบาล 4 ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 4. | ที่ดินซอยข้างธนาคารออมสิน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 5. | ที่ดินซอย 40 เมตร | 15,000 |
| 6. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 5 | 4,000 |
| บล็อก ดี | | |
| 1. | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ที่ดินซอย | 7,500 |
| 3. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 – 3 | 4,000 |
| บล็อก อี | | |
| 1. | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |
| 2. | ที่ดินหมู่บ้านจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| 3. | ที่ดินซอย 40 เมตร | 7,500 |
| 4. | นอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 3 | 4,000 |
| บล็อก เอฟ | | |
| 1. | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ที่ดินบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 30,000 |
| 1.2 | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 20,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|----------|--|----------------|
| 2. | ติดถนนเทศบาล 2 ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| 3. | ติดหมู่บ้านจัดสรร ระยะ 40 เมตร | 12,000 |
| บล็อก เอ | | |
| 1. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | ต่อจากหน่วยที่ 1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 12,500 |
| บล็อก บี | | |
| 1. | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 1.1 | ติดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 12,500 |
| บล็อก ซี | | |
| 1. | ติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) | |
| 1.1 | ติดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3215 (บางกรวย – ไทรน้อย) ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 12,500 |
| บล็อก เอ | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |
| | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 12,500 |
| บล็อก บี | | |
| 1. | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย | |
| 1.1 | ติดถนนบางกรวย – ไทรน้อย ระยะ 40 เมตร | 25,000 |

| หน่วยที่ | บริเวณที่ดิน | ราคาต่อตารางวา |
|----------|--|----------------|
| | ต่อจากหน่วยที่ 1.1 ในแปลงเดียวกัน ระยะ 40 เมตร | 12,500 |



ภาคผนวก ค.

การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 45-60 ตารางวา

Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

50 22 45 2 2 0 10 26

54 21 45 2 2 0 10 26

54 21 45 2 2 0 9 25

55 22 45 4 3 0 12 15

60 20 80 4 2 0 11 22

55 22 45 2 2 0 8 25

52 22 45 2 3 0 11 18

60 21 45 2 3 0 11 20

60 20 80 4 3 0 12 15

60 23 80 4 3 0 12 20

60 22 45 4 2 1 11 25

51 22 45 2 3 1 10 18

55 20 45 2 3 1 11 15

56 21 45 2 2 1 11 20

60 22 80 2 3 1 13 15

45 23 45 2 2 1 9 20

50 20 45 2 2 1 9 20

54 21 45 2 2 1 10 20

60 22 80 4 2 1 11 25

60 22 80 4 2 1 11 25

55 22 45 4 3 0 12 15

60 22 80 4 2 0 11 20

45 22 45 2 2 0 8 25

52 22 45 2 3 0 11 18

60 21 45 2 3 0 11 20

60 22 80 4 3 1 12 15

60 23 80 4 3 1 12 20

60 22 45 4 2 1 11 25

51 22 45 2 3 1 10 18

55 20 45 2 3 1 11 15

Number of cases read = 30 Number of cases listed = 30

 reg des=means stdden variance corr sig cov xprod/var=y x1

x2 x3 x4 x5 x6 x7/dep=y/

method=cnter/residual=default normprod/casewise=all.

| | Mean | Std Dev | Variance | Label |
|----|--------|---------|----------|-------|
| Y | 55.300 | 5.004 | 25.045 | |
| X1 | 21.433 | .971 | .944 | |
| X2 | 55.500 | 16.313 | 266.121 | |
| X3 | 2.800 | .997 | .9943 | |
| X4 | 2.500 | .509 | .259 | |
| X5 | .500 | .509 | .259 | |
| X6 | 10.700 | 1.208 | 1.459 | |
| X7 | 19.733 | 3.542 | 12.547 | |

N of Cases = 30

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Beginning Block Number 1. Method : Enter

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Variable(s) Entered on Step Number

1.. X7

2.. X5

3.. X3

4.. X1

5.. X2

6.. X4

7.. X6

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Multiple R .97652

R Square .95359

Adjusted R Square .93882

Standard Error 1.23781

Analysis of Variance

| | DF | Sum of Squares | Mean Square |
|------------|----|----------------|-------------|
| Regression | 7 | 692.59203 | 98.94172 |
| Residual | 22 | 33.70797 | 1.53218 |

F = 64.57576 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

| Variable | B | SE B | Beta | T | Sig T |
|------------|----------|---------|------------|--------|-------|
| X7 | 1.06921 | .12109 | .75679 | 8.830 | .0000 |
| X5 | .33385 | .46540 | .03393 | .717 | .4807 |
| X3 | -.03032 | .36574 | -6.038E-03 | -.083 | .9347 |
| X1 | -2.22972 | .27720 | -.43282 | -8.044 | .0000 |
| X2 | .01694 | .01979 | .05523 | .856 | .4012 |
| X4 | 1.568028 | .80834 | .17075 | 2.079 | .0495 |
| X6 | 4.43641 | .36822 | 1.07064 | 12.048 | .0000 |
| (Constant) | 29.29854 | 6.00527 | | 4.879 | .0001 |

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

| | Min | Max | Mean | Std Dev | N |
|---------|---------|---------|---------|---------|----|
| *PRED | 43.7231 | 60.7041 | 55.3000 | 4.8870 | 30 |
| *PREID | -2.0337 | 1.7149 | .0000 | 1.0781 | 30 |
| *ZPRED | -2.2389 | 1.1058 | -.0000 | 1.0000 | 30 |
| *ZPREID | -1.6430 | 1.3854 | .0000 | .8710 | 30 |

Total Cases = 30

Dubin-Watson Test = 2.32645

การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 61-80 ตารางวา

Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

80 22 80 4 4 0 20 10

70 23 80 4 4 0 17 12

70 23 80 7 3 0 16 13

61 22 45 7 3 0 13 15

75 23 45 8 2 0 19 10

80 23 80 4 4 0 21 10

74 22 80 4 3 0 18 10

75 23 80 4 3 0 18 12

70 23 80 4 3 0 17 12

70 23 80 4 4 0 18 10

80 23 100 7 4 0 19 12

80 23 100 4 4 1 17 15

80 24 80 4 4 1 20 12

75 23 80 4 3 1 18 12

70 22 45 7 3 1 16 12

70 23 45 4 3 1 14 20

70 23 45 4 3 1 14 20

70 23 80 4 3 1 17 12

80 23 80 7 3 1 21 10

80 22 80 7 4 1 20 10

61 22 45 7 3 1 13 15

75 23 45 8 3 0 19 10

80 23 80 4 4 1 21 10

74 22 80 4 3 0 18 10

75 23 80 4 3 0 18 12

70 23 80 4 3 0 17 12

70 23 45 4 4 0 18 10

80 23 100 7 4 1 19 12

80 23 100 4 4 1 17 15

80 24 80 4 4 1 20 12

Number of cases read = 30 Number of cascs listed = 30

reg des=means stdden variance corr sig cov xprod/var=y x1

x2 x3 x4 x5 x6 x7/dep=y/

method=cnter/residual=default normprod/casewise=all.

| | Mean | Std Dev | Variance | Label |
|----|--------|---------|----------|-------|
| Y | 74.167 | 5.565 | 30.971 | |
| X1 | 22.833 | .531 | .282 | |
| X2 | 75.500 | 17.976 | 319.569 | |
| X3 | 5.067 | 1.552 | 2.409 | |
| X4 | 2.433 | .504 | .254 | |
| X5 | .567 | .507 | .257 | |
| X6 | 17.767 | 2.208 | 4.875 | |
| X7 | 12.233 | 3.574 | 7.515 | |

N of Cases = 30

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Variable(s) Entered on Step Number

- 1.. X7
- 2.. X1
- 3.. X3
- 4.. X4
- 5.. X5
- 6.. X2
- 7.. X6

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Multiple R .97115

Square .94313

Adjusted R Square .92504

Standard Error 1.52371

Analysis of Variance

| | DF | Sum of Squares | Mean Square |
|------------|----|----------------|-------------|
| Regression | 7 | 847.08920 | 121.01274 |
| Residual | 22 | 51.07747 | 2.32170 |

F = 52.12240 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

| Variable | B | SE B | Beta | T | Sig T |
|------------|----------|----------|---------|--------|-------|
| X7 | 1.63874 | .23467 | .78741 | 6.983 | .0000 |
| X1 | -1.89556 | .67370 | -.18075 | -2.814 | .0101 |
| X3 | .39129 | .20970 | .10913 | 1.866 | .0754 |
| X4 | -.27071 | .74276 | -.02452 | -.364 | .7190 |
| X5 | .11975 | .68650 | .01090 | .174 | .8633 |
| X2 | .08624 | .02206 | .27701 | 3.909 | .0008 |
| X6 | 3.45938 | .29202 | 1.37244 | 11.846 | .0000 |
| (Constant) | 28.40596 | 13.32530 | | 2.132 | .0444 |

Residuals Statistics:

| | Min | Max | Mean | Std Dev | N |
|---------|---------|---------|---------|---------|----|
| *PRED | 62.0644 | 82.7881 | 74.1667 | 5.4046 | 30 |
| *PREID | -2.7881 | 2.5755 | .0000 | 1.3271 | 30 |
| *ZPRED | -2.2392 | 1.5952 | -.0000 | 1.0000 | 30 |
| *ZPREID | -1.8298 | 1.6903 | -.0000 | .8710 | 30 |

Total Cases = 30

Dubin-Watson Test = 1.198447

การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านด้วยขนาด 81-100 ตารางวา

Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

90 24 100 7 4 1 24 10

86 23 80 7 4 0 22 10

90 24 100 7 5 1 28 8

100 24 100 8 5 1 31 8

100 24 100 8 5 1 31 8

100 24 100 8 4 1 27 10

87 24 80 4 4 0 24 10

87 23 80 4 2 0 26 8

90 25 100 7 5 1 39 5

90 24 80 7 4 1 28 8

90 24 100 7 4 1 24 10

82 23 80 4 4 0 21 10

90 25 100 7 4 1 23 12

86 24 100 4 7 1 23 10

90 24 100 7 5 1 28 8

100 25 100 8 5 1 35 7

100 25 100 8 5 1 35 7

87 23 100 4 5 0 34 5

87 24 100 4 5 0 27 8

90 24 100 7 4 1 24 10

100 24 100 8 5 1 24 10

100 24 100 8 4 1 31 8

87 24 80 4 4 0 27 10

87 23 80 4 4 0 24 10

90 25 100 7 5 0 26 8

90 24 80 7 4 1 39 5

90 24 100 7 4 1 28 8

82 23 80 4 4 0 24 10

90 25 80 7 4 1 21 10

86 24 80 4 4 0 23 12

Number of cases read = 30 Number of cases listed = 30

reg des=means stdden variance corr sig cov xprod/var=y x1

x2 x3 x4 x5 x6 x7/dep=y/

method=cnter/residual=default normprod/casewise=all.

| | Mean | Std Dev | Variance | Label |
|----|--------|---------|----------|-------|
| Y | 90.467 | 5.329 | 28.395 | |
| X1 | 24.000 | .643 | .414 | |
| X2 | 92.667 | 9.803 | 96.092 | |
| X3 | 6.200 | 1.627 | 2.648 | |
| X4 | 4.367 | .490 | .240 | |
| X5 | .600 | .498 | .248 | |
| X6 | 27.333 | 4.971 | 24.713 | |
| X7 | 8.733 | 1.837 | 1.375 | |

N of Cases = 30

Beginning Block Number 1. Method : Enter

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Variable(s) Entered on Step Number

1.. X7

2.. X1

3.. X2

4.. X5

5.. X3

6.. X4

7.. X6

Multiple R .85941

R Square .73859

Adjusted R Square .65541

Standard Error 3.12806

Analysis of Variance

| | DF | Sum of Squares | Mean Square |
|------------|---------|----------------|-------------|
| Regression | 7 | 608.20197 | 86.88600 |
| Residual | 22 | 215.26470 | 9.78476 |
| F = | 8.87973 | Signif F = | .0000 |

----- Variables in the Equation -----

| Variable | B | SE B | Beta | T | Sig T |
|------------|----------|----------|---------|-------|-------|
| X7 | 2.04177 | .80967 | .70389 | 2.522 | .0194 |
| X1 | -1.08467 | 1.24779 | -.13094 | -.869 | .3941 |
| X2 | .04009 | .09171 | .07375 | .437 | .6663 |
| X5 | .76125 | 2.09703 | .07118 | .363 | .7201 |
| X3 | 1.99121 | .58206 | .60810 | 3.421 | .0024 |
| X4 | 2.52446 | 2.02408 | .23220 | 2.247 | .2254 |
| X6 | .77663 | .29059 | .72452 | 2.673 | .0139 |
| (Constant) | 49.89860 | 26.76410 | | 1.864 | .0757 |

Residuals Statistics:

| | Min | Max | Mean | Std Dev | N |
|---------|---------|---------|---------|---------|----|
| *PRED | 82.7477 | 97.5985 | 90.4667 | 4.5796 | 30 |
| *PREID | -4.6103 | 4.9259 | .0000 | 2.7245 | 30 |
| *ZPRED | -1.6855 | 1.5573 | -.0000 | 1.0000 | 30 |
| *ZPREID | -1.4739 | 1.5748 | .0000 | .8710 | 30 |

Total Cases = 30

Dubin-Watson Test = 1.69733

การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวขนาดตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไป

Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

150 27 100 8 4 1 46 10

150 25 100 8 5 1 42 10

200 27 100 8 5 1 61 10

103 24 100 4 5 1 32 8

105 24 80 4 4 1 28 10

105 24 80 4 4 1 28 10

105 23 80 7 5 1 31 8

200 26 100 8 5 1 49 15

110 27 100 7 5 1 38 8

105 24 80 4 4 1 28 10

120 25 100 7 5 1 34 10

105 25 100 7 5 1 39 12

110 27 100 8 5 1 34 10

110 26 100 7 5 1 36 8

105 25 100 4 5 1 36 7

105 25 100 4 5 1 36 7

120 27 100 7 5 1 37 10

120 26 100 7 5 1 40 8

150 26 100 8 4 1 44 10

130 27 100 7 5 1 40 10

103 24 100 4 5 2 32 8
 105 24 80 4 4 1 28 10
 105 24 80 4 4 1 28 10
 105 23 80 7 5 1 31 8
 200 26 100 8 5 1 49 15
 110 27 100 7 5 1 38 8
 105 24 80 4 4 1 28 10
 120 25 100 7 5 1 34 10
 150 25 100 7 5 1 39 12
 110 27 100 8 5 1 34 10

Number of cases read = 30 Number of cases listed = 30

reg des=means stdden' variance corr sig cov xprod/var=y x1
 x2 x3 x4 x5 x6 x7/dep=y/
 method=cnter/residual=default normprod/casewise=all.

| | Mean | Std Dev | Variance | Label |
|----|---------|---------|----------|-------|
| Y | 125.533 | 30.063 | 903.775 | |
| X1 | 25.300 | 1.317 | 1.734 | |
| X2 | 94.667 | 8.996 | 80.920 | |
| X3 | 6.267 | 1.680 | 2.823 | |
| X4 | 4.733 | .450 | .202 | |
| X5 | 1.000 | .000 | .000 | |
| X6 | 36.667 | 7.635 | 58.299 | |
| X7 | 9.733 | 1.911 | 3.651 | |

N of Cases = 30

Beginning Block Number 1. Method : Enter

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Variable(s) Entered on Step Number

- 1.. X7
- 2.. X2
- 3.. X3
- 4.. X4
- 5.. X6
- 6.. X1

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

Multiple R .99961

R Square .99922

Adjusted R Square .99901

Standard Error .94455

Analysis of Variance

| | DF | Sum of Squares | Mean Square |
|------------|------------|----------------|-------------|
| Regression | 6 | 26188.94677 | 4364.82446 |
| Residual | 23 | 20.51990 | .89217 |
| F = | 4892.37071 | Signif F = | .0000 |

----- Variables in the Equation -----

| Variable | B | SE B | Beta | T | Sig | T |
|------------|----------|---------|------------|---------|-------|---|
| X7 | 6.92825 | .10928 | .44033 | 63.396 | .0000 | |
| X2 | .02820 | .03976 | 8.4382E-03 | .709 | .4859 | |
| X3 | .33215 | .17378 | .01856 | 1.911 | .0685 | |
| X4 | -1.18306 | .60842 | -.01770 | -1.944 | .0642 | |
| X6 | 3.32031 | .03728 | .84329 | 89.067 | .0000 | |
| X1 | -4.97716 | .23913 | -.21804 | -20.813 | .0000 | |
| (Constant) | 63.12457 | 5.19816 | | 12.144 | .0000 | |

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

| | Min | Max | Mean | Std Dev | N |
|---------|----------|----------|----------|---------|----|
| *PRED | 103.5819 | 200.1246 | 125.5333 | 30.0511 | 30 |
| *PREID | -1.5030 | 3.0070 | .0000 | .8412 | 30 |
| *ZPRED | -.7305 | 2.4821 | -.0000 | 1.0000 | 30 |
| *ZPREID | -1.5912 | 3.1836 | -.0000 | .8906 | 30 |

Total Cases = 30

Dubin-Watson Test = 2.41415

การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ประกอบอาชีพข้าราชการ

Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

50 22 45 2 2 10 20

54 21 45 2 2 10 20

54 21 45 2 2 9 25

55 22 45 4 3 12 15

60 20 80 4 2 11 22

45 22 45 2 2 8 25

52 22 45 2 3 11 18

60 21 45 2 3 11 20

60 20 80 4 3 12 15

60 23 80 4 3 12 20

55 22 45 4 3 11 25

60 20 80 4 2 11 20

45 22 45 2 2 8 25

52 22 45 2 3 11 18

60 21 45 2 3 11 20

80 22 80 4 4 20 10

70 20 80 4 4 17 12

70 23 80 7 3 16 13

61 22 45 7 3 13 15

75 23 45 8 3 19 10

80 23 80 4 4 21 10

74 22 80 4 3 18 10

75 23 80 4 4 18 12

70 23 80 4 3 17 12

70 23 80 4 4 18 10

80 23 100 7 4 19 12

75 23 45 8 3 19 10

74 22 80 4 3 18 10

75 23 80 4 3 18 12

70 23 80 4 3 17 12

70 23 80 4 3 18 10

86 23 80 7 4 22 10

87 24 80 4 4 24 10

87 23 80 4 4 26 8

82 23 80 4 4 21 10

87 23 100 4 5 34 5

87 24 100 4 5 27 8

90 21 100 7 5 30 7

87 24 80 4 4 27 10

87 23 80 4 4 24 10

90 23 100 7 5 26 8

82 22 80 4 4 24 10

86 22 80 4 4 23 10

86 23 80 7 4 22 10

86 23 80 7 4 22 10

Number of cases read = 43 Number of cases listed = 43

reg des=means stdden variance corr sig cov xprod/var=y x1

x2 x3 x4 x5 x6 x7/dep=y/

method=cnter/residual=default normprod/casewise=all.

| | Mean | Std Dev | Variance | Label |
|----|--------|---------|----------|-------|
| Y | 70.442 | 13.539 | 183.300 | |
| X1 | 22.395 | 1.027 | 1.054 | |
| X2 | 70.930 | 19.280 | 371.733 | |
| X3 | 4.186 | 1.694 | 2.869 | |
| X4 | 3.349 | .870 | .756 | |
| X6 | 17.512 | 6.423 | 41.256 | |
| X7 | 13.581 | 5.197 | 27.011 | |

N of Cases = 43

Variable(s) Entered on Step Number

- 1.. X7
- 2.. X3
- 3.. X1
- 4.. X2
- 5.. X4
- 6.. X6

| | |
|-------------------|---------|
| Multiple R | .96116 |
| R Square | .92383 |
| Adjusted R Square | .91114 |
| Standard Error | 4.03591 |

Analysis of Variance

| | DF | Sum of Squares | Mean Square |
|------------|----|----------------|-------------|
| Regression | 6 | 7112.21496 | 1185.36916 |
| Residual | 36 | 586.38969 | 16.28860 |

F = 72.77292 Signif F = .0000

Equation Number 1 Dependent Variable.. Y

----- Variables in the Equation -----

| Variable | B | SE B | Beta | T | Sig | T |
|------------|----------|----------|---------|--------|-------|---|
| X7 | -.33857 | .30423 | -.12997 | -1.113 | .2731 | |
| X3 | .83770 | .46486 | .10481 | 1.802 | .0799 | |
| X1 | -.42323 | .87804 | -.03210 | -.482 | .6327 | |
| X2 | .09994 | .04885 | .14233 | 2.046 | .0481 | |
| X4 | -.49925 | 1.64178 | -.03207 | -.304 | .7628 | |
| X6 | 1.53562 | .27880 | .72853 | 5.508 | .0000 | |
| (Constant) | 48.70337 | 20.62949 | | 2.361 | .0238 | |

Residuals Statistics:

| | Min | Max | Mean | Std Dev | N |
|---------|----------|----------|---------|---------|----|
| *PRED | 48.3875 | 100.3364 | 70.4419 | 13.0130 | 43 |
| *PREID | -13.3364 | 6.0018 | .0000 | 3.7365 | 43 |
| *ZPRED | -1.6948 | 2.2973 | -.0000 | 1.0000 | 43 |
| *ZPREID | -3.3044 | 1.4871 | .0000 | .9258 | 43 |

Total Cases = 43

Dubin-Watson Test = 1.98522

การประมวลผลสมการความต้องการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ

Y X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

60 22 45 4 2 11 25

51 22 45 2 3 10 18

55 20 45 2 3 11 15

56 21 45 2 2 11 20

60 22 80 2 3 13 15

45 23 45 2 2 9 20

50 20 45 2 2 9 20

45 21 45 2 2 10 20

60 22 80 4 2 11 25

60 22 80 4 2 11 25

60 23 80 4 3 12 20

60 22 45 4 2 11 25

51 22 45 2 3 10 18

55 20 45 2 3 11 15

80 23 100 4 4 17 15

80 24 80 4 4 20 12

75 23 80 4 3 18 12

70 22 45 7 3 16 12

70 23 45 4 3 14 20

70 23 45 4 3 14 20

70 23 80 4 3 17 12

80 23 80 7 3 21 10

80 22 80 7 4 20 10

61 22 45 7 3 13 15

80 23 80 4 4 21 10

80 23 100 7 4 19 12

80 23 100 4 4 17 15

80 24 80 4 4 20 12

90 24 100 7 4 24 10

90 24 100 7 5 28 8

100 24 100 8 5 31 8

100 24 100 8 4 27 10

90 25 100 7 5 39 5

90 24 80 7 4 28 8

90 24 100 7 4 24 10

90 25 100 7 4 23 12

86 24 100 4 4 23 10

90 24 100 7 5 28 8

100 25 100 8 5 35 7

100 25 100 8 5 35 7

90 24 100 7 4 24 10

100 24 100 8 5 24 10

100 24 100 8 4 31 8

90 24 80 7 4 39 5

90 24 100 7 4 28 8

90 25 80 7 4 21 10

150 27 100 7 4 46 10

150 25 100 8 5 42 10

200 27 100 8 5 64 10

103 24 100 4 5 32 8

105 24 80 4 4 28 10

105 24 80 4 4 28 10

105 23 80 7 5 31 8

200 26 100 8 5 49 15

110 27 100 7 5 38 8

105 24 80 4 4 28 10

120 25 100 7 5 34 10

150 25 100 7 5 39 12

110 27 100 8 5 34 10

90 24 100 7 4 24 10

90 25 100 7 4 23 12

86 24 100 4 4 23 10

90 24 100 7 5 28 8

100 25 100 8 5 35 7

100 25 100 8 5 35 7

110 26 100 7 5 36 8

105 25 100 4 5 36 7

105 25 100 4 5 36 7

120 27 100 7 5 37 10

120 26 100 7 5 40 8

150 26 100 8 4 44 10

130 27 100 7 5 40 10

103 24 100 4 5 32 8

105 24 80 4 4 28 10

105 24 80 4 4 28 10

105 23 80 7 5 31 8

200 26 100 8 5 49 15

110 27 100 7 5 38 8

105 24 80 4 4 28 10

120 25 100 7 5 34 10

150 25 100 7 5 39 12

110 27 100 8 5 34 10

Number of cases read = 77 Number of cases listed = 77

reg des=means stdden variance corr sig cov xprod/var=y x1

x2 x3 x4 x5 x6 x7/dep=y/

method=cnter/residual=default normprod/casewise=all.

Mean Std Dev Variance Label

Y 95.260 33.227 1104.063

X1 23.883 1.769 3.131

X2 84.026 20.488 419.762

X3 5.584 2.048 4.193

X4 3.987 .993 .987

X6 26.247 11.629 135.241

X7 12.065 4.870 23.719

N of Cases = 77

Variable(s) Entered on Step Number

- 1.. X7
 - 2.. X3
 - 3.. X1
 - 4.. X2
 - 5.. X6
 - 6.. X4
-

Multiple R .95679
R Square .91545
Adjusted R Square .90820
Standard Error 10.06753

Analysis of Variance

| | DF | Sum of Squares | Mean Square |
|------------|----|----------------|-------------|
| Regression | 6 | 76813.93909 | 12802.32318 |
| Residual | 70 | 7094.86610 | 101.35523 |

F = 126.31142 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

| Variable | B | SE B | Beta | T | Sig T |
|------------|----------|----------|---------|--------|-------|
| X7 | 2.69772 | .41975 | .39541 | 6.427 | .0000 |
| X3 | .73419 | .84693 | .04525 | .867 | .3890 |
| X1 | -2.52078 | 1.37396 | -.13424 | -1.835 | .0708 |
| X2 | .08773 | .10247 | .05410 | .856 | .3948 |
| X6 | 3.14839 | .23154 | 1.10191 | 13.598 | .0000 |
| X4 | 5.43360 | 2.93926 | .16243 | 1.849 | .0687 |
| (Constant) | 7.14512 | 27.56568 | | .259 | .7962 |

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

| | Min | Max | Mean | Std Dev | N |
|---------|----------|----------|---------|---------|----|
| *PRED | 47.7408 | 199.9282 | 95.2597 | 31.7917 | 77 |
| *PREID | -31.4823 | 21.8432 | .0000 | 9.6620 | 77 |
| *ZPRED | -1.4947 | 3.2923 | -.0000 | 1.0000 | 77 |
| *ZPREID | -3.1271 | 2.1697 | .0000 | .9597 | 77 |

Total Cases = 77

Dubin-Watson Test = 1.84262

ประวัติผู้เขียน

นางสาวนิภาพร เข้มนาม เกิดเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2509 ที่จังหวัดนนทบุรี สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการประชาสัมพันธ์ จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปีการศึกษา พ.ศ.2531 และเข้าศึกษาในระดับปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ วิชาเอกเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ เมื่อปี พ.ศ.2537

ประวัติการทำงาน ปัจจุบันทำงานในตำแหน่งเจ้าหน้าที่อำนวยสินเชื่อ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาบางกรวย