

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไป สภาพเศรษฐกิจ สังคม และที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยที่เข้าร่วมในโครงการบ้านสถาพร บ้านภัสสร 3 และบ้านพฤษภา 12 รวมทั้งความสนใจในที่อยู่อาศัยใหม่และปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่างสภาพเศรษฐกิจ สังคมของผู้ที่จะซื้อกับระดับราคาและรูปแบบที่อยู่อาศัย ในโครงการจัดสรรที่เป็นพื้นที่ศึกษา 3 โครงการ คือ บ้านสถาพร บ้านภัสสร 3 และ บ้านพฤษภา 12 ดังมีรายละเอียดขั้นตอนการศึกษาดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากร ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตของกลุ่มประชากรที่ได้ทำการศึกษาดังนี้

ก. พื้นที่ทำการศึกษาในครั้งนี้สืบเนื่องมาจากผลการวิจัยของบัณฑิต จุลาสัย (2544) พบว่า กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ ปทุมธานี และนนทบุรี จำนวน 1,666 ตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างจะเลือกย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ไปที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือมากที่สุดถึงร้อยละ 40.6 ซึ่งสอดคล้องกับผลวิจัยก่อนหน้านั้น กอปรกับพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือมีขนาดพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับ 1 และมีจำนวนครัวเรือนสูงสุด คือ ร้อยละ 40.6 และ 28.40 ตามลำดับ

ตารางที่ 3.1 แสดงลำดับทำเลที่อยู่อาศัยที่ผู้มีปัญหาให้ความสนใจและคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ทำเลที่อยู่อาศัย	จากผลการวิจัย ของบัณฑิต จุลาสัย (1)	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.) (2)		จำนวนครัวเรือน (3)		ความหนาแน่นของ ครัวเรือนต่อขนาดพื้นที่
			%		%	
กรุงเทพฯ ตอนเหนือ (จตุจักร, ลาดพร้าว, บางเขน, สายไหม, ดอนเมือง, หลักสี่, นนทบุรี, ปากเกร็ด, ลำลูกกา, ปทุมธานี, ธัญบุรี และ สาม โคก)	40.6	1,887.8	40.6	804,570	28.4	426.2

ทำเลที่อยู่อาศัย	จากผลการวิจัย ของบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ (1)	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.) (2)		จำนวนครัวเรือน (3)		ความหนาแน่นของ ครัวเรือนต่อขนาดพื้นที่
			%		%	
กรุงเทพฯ ตะวันตก (ตลิ่งชัน, ภาษีเจริญ, นongแขม, สามพราน, นครชัยศรี, บางกรวย, บาง ใหญ่, บางบัวทอง, ไทรน้อย, ทวีวัฒนา และบางแค)	18.5	634.1	13.6	352,975	12.5	556.6
กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร, สัมพันธวงศ์, บ่อมปราบ, ดุสิต, บางซื่อ, คลองสาน, ธนบุรี, บาง กอกใหญ่, บางกอกน้อย, บางพลัด, ปทุมวัน, บางรัก, สาทร, ราชเทวี, พญาไท, ยานนาวา, ห้วยขวาง, คลองเตย, บางคอแหลม และวัฒนา)	12.1	191.7	4.1	673,210	23.8	3,512.5
กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ, บึงกุ่ม, มีนบุรี, วังทองหลาง, คลองสามวา, สะพานสูง, คันนายาว และหนองจอก)	11.7	537.4	11.6	296,770	10.5	552.2
กรุงเทพฯ ตะวันออก (พระโขนง, ประเวศ, ลาดกระบัง, สมุทรปราการ, บางพลี, ปากน้ำ, และ บางนา)	11.4	683.3	14.7	380,050	13.4	556.2
กรุงเทพฯ ดอนใต้ (ราชบุรีบูรณะ, จอมทอง, บางขุนเทียน, พระประแดง, อ้อมน้อย, สมุทรสาคร, ทุ่งครุ และบางบอน)	5.7	714.1	15.4	325,516	11.5	455.0

ที่มา : (1) ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(2) สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(3) สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

นิตยสาร Home Buyer Guide (2543) ระบุว่าในทำเลกรุงเทพฯ ดอนเหนือ มีโครงการ
จัดสรรมากเป็นอันดับ 1 ในเขตธัญบุรี โดยมีโครงการจัดสรรถึง 57 โครงการ แต่ในจำนวนนี้เป็น
โครงการที่ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายกอยู่ 28 โครงการ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ข)

ตารางที่ 3.2 แสดงลำดับทำเลที่อยู่อาศัยและจำนวนโครงการในกรุงเทพฯ ตอนเหนือ

ทำเลที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จำนวนโครงการ
ลาดพร้าว	7	เมืองนนท์	24	ลำลูกกา	24
จตุจักร	15	ปากเกร็ด	15	วังน้อย	7
บางเขน	31	เมืองปทุม	12	คลองหลวง	2
ดอนเมือง	14	ธัญบุรี	57	รวม	208

ที่มา : นิตยสาร Home Buyer Guide, 2543.

จากการสำรวจโครงการจัดสรรบนถนนรังสิต-นครนายกก่อนทำการวิจัย เพื่อหาข้อมูลในเรื่องของสภาพทางกายภาพของโครงการ, จำนวนผู้เข้าชมโครงการ, บรรยากาศในการซื้อ-ขาย เป็นต้น ในการสำรวจครั้งนี้พบว่า มีทั้งโครงการที่ปิดตัวไปแล้ว, โครงการเก่าที่ยังดำเนินการขายอยู่ และ โครงการที่เปิดใหม่ โดยเริ่มสำรวจจากคลอง 1 ถึงคลอง 15 ระยะทาง 45 กิโลเมตร พบว่าบนถนนรังสิต-นครนายก มีการกระจุกตัวของโครงการจัดสรร ในช่วงคลอง 2-4 เนื่องจากมีแหล่งสาธารณูปการ อาทิ โรงเรียน ธนาคาร ที่ทำการไปรษณีย์ และโรงพยาบาลเอกปทุม

และจากคลอง 5 เป็นต้นไป เป็นเขตพื้นที่ศูนย์ราชการของอำเภอธัญบุรี วิทยาลัยการปกครอง สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล ที่ว่าการอำเภอธัญบุรี ศาลจังหวัดธัญบุรี โรงพยาบาลธัญบุรี โรงเรียนธัญบุรี สำนักงานที่ดิน สถานีตำรวจ และมีการกระจายตัวของโครงการจัดสรรส่วนตอนปลายของถนนตั้งแต่ คลอง 13 ถึง คลอง 16 มีแหล่งชุมชนที่เพาะพันธุ์ไม้ดอกไม้ประดับขายอยู่ริมถนน โดยเฉพาะที่บริเวณคลอง 15 มีโรงเรียนนานาชาติรวมบัณฑิต ISR องค์กรักซ์ (ISR School Ongkarak the Golf Academy) และมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ข้อมูลที่ได้รับจากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ระบุว่าอำเภอธัญบุรี มีอาณาเขตระหว่างคลอง 1-7 ผลการสำรวจ พบว่า ผู้ที่จะซื้อให้ความสนใจที่จะเข้าชมโครงการบริเวณคลอง 3-4 ฝั่งคูขนานกับคลองรังสิต ซึ่งเป็นฝั่งถนนที่เข้าสู่จังหวัดนครนายก (ถนนรังสิต-นครนายก ขาเข้านครนายก) มากกว่าบริเวณอื่น และพบว่าในบริเวณนี้มีโครงการที่ จดทะเบียนขออนุญาตจัดสรรตั้งแต่ปีงบประมาณ 2536 และดำเนินงานอย่างต่อเนื่องจวบจนปัจจุบัน เนื่องด้วยเป็นโครงการที่ผ่านวิกฤตเศรษฐกิจในยุคแรก ๆ ของการฟื้นตัวเปิดเสรีทางการเงิน ซึ่งเป็นช่วงภาวะอุปทานล้นตลาดและตกต่ำ ซึ่งโครงการจัดสรรเหล่านี้จัดเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับจากผู้ที่จะซื้อและเบิกรู้จักเป็นอย่างดีในทำเล

ข. การศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งประเภทที่อยู่อาศัยออกเป็น (1) บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด (2) ทาวน์เฮ้าส์-อาคารพาณิชย์พักอาศัย-ห้องแถว-ตึกแถว และ (3) อาคารชุด-อพาร์ทเมนต์-แฟลต

ค. กลุ่มผู้ที่จะซื้อ คือกลุ่มบุคคลที่เข้าชมโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาข้อมูลรายละเอียดของโครงการจัดสรรนั้น ๆ ณ ที่ตั้งโครงการในพื้นที่ศึกษา โดย มานพ พงศทัต (2538) กล่าวว่า "คนกลุ่มนี้จะได้รับข้อมูลจากโฆษณาสิ่งสิ่งพิมพ์ โฆษณาทางโทรทัศน์ สื่อโฆษณาทางวิทยุ ฯลฯ แล้วเข้าชมโครงการ โดยดูหลายโครงการ เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลในเรื่องของราคา คุณภาพ ประโยชน์ใช้สอย เครื่องอำนวยความสะดวก แล้วกลับมาดูโครงการ (ที่เดิม) เพื่อขอส่วนลด, ศึกษาสัญญา ฯลฯ แล้วถึงลงนามในสัญญาซื้อขาย"

3.1.2 กลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง และวิธีการสุ่มตัวอย่าง ใน การศึกษาครั้งนี้ ดังนี้

ก. ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดขึ้นโดยอ้างอิง ตามกำหนดของ Herbert Arkin Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และ มีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$ ตามตารางดังนี้

ตารางที่ 3.3 ตารางจำนวนสุ่มตัวอย่างของ Herbert Arkin Raymond R, Cotton ที่ระดับ ความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ 5%

ขนาดประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	291
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
500,000 ถึง >>	322

สำหรับประชากรที่จะนำมาเทียบกับตารางข้างต้น เพื่อให้ได้ขนาดของ
กลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม ได้ยึดเกณฑ์จากข้อมูลสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน
ปีงบประมาณ 2543 เนื่องจากเป็นปีที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด
ในรอบ 10 ปี คือ ระหว่างปี 2533-2543 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2543 : 8) โดยเป็นข้อมูล
ทางสถิติที่ได้จากการไปคัดลอกที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ข้อมูลสถิติจำนวนที่
อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปีงบประมาณ 2543 จำนวน 640 ยูนิตดังนี้

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ปี 2536-2543 ในอำเภอ
ธัญบุรี

ปีที่จดทะเบียน	จำนวนโครงการที่จดทะเบียน	จำนวนยูนิต
2536	12	7,310
2537	21	11,503*
2538	21	7,560*
2539	23	9,425*
2540	7	499*
2541	5	N/A**
2542	5	157*
2543	5	640

หมายเหตุ * หมายถึงข้อมูลมีไม่ครบทุกโครงการ

** หมายถึงไม่มีข้อมูล

ดังนั้นขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมโดยตามกำหนดของ Herbert Arkin
Raymond R. Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm 5\%$
โดยใช้เกณฑ์สถิติจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนปี 2543 จำนวน 640 ยูนิตคำนวณได้ขนาดของ
กลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมเท่ากับ 156.16 ชุด เพื่อความสะดวกในการเก็บข้อมูลจึงใช้ขนาด

กลุ่มตัวอย่างจำนวน 156 ชุด โดยทำการเทียบอัตราส่วนของจำนวนชุดต่อจำนวนยูนิตของโครงการ

ข. วิธีการสุ่มตัวอย่าง การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้ปีงบประมาณ 2536 มีโครงการที่ขออนุญาตจดทะเบียนที่อยู่อาศัย กับสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขา ัญบุรีเป็นเกณฑ์ จำนวน 12 โครงการ ดังนี้

ตารางที่ 3.5 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ขออนุญาตจัดสรรในปีงบประมาณ 2536 ในอำเภอ ัญบุรี

ลำดับที่	ชื่อผู้ประกอบการ	ที่ตั้ง
1	หจก. วรณพร จัดสรรที่ดิน	บึงยี่โถ
2	บ. พฤษชา เรียวเอสเตท จก.	ลำผักกูด
3	บ. พฤษชา เรียวเอสเตท จก.	ลำผักกูด
4	บ. เพชรธานีแลนด์แอนด์เฮ้าส์ จก.	บึงยี่โถ
5	บ. เฉลิมนคร จก.	บึงยี่โถ
6	บ. กฤษตญา เอสเตท จก.	บึงสนั่น
7	บ. ศุภฤกษ์ และ ที่ดิน จก.	บึงสนั่น
8	บ. ธารา พร็อพเพอร์ตี้ จก.	ลำผักกูด
9	บ. ททรัพย์สินฝ้ายจีบ จก.	ลำผักกูด
10	บ. ทักษดา จก.	ลำผักกูด
11	บ. เอกไพลิน และ ที่ดิน จก.	รังสิต
12	บ. ลำเจียก จก.	ลำผักกูด

จากตารางข้างต้น พบว่าในปัจจุบันมีผู้ประกอบการที่คงดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับและเป็นที่ยอมรับอย่างดีในทำเล กอปรกับตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ที่จะซื้อให้ความสนใจเข้าชมโครงการเป็นจำนวนมาก ซึ่งเอื้อต่อปริมาณของกลุ่มตัวอย่างอันเป็นหัวใจของงานวิจัยครั้งนี้ และผู้ประกอบการโครงการจัดสรรที่เข้าข่ายดังกล่าวมีอยู่ 2 ราย คือบริษัท เฉลิมนคร จำกัด และ บริษัท พฤษชา เรียวเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการ 3 โครงการ

กล่าวคือ บ้านสถาพร ดำเนินงานโดย บริษัท เจริญนคร จำกัด และ บ้านภัสสร 3 กับบ้านพุกษา 12 ดำเนินงานโดยบริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด

สำหรับจำนวนของกลุ่มตัวอย่างนั้นผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น (Stratified Random Sampling) โดยการใช้จำนวนยูนิตของโครงการที่เป็นพื้นที่ศึกษานั้นเอง ผลจากการแบ่งชั้นจะได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการที่เป็นพื้นที่ศึกษาตามแบบแผน การสุ่มตัวอย่าง ดังนี้

ตาราง 3.6 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการที่เป็นพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษา	รูปแบบที่อยู่อาศัย	ราคา	จำนวนยูนิต	จำนวนรวม	กลุ่มตัวอย่าง
บ้านสถาพร	ทาวน์เฮ้าส์	1,150,000-2,326,000	461	} 1,061	36
	บ้านเดี่ยว	2,628,000-7,192,500	300		
	อาคารพาณิชย์	1,800,000-2,400,000	300		
บ้านภัสสร	บ้านเดี่ยว	1,690,000-2,618,300	508	508	17
บ้านพุกษา	ทาวน์เฮ้าส์	599,000-1,075,300	2,670	} 3,006	102
	บ้านแฝด	9,79,000-1,100,000	268		
	อาคารพาณิชย์	983,000-985,000	68		
รวม				4,575	156

ที่มา: ข้อมูลจากแผนผังโฆษณาและฝ่ายขายของโครงการ และสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัย

ในการวิจัยโดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างครั้งนี้ ได้ใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการทำวิจัย

3.2.1 จากการทบทวนวิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องของการกำหนดปัจจัยในการตัดสินใจซื้อได้รวบรวมปัจจัยในการตัดสินใจซื้อได้เป็น 6 ปัจจัยใหญ่ ๆ ดังนี้คือ

- (1) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านทำเลและที่ตั้ง

- (2) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน
- (3) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านรูปแบบบ้าน
- (4) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านการตลาดและการส่งเสริมการขาย
- (5) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านสิ่งอำนวยความสะดวก และสิ่งที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้
- (6) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านฐานะ ความมั่นคง ความชำนาญของผู้ประกอบการ และบริษัท

(1) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านทำเลและที่ตั้ง แบ่งออกได้ดังนี้

- การเดินทาง-ความใกล้-ไกลของโครงการ
- สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- ทำเลและที่ตั้ง
- บรรยากาศและสภาพแวดล้อม
- จำนวนที่อยู่อาศัยภายในโครงการ

(2) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน แบ่งออกได้ดังนี้

- ราคาขาย
- ระยะเวลาการผ่อนชำระ
- เงื่อนไขการผ่อนชำระ
- ธนาคาร/สถาบันทางการเงิน

(3) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านรูปแบบบ้าน แบ่งออกได้ดังนี้

- ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอย
- ฝีมือและวัสดุการก่อสร้าง
- รูปแบบบ้าน
- การบริการและการควบคุมในการก่อสร้าง

(4) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านการตลาดและการส่งเสริมการขาย แบ่งออกได้ดังนี้

- ราคาขาย
- การส่งเสริมการขาย
- การประชาสัมพันธ์และการโฆษณา
- พนักงานขาย

(5) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้ แบ่งออกได้ดังนี้

- สาธารณูปโภคในโครงการ
- สาธารณูปการในโครงการ
- การบริการหลังการขาย

(6) ปัจจัยอันเนื่องมาจากด้านฐานะ ความมั่นคง ความชำนาญของผู้ประกอบการ และบริษัท แบ่งออกได้ดังนี้

- ชื่อเสียงของบริษัท
- ชื่อเสียงของผู้บริหาร
- ผลการดำเนินงาน

นอกจากนั้นยังประกอบไปด้วยตัวแปร 2 กลุ่มด้วยกันคือ

(1) ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมของผู้ตอบและครอบครัว

- เงื่อนไขทางการเงิน
- ความต้องการในด้านฐานะทางการเงิน
- อำนาจการซื้อ
- ความต้องการในด้านสังคม
- การลงทุน
- บรรยากาศและเพื่อนบ้าน

(2) ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อและลำดับความสำคัญของปัจจัย แบ่งออกได้ดังนี้

- เหตุผลเกี่ยวกับการเดินทาง
- เหตุผลเกี่ยวกับความใกล้-ไกลจากแหล่งชุมชน
- เหตุผลเกี่ยวกับครอบครัว
- เหตุผลเกี่ยวกับสาธารณูปโภคสาธารณูปการ
- เหตุผลเกี่ยวกับปัญหาจากที่อยู่อาศัยเดิม
- เหตุผลเกี่ยวกับความพอใจในที่อยู่อาศัยใหม่
- เหตุผลเกี่ยวกับอื่น ๆ

กอบปรักกับการศึกษาวรรณกรรม พบว่า ปัจจัยที่เป็นผลต่อการตัดสินใจซื้อในกระบวนการตัดสินใจซื้อนอกจากปัจจัยที่ส่งผลอยู่ 4 ประการ คือ (1) ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม (Culture Factors)(2) ปัจจัยทางด้านชนชั้นสังคม (Social Class) (3) ปัจจัยทางสังคมและกลุ่มอ้างอิง และ (4) ปัจจัยทางด้านบุคคล อันเป็นกรอบในการทำแบบสัมภาษณ์ ในเรื่องของตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจและสังคมแล้ว

ในเรื่องของแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ในกระบวนการการตัดสินใจซื้อ ยังเป็นกรอบของตัวแปรในด้านปัจจัยในการตัดสินใจซื้อของการศึกษาในครั้งนี้และได้จัดหมวดหมู่ใหม่ให้ชัดเจนและตัดประเด็นที่ซ้ำซ้อนออกไป เป็น 7 ปัจจัยด้วยกัน ได้แก่ ปัจจัยทางด้านการเงิน, ปัจจัยทางด้านทำเล, ปัจจัยทางด้านที่ตั้ง, ปัจจัยทางด้านรูปแบบบ้าน, ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อม, ปัจจัยทางการตลาด และปัจจัยทางด้านผู้ประกอบการ

จึงส่งผลให้มีประเด็นหลักในการจัดแบ่งแบบสัมภาษณ์ ที่ใช้สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้ คือ

- ก. ตัวแปรทางด้านสังคมของกลุ่มตัวอย่าง
- ข. ตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง
- ค. ตัวแปรในเรื่องปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ

ตารางที่ 3.7 แสดงตัวแปรในการวิจัย

ปัจจัยของกลุ่มตัวอย่าง	ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ
1. ตัวแปรทางสังคม	1. ข้อพิจารณาในด้านทำเล
1.1 เพศ	2. ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง
1.2 อายุ	3. ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม
1.3 ระดับการศึกษา	4. ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบบ้าน
1.4 สถานภาพสมรส	5. ข้อพิจารณาในด้านการตลาด
1.5 ขนาดครอบครัว	6. ข้อพิจารณาในด้านการเงิน
1.6 การพักอาศัยในปัจจุบัน	7. ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ
1.7 รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	
1.8 ลักษณะการครอบครอง	
1.9 ทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	

ปัจจัยของกลุ่มตัวอย่าง	ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ
2. ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ 2.1 อาชีพของตัวและคู่สมรส 2.2 จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว 2.3 รายได้รวมของครอบครัว 2.4 แหล่งเงินดาวน์ 2.5 แหล่งเงินผ่อน	

3.2.2 การสร้างแบบสัมภาษณ์ ซึ่งจะใช้เป็นประเด็นหลักโดยจัดแบ่งแบบสัมภาษณ์ ที่ใช้ตามกลุ่มตัวอย่าง ออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ความสนใจของผู้ที่กำลังจะซื้อ

ส่วนที่ 2 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ ของผู้ที่กำลังจะซื้อ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไป เศรษฐกิจ สังคม ของผู้ที่กำลังจะซื้อ

โดยมีรายละเอียดของกรอบการทำแบบสัมภาษณ์ดังตารางที่ 3.8

ตารางที่ 3.8 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์ ประเด็นย่อย และจำนวนข้อจำแนกตามประเด็นหลัก

หัวข้อ	เพื่อ	ผลที่คาดว่าจะได้รับ	จำนวนข้อ
<p>ส่วนที่ 1 ความสนใจของกลุ่มตัวอย่าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อตรวจสอบกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสุ่มตัวอย่างว่าเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติของผู้ที่จะซื้อ โดยมีคำจำกัดความ : เป็นบุคคลที่มีแนวโน้มในการซื้อโดยเข้ามาชมโครงการ และสามารถสังเกตและทราบว่าบุคคลนี้จะทำการจองและลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายในอนาคตอันใกล้ และเป็นผู้ที่สนใจจริง ● ความสนใจของผู้กำลังจะซื้อได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการเข้าชมโครงการมากกว่า 2 ครั้ง 2. ใช้ระยะเวลาที่อยู่ Site นานกว่า 30 นาที ต่อการเข้าชมโครงการแต่ละครั้งโดยสอบถามข้อมูลในลักษณะที่เจาะลึกเพื่อนำข้อมูลเหล่านั้นใช้ประกอบการตัดสินใจซื้อ 3. ในการเยี่ยมชมแต่ละครั้งจะพาครอบครัวมาด้วย (ถ้ามี) 4. มีความสามารถในการจ่ายและการชำระหนี้ 5. มีส่วนร่วม และ/หรือ มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อ 6. เป็นผู้ที่มีความต้องการในที่อยู่อาศัยและมีเหตุผลในการซื้ออย่างชัดเจน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติของผู้ที่กำลังจะซื้อซึ่งเป็นกลุ่มประชากรตัวอย่างแท้จริง 2. อยู่ในระหว่างการหาข้อมูลเพื่อที่จะนำมาเปรียบเทียบ ข้อดี-ข้อเสีย ของแต่ละโครงการ และ/หรือ เป็นผู้ที่ได้ข้อมูลในการตัดสินใจซื้อเรียบร้อยแล้วแต่หาข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อในระยะเวลาอันใกล้ 3. ทราบถึงข้อมูลที่เป็นปัจจัยหลักและปัจจัยรองที่กลุ่ม ผู้ที่จะซื้อนำมาประกอบการหรือพิจารณาในการตัดสินใจซื้อ 4. อยากรทราบจำนวนโครงการที่ใช้ในการเปรียบเทียบ พิจารณา และเหตุผลที่เลือกซื้อในโครงการนั้น ๆ 	<p>9 ข้อ</p>

หัวข้อ	เพื่อ	ผลที่คาดว่าจะได้รับ	จำนวนข้อ
ส่วนที่ 2 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อหาลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่เป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจซื้อ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อพิจารณาในด้านทำเล 2. ข้อพิจารณาในด้านที่ตั้ง 3. ข้อพิจารณาในด้านสภาพแวดล้อม 4. ข้อพิจารณาในด้านรูปแบบบ้าน 5. ข้อพิจารณาในด้านการตลาด 6. ข้อพิจารณาในด้านการเงิน 7. ข้อพิจารณาในด้านผู้ประกอบการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ทราบลำดับความสำคัญ (Hierarchy) ของข้อพิจารณาในแต่ละปัจจัยที่ใช้ประกอบในการตัดสินใจซื้อเพื่อศึกษาการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัย ณ โครงการในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บ้านสถาพร บ้านภัสสร 3 และบ้านพฤกษา 12¹ 	7 ข้อ
ส่วนที่ 3 ข้อมูลส่วนตัวของกลุ่มตัวอย่าง	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อทราบถึงตัวแปรในด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง <ol style="list-style-type: none"> 1. ตัวแปรสังคม <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เพศ 1.2 อายุ 1.3 ระดับการศึกษา 1.4 สถานภาพสมรส 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการศึกษาสภาพสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้ที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัย ณ โครงการในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บ้านสถาพร บ้านภัสสร 3 และบ้านพฤกษา 12² ● เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการหาความสัมพันธ์ (Cross tap) ระหว่างรายได้ของกลุ่มประชากรกับระดับราคาที่อยู่อาศัยโครงการในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บ้านสถาพร บ้านภัสสร 3 และบ้านพฤกษา 12³ 	15 ข้อ

¹ ตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ของการทำวิทยานิพนธ์

² ตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ของการทำวิทยานิพนธ์

³ ตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 ของการทำวิทยานิพนธ์

หัวเรื่อง	เพื่อ	ผลที่คาดว่าจะได้รับ	จำนวนข้อ
	1.5 ขนาดครอบครัว 1.6 การพักอาศัยในปัจจุบัน 1.7 รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน 1.8 ลักษณะการครอบครอง 1.9 ทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน		
	2. ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ 2.1 อาชีพของตัวและคู่สมรส 2.2 จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว 2.2 รายได้รวมครอบครัว 2.3 แหล่งเงินคาวนีย์ 2.4 แหล่งเงินผ่อน		

3.2.3 การสร้างข้อคำถาม และตัวเลือก หลังจากได้ตารางโครงสร้างแบบสัมภาษณ์แล้ว จากนั้นนำมาสร้างเป็นข้อคำถามตามประเด็นย่อย และตัวเลือกของข้อคำถามจาก แนวคิด ทฤษฎี ของวิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.2.4 นำแบบสัมภาษณ์ที่ได้ทำการทดสอบ (Pretest) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติ เดียวกันกับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ราย เพื่อหาข้อบกพร่องที่ควรแก้ไขข้อผิดพลาด ให้ถูกต้องและ เหมาะสม ซึ่งได้รับคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในการ ตรวจสอบเนื้อหา และการใช้ภาษาใน แบบสัมภาษณ์

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยได้ทำการศึกษาจาก

- ข้อมูลสถิติ, หนังสือ, รายงาน, สิ่งพิมพ์, วารสาร, วิทยานิพนธ์ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ทั้งจากหน่วยงานราชการและเอกชน อาทิ
- ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และตัวแปร ในเรื่องของปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จากวิทยานิพนธ์, หนังสือ, รายงาน, สิ่งพิมพ์, วารสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- สถิติการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยใหม่ ประเภทโครงการจัดสรร จากสำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี สาขารัษฎบุรี

การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) โดยใช้ แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือ โดยมีผู้ช่วยวิจัยที่เป็นมหาบัณฑิตจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 5 คน ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจใน แบบสัมภาษณ์เป็นอย่างดีและประจำอยู่ในโครงการในพื้นที่ศึกษา โดยนำแบบสัมภาษณ์ประกอบการ สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ที่เข้ามาชมโครงการ ณ ที่ตั้งโครงการ ซึ่งผู้วิจัยหรือผู้ช่วยวิจัยต่อผู้ถูก สัมภาษณ์ในลักษณะ 1:1 ใช้คำถามจากแบบสัมภาษณ์ เป็นกรอบในการสัมภาษณ์รวมทั้ง ถาม-ตอบ ข้อซักถามในประเด็นที่กลุ่มตัวอย่างสงสัย ในการสัมภาษณ์ต่อครั้งใช้เวลาประมาณ 25-30 นาที/ชุด/ตัวอย่าง ในการลงพื้นที่ใช้ระยะเวลา 3 เดือน ระหว่าง 15 มีนาคม-15 มิถุนายน 2546 โดยลงสำรวจได้เฉพาะวันเสาร์และอาทิตย์ เพราะในการเข้าชมโครงการของกลุ่มตัวอย่างนั้นจะ เข้าชมในวันหยุดมากกว่ามาในวันจันทร์-ศุกร์ เพราะผู้ที่ซื้อจะนำครอบครัวเข้าชมโครงการด้วย การได้ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เต็มใจจะให้ข้อมูลมิใช่เรื่องง่าย ผู้วิจัยสามารถเก็บข้อมูลได้ทั้งหมด 189 ตัวอย่างดังนี้

ตารางที่ 3.9 แสดงจำนวนที่เก็บข้อมูลได้

พื้นที่ศึกษา	รูปแบบที่อยู่อาศัย	ราคา	จำนวนยูนิต	จำนวนรวม	กลุ่มตัวอย่าง	จำนวนที่เก็บได้	ร้อยละ
บ้านสถาพร	ทาวน์เฮ้าส์	1,150,000-2,326,000	461	1,061	36	44	122.22
	บ้านเดี่ยว	2,628,000-7,192,500	300				
	อาคารพาณิชย์	1,800,000-2,400,000	300				
บ้านกัสสร 3	บ้านเดี่ยว	1,690,000-2,618,300	508	508	17.32	28	164.71
บ้านพฤษภา 12	ทาวน์เฮ้าส์	599,000-1,075,300	2,670	3,006	102.49	112	103.74
	บ้านแฝด	9,79,000-1,100,000	268				
	อาคารพาณิชย์	983,000-985,000	68				
รวม				4,575	156	189	

ที่มา: ข้อมูลจากแผ่นพับโฆษณาและฝ่ายขายของโครงการ และสำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้นำแบบสัมภาษณ์ที่ได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์ ของคำตอบก่อนการวิเคราะห์

3.4.1 การเตรียมข้อมูล

ก. การตรวจสอบข้อมูล ได้ตรวจสอบความถูกต้องของแบบสัมภาษณ์เพื่อความสมบูรณ์ของข้อมูลที่ได้ รวมทั้งได้ตรวจสอบ และเปรียบเทียบข้อความบางข้อที่มีความเกี่ยวเนื่องและสัมพันธ์กัน

ข. การออกแบบ รหัสข้อมูล (Data Coding Form) เป็นขั้นตอนการออกแบบรหัสข้อมูลซึ่ง จะต้องสอดคล้องกับแบบสัมภาษณ์

ค. การถ่ายถอดรหัสข้อมูลเป็นขั้นตอนในแต่ละคำถาม ในแบบสัมภาษณ์ทุกชุด

3.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ซึ่งทำการคำนวณด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ในโปรแกรม SPSS/PC+ มาช่วยในการวิเคราะห์คำตอบ สถิติวิเคราะห์ที่ประกอบด้วย

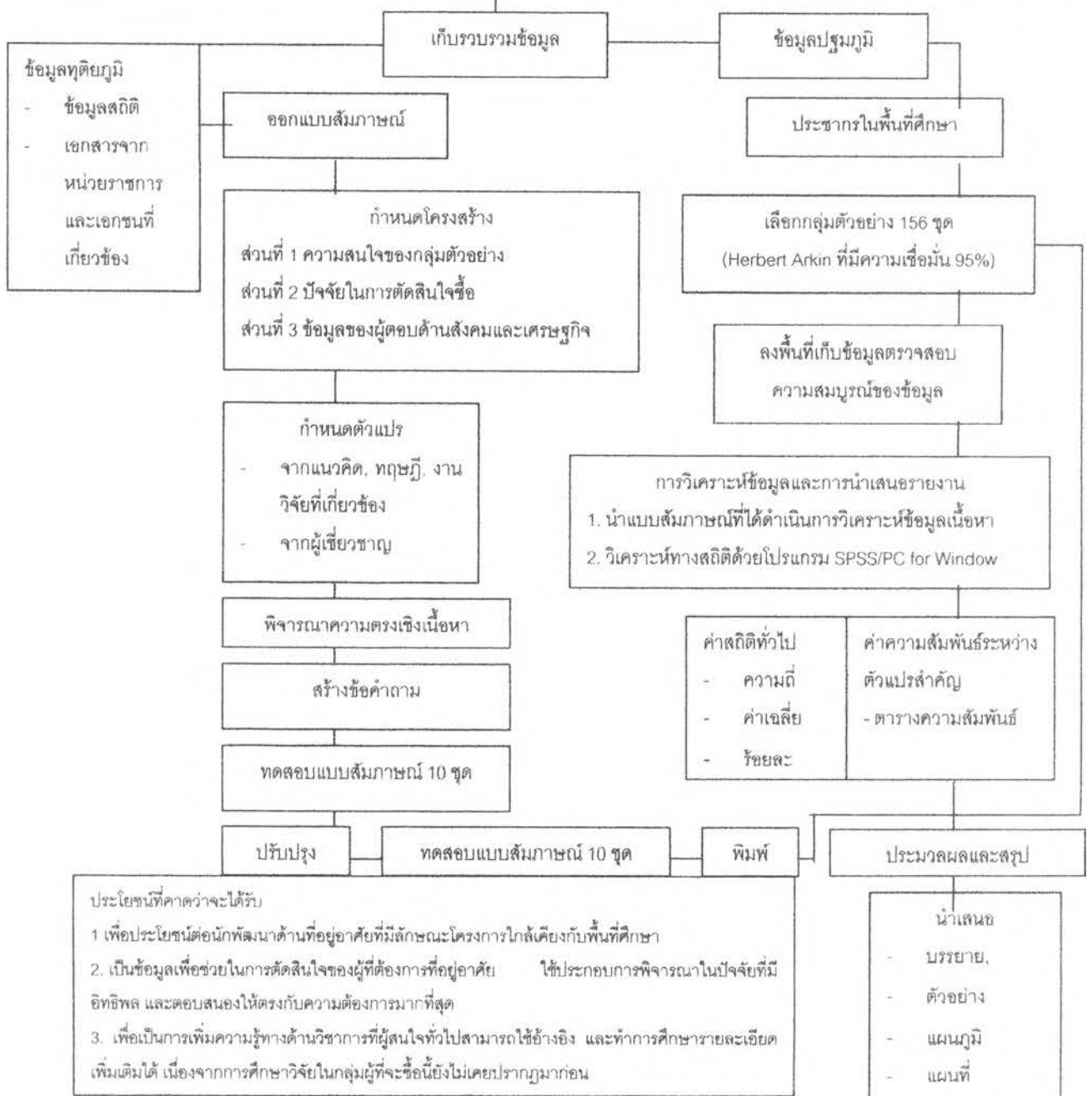
-วิเคราะห์ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)

-วิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญในรูปตารางไขว้ (Crosstab) และทำการวิเคราะห์จากข้อมูลทุติยภูมิประกอบกับข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์ รวมถึงการวิเคราะห์และประมวลสรุปผลการศึกษา แล้วนำเสนอผลการศึกษา ในรูปแบบการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนผังการศึกษา โดยใช้ข้อมูลจาก วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาประกอบการอธิบาย

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาโครงการบ้านสถาพร บ้านภัศสร 3 และบ้านพฤกษา 12

- วัตถุประสงค์**
1. เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม ของกลุ่มผู้ที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรในธัญบุรี
 2. เพื่อศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัย ณ โครงการจัดสรรในธัญบุรี
 3. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ สภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัยที่สนใจ ในโครงการจัดสรรในธัญบุรี

- ขอบเขต**
1. ศึกษาผู้ที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรปีงบประมาณ 2536 และมีการขายต่อเนื่องในปัจจุบัน และเป็นเจ้าตลาดในพื้นที่นั้น โดยทำการสัมภาษณ์ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยที่เข้าชมโครงการ
 2. พื้นที่ทำการศึกษาคือ โครงการบ้านสถาพร บ้านภัศสร 3 และบ้านพฤกษา 12



3.5 รายละเอียดโครงการในพื้นที่ศึกษา

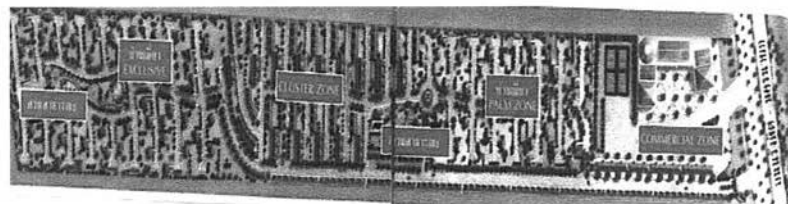
3.5.1 โครงการบ้านสถาพร

เจ้าของ : บริษัท เจริญนคร จำกัด
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก คลอง 3 ตำบลบึงขี้เถา อำเภอธัญบุรี
 จังหวัดปทุมธานี
 จำนวน : 1,061 ยูนิต

ตารางที่ 3.10 แสดงรายละเอียดโครงการบ้านสถาพรโดยสังเขป

รูปแบบบ้าน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	18-40.4	54-105.5	17.5-40
ราคา (บาท)	1,150,000-2,060,000	2,628,000-7,192,500	1,800,000-2,400,000
จอง	10,000	30,000-100,000	10,000
ทำสัญญา	60,000-70,000	200,000-260,000	60,000-70,000
ผ่อนดาวน์	-	5 งวด ๆ ละ 50,600	-
เงินโอน	1,080,000-1,940,000	2,145,000-6,832,500	1,730,000-2,320,000
ผ่อนธนาคาร	7,000-12,800	19,000-39,600	11,212-15,037
ความสามารถในการจ่าย	20,000-36,571	48,571-113,142	32,034-42,962
พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	110-153	125-280	240
ห้องนอน	2	3-4	2
ห้องน้ำ	2	2-4	3
ห้องทานอาหาร	-	1	-
ห้องครัว	1	1	1
ห้องคนรับใช้	-	1	-
ที่จอดรถ (คัน)	1	2	1
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ภายในโครงการ	โรงเรียนอนุบาลขนาด 1 ไร่, สวนสาธารณะ 2 แห่ง, สโมสร 2 แห่ง, จัดตั้งกองทุน สาธารณูปโภคส่วนกลาง, ระบบท่อระบายน้ำ และจัดการน้ำเสีย 3 ชั้นตอน, ระบบรักษาความ ปลอดภัย 24 ชม.		

รูปที่ 3.2 ที่ตั้งและผังขายโครงการบ้านสภาพ

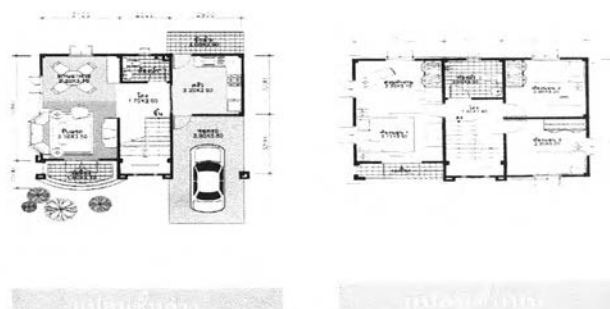


รูปที่ 3.3 ทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านสภาพ

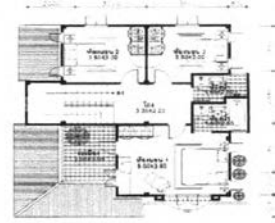
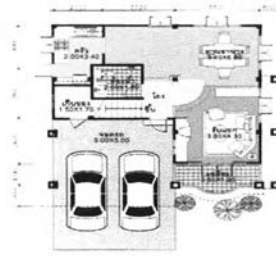


ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 18 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 110 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
 ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 22.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 160 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

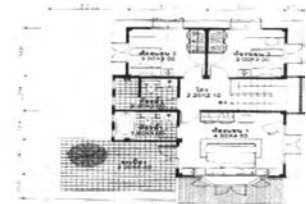
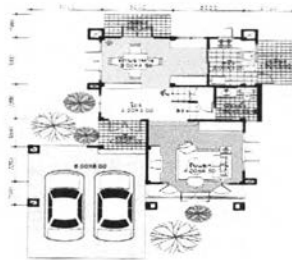
รูปที่ 3.4 บ้านเดี่ยวในโครงการบ้านสภาพ



แบบบ้านบุษยามกร พื้นที่ใช้สอย 125 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอดรถ 1 คัน



แบบบ้านปทุมมา พื้นที่ใช้สอย 160 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน



แบบบ้านจัดทรงกช พื้นที่ใช้สอย 165 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน



แบบบ้านสโรชา พื้นที่ใช้สอย 170 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

แบบบ้านจัดรบุษกร พื้นที่ใช้สอย 200 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

แบบบ้านรมย์นลิน พื้นที่ใช้สอย 220 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน

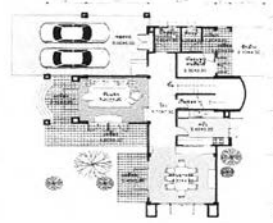


แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

แบบบ้านจัดรปัทมา พื้นที่ใช้สอย 230 ตารางเมตร 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

แบบบ้านจัดสรร 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 280 ตารางเมตร 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน

รูปที่ 3.5 รูปแบบอาคารพาณิชย์ในโครงการบ้านสภาพ

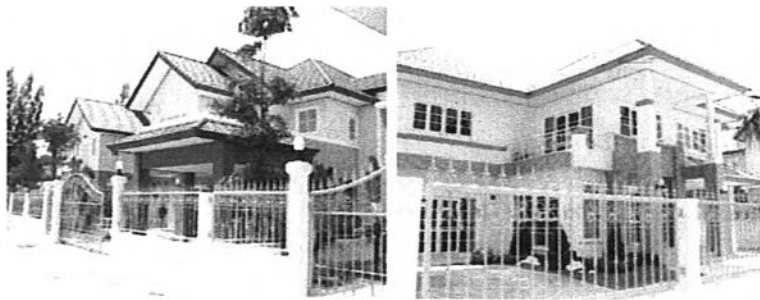


อาคารพาณิชย์ขนาด 17.5 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย 240 ตารางเมตร พร้อมชั้นลอย
และคาดฟ้า

รูปที่ 3.6 บรรยากาศภายในโครงการบ้านสภาพ

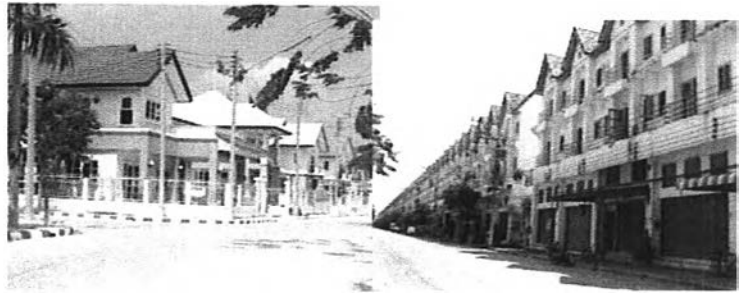


มุมมองด้านหน้าโครงการซึ่งติดกับถนนสายหลัก คือสายรังสิต-นครนายก ฝั่งขาเข้าจังหวัดนครนายก



บ้านตัวอย่าง
ในโครงการบ้านสถาพร

บ้านลูกค้า
ในโครงการบ้านสถาพร



สวนสาธารณะและสนามเทนนิส
ในโครงการบ้านสถาพร

บรรยากาศในสำนักงานขาย
โครงการบ้านสถาพร



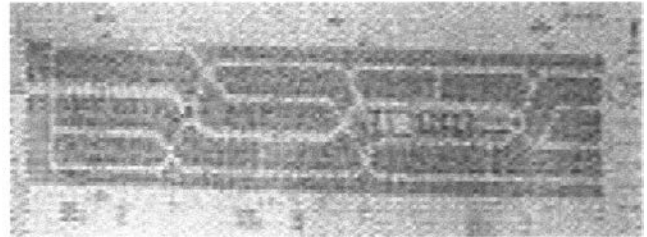
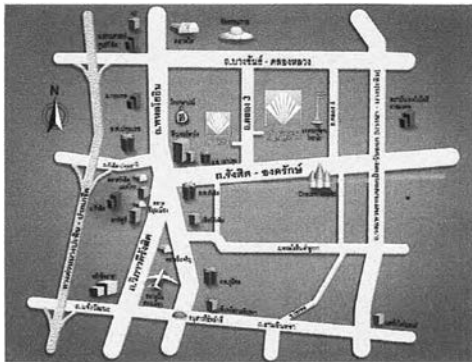
3.5.2 โครงการบ้านกัสสร 3

เจ้าของ : บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด
 ที่ตั้ง : ตำบลคลองสาม อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 จำนวน : 508 ยูนิต

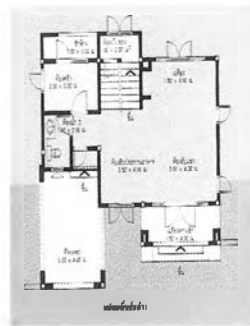
ตารางที่ 3.11 แสดงรายละเอียดโครงการบ้านกัสสร 3 โดยสังเขป

รูปแบบบ้าน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	50.8-115.8
ราคา (บาท)	1,690,000-2,482,300
จอง	10,000
ทำสัญญา	30,000
ผ่อนดาวน์	12 งวด ๆ ละ 4,000-8,000
เงินโอน	1,602,800-2,482,300
ผ่อนธนาคาร	ปีที่ 1 = 8,495-13,156
	10,258-15,887
ความสามารถในการจ่าย*	29,308-45,391
พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	133-142
ห้องนอน	3
ห้องน้ำ	3
ห้องทานอาหาร	1
ห้องครัว	1
ที่จอดรถ (คัน)	1
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ภายในโครงการ	คลับเฮ้าส์มีสระว่ายน้ำ, เซานา, ฟิตเนสเซ็นเตอร์ ฯลฯ, สนามกีฬา, สนามเด็กเล่น, สวนสาธารณะ

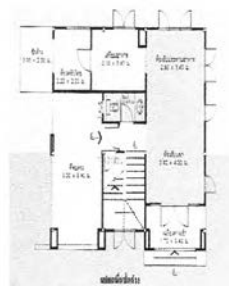
รูปที่ 3.7 แสดงที่ตั้งและผังขายโครงการบ้านภัสสร 3



รูปที่ 3.8 แบบบ้านในโครงการบ้านภัสสร 3



แบบบ้านเพียรภัสสร พื้นที่ใช้สอย 133 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 1 คัน

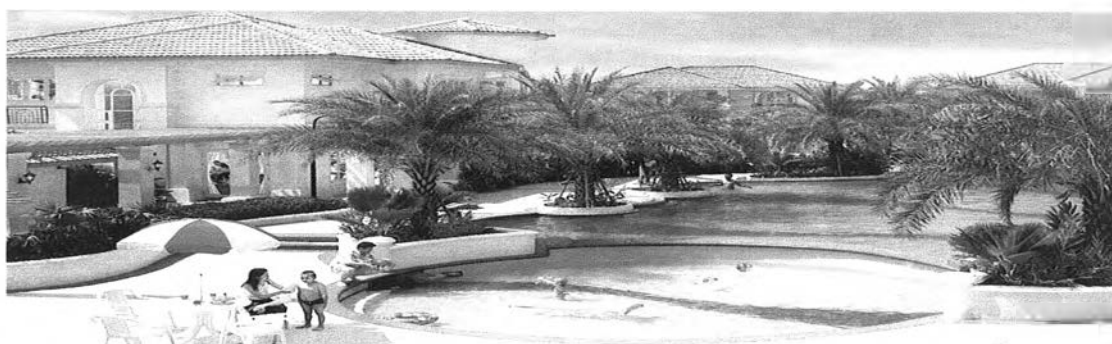


แบบบ้านพุกษภัสสร พื้นที่ใช้สอย 142 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 1 คัน

รูปที่ 3.9 ภาพบรรยากาศในโครงการบ้านภัสสร 3



ทางเข้าโครงการบ้านภัสสร 3 และถนนเข้าสู่สำนักงานขาย



คลับเฮ้าส์ ที่รวมทุกกิจกรรมสันทนาการ ทั้งฟิตเนสเซ็นเตอร์ และสระว่ายน้ำ



ระบบก่อสร้างแบบ RC LOAD BEARING WALL, TUNNEL SYSTEM

ซึ่งทนทานกว่าผนังในระบบธรรมดา ช่วยประหยัดพลังงาน และรับประกันคุณภาพทุกหลัง



บรรยากาศในสำนักงานขาย
โครงการภัสสร 3

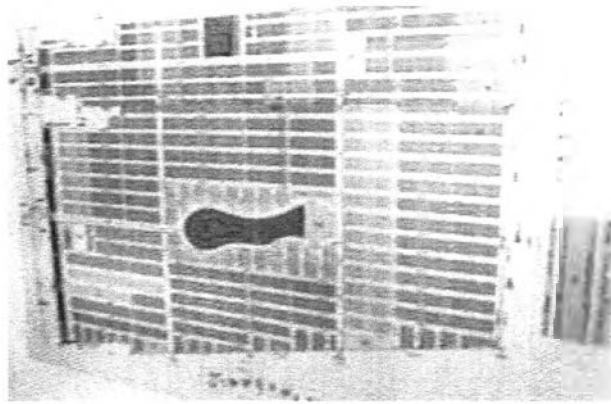
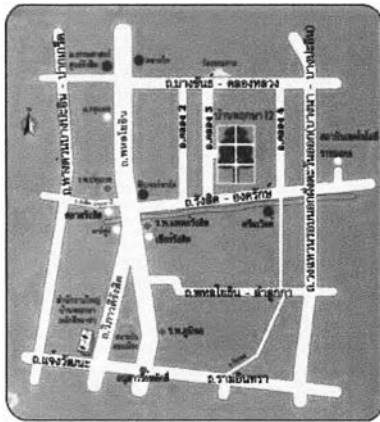
3.5.3 โครงการบ้านพฤษภา 12

เจ้าของ : บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด
ที่ตั้ง : ตำบลคลอง 3 อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
จำนวน : 3,006ยูนิต

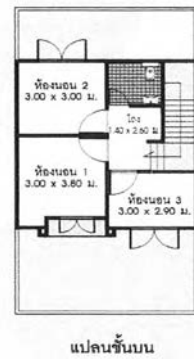
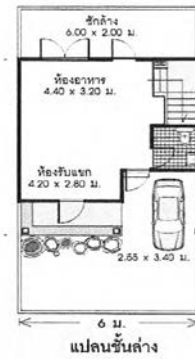
ตารางที่ 3.12 แสดงรายละเอียดโครงการบ้านพฤษภาโดยสังเขป

รูปแบบบ้าน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น
ขนาดที่ดิน (ตรว.)	18	35
ราคา (บาท)	599,000	1,015,000
จอง	5,000	10,000
ทำสัญญา	15,000	25,000
ผ่อนดาวน์	5 งวด ๆ ละ 8,000	5 งวด ๆ ละ 14,000
เงินโอน	539,000	910,000
ผ่อนธนาคาร	ปีที่ 1 = 2,814	ปีที่ 1 = 4,769
	3,398	5,759
ความสามารถในการจ่าย	9,708	16,454
ห้องนอน	3	3
ห้องน้ำ	2	2
ห้องครัว	1	1
ที่จอดรถ (คัน)	1	1
สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการภายในโครงการ	สปอร์ตคลับ สระว่ายน้ำ สนามกีฬาในร่ม สวนสาธารณะ ลู่วิ่ง	

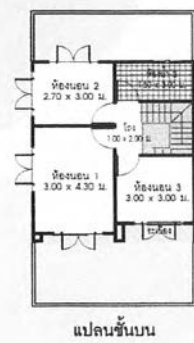
รูปที่ 3.10 ที่ตั้งและผังขายโครงการบ้านพักฯ 12



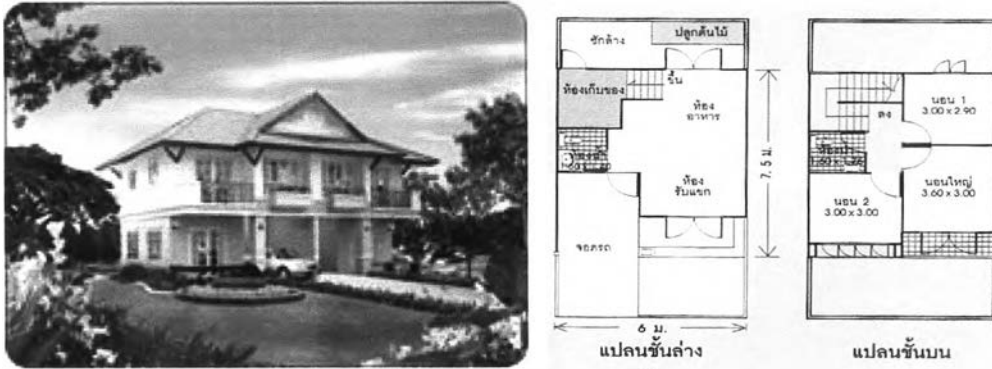
รูปที่ 3.11 แบบบ้านในโครงการบ้านพักฯ 12



นีโอสยาม ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 18 ตารางวา 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอดรถ 1 คัน



คลาสสิคสยาม ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 18 ตารางวา 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอดรถ 1 คัน



ทรงไทยสไตล์โมเดิร์น บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จอดรถ 1 คัน

รูปที่ 3.12 บรรยากาศในโครงการบ้านพฤษภา 12



ชุมทางเข้าด้านหน้า และถนนเมนเข้าสู่ภายในโครงการบ้านพฤษภา 12



บ้านลูกค้าที่อยู่ในโครงการบ้านพฤษภา 12



คลับเฮ้าส์ สวนสาธารณะ และ สนามเด็กเล่นภายในโครงการบ้านพักฯ 12



บรรยายภาคในสำนักงานขายโครงการบ้านพักฯ 12

