

โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์ส่วนกลาง:
การศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจของผู้อยู่อาศัย



นางอารยา แสงวิโรจน์กุล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคทหาร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-583-344-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

019212

THE CHARACTERISTICS OF TOWNHOUSES WITH COMMON PROPERTY.

BUYING FACTORS AND ROLES OF BUYERS.



MRS. ARAYA SANGVIROJKUL

คุณย์วิทย์ทรัพย์ากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS.

FOR THE DEGREE OF MASTER OF HOUSING DEVELOPMENT

DEPARTMENT OF HOUSING DEVELOPMENT

GRADUATE SCHOOL

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1993

ISBN. 974-583-344-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์

โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินกลาง:
การศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจของผู้อยู่อาศัย

โดย

นางอารยา แสงวิโรจน์กุล

ภาควิชา


สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชา เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

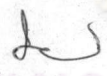
รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร

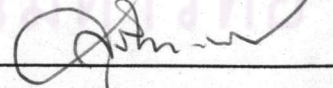


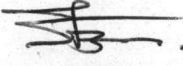
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)


อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร)


กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สังกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



อารยา แสงวิโรจน์กุล : โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง : การศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย (THE CHARACTERISTICS OF TOWNHOUSES WITH COMMON PROPERTY : BUYING FACTORS AND ROLES OF BUYERS) อ.ที่ปรึกษา : รศ.สุปรินชา หิรัญโร, 167 หน้า. ISBN 974-583-344-4

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึง ลักษณะที่น่าสนใจของทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ทิศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อโครงการ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนพฤติกรรมของผู้ซื้อ มูลเหตุหรือปัจจัยสำคัญที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ โดยมุ่งศึกษา เฉพาะโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทที่ 1 ซึ่งหมายถึง โครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีพื้นที่ใช้สอย เชื่อมต่อกับพื้นที่อาคารทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอาคารเดียวกัน ทั้งโครงการที่ผู้ซื้อ มีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางและโครงการที่ผู้ซื้อ ไม่มีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยผู้ซื้อ มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคาร และที่ดินทาวน์เฮ้าส์ของตนแยกเป็นโฉนดที่ดิน ในเขตชั้นในและชั้นกลางกรุงเทพมหานคร ข้อมูลที่ได้รับจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางในอนาคตได้อย่างเหมาะสมต่อไป

ผลการศึกษาโดยใช้แบบสอบถามพบว่า กลุ่มตัวอย่างคือ กลุ่มผู้มีฐานะดี มีธุรกิจส่วนตัวมีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวประมาณ 50,000-100,000 บาทต่อเดือน และมีการศึกษาในระดับอุดมศึกษาขึ้นไป เป็นสัดส่วนมากที่สุด

ปัจจัยหลักที่เป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ผู้ซื้อให้ความสำคัญด้านปัจจัยที่เกี่ยวกับโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง, การออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง, ทรัพย์สินส่วนกลาง, ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ, ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน, ชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท และการส่งเสริมการขายตามลำดับ โดยปัจจัยด้านลักษณะประชากร ได้แก่ อาชีพและรายได้ของครอบครัวตามลำดับ

นอกจากนั้นในด้านการครอบครองกรรมสิทธิ์ ปรากฏว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่มีการครอบครองกรรมสิทธิ์ในแบบกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารและที่ดินทาวน์เฮ้าส์ และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีระดับความพอใจในทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่ากลุ่มผู้ซื้อที่ไม่มีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนบริการกลาง และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแก่ผู้ซื้อ แต่ละโครงการจะมีวิธีการแตกต่างกันตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหรือตกลงกันภายหลัง

ส่วนการใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่าความต้องการบริการส่วนกลางคือ ที่จอดรถ, บริการด้านรักษาความปลอดภัย, สวนหย่อม/สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำ ส่วนบริการเสริมอื่น ๆ ที่ต้องการคือ บริการซักรีด, ร้านค้า และร้านเสริมสวยตามลำดับ

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
สาขาวิชาเคหการ
ปีการศึกษา2536

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



C235031 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT DEPARTMENT

KEY WORD: : COMMON PROPERTY/BUYING FACTORS

ARAYA SANGVIROJKUL : THE CHARACTERISTICS OF TOWNHOUSES WITH COMMON PROPERTY : BUYING FACTORS AND ROLES OF BUYERS. THESIS ADVISOR: ASSO. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, M. ARCH.167pp.ISBN 974-583-334-4

This objective of this thesis is to study the considerable characteristics of townhouses with common property in the aspects of socio-economic factors together with buyers' attitudes and satisfactions to the project and ownership right in common property. Buyers' behaviours and substantial buying factors which influence the decision making are also included. The survey intends to focus on the first type of townhouse projects with common property, or the townhouse projects having living area adjacent to the building which is common property. The surveyed projects covers both cases of buyers having and not having ownership right in the common property, that possessing only the building and the piece of land identified in the title deed which is located around the inner and central zones of Bangkok. The data obtained will be beneficial to the project of housing development in the future, especially of the townhouse projects providing common property.

Research results obtained by means of questionnaires find that the large proportion of the sampled population lies in the rich who own private business with an average family income of about 50,000-100,000 baht per month. University graduation is found at the large proportion of educational background data.

Buying factors for townhouses with common property are location of the project, building design and construction, common property, public utilities and services, prices and terms of payment, credit/security of the companies, and sale promotion respectively. Factors concerning the population group sampled are careers and family income respectively.


Furthermore, in the aspect of ownership right, it appears that most buyers have ownership right in 2 forms, in the real property ownership such as land and building as well as in the common property ownership. The satisfactory level of ownership is higher in the buyers who have ownership rights in the common property than the groups who have not, The common service charges and the transfer of ownership right in the common property are varied due to different agreement of each company in terms of contact or which are agreed afterwards.

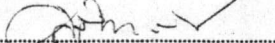
Necessary services of common property which are required most are parking area, guard and security system, recreation park or playfield and swimming pool. Supplementary services which are also required are laundry, restaurant/grocery and beauty salon respectively.

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

สาขาวิชา.....เคหกรรม.....

ปีการศึกษา.....2636.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้ใช้เวลามากพอสมควร เนื่องจากปัญหาด้านการเก็บข้อมูล แต่ก็สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจากผู้ประกอบการหลายฝ่าย โดยเฉพาะจาก รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญธร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์อย่างมาก

นอกจากนั้นยังได้รับความช่วยเหลือทางด้านการออกแบบงานวิจัย ตลอดจนการเตรียมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล จากคุณบุพผา เมฆศรีทองคำ และคุณอัปสร เสถียรทิพย์ ตลอดจนผู้ให้กำลังใจและผู้ช่วยเหลือทุกคน จึงขอแสดงความขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

นางอารยา แสงวิโรจน์กุล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ท
บทที่	
1. บทนำ	1
- ความเป็นมาและลักษณะของปัญหา	1
- วัตถุประสงค์ของการศึกษา	8
- ขอบเขตของการศึกษา	8
- นิยามศัพท์สำคัญ	9
- สมมติฐานการวิจัย	9
- การดำเนินการวิจัย	11
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	17
2. สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยและทฤษฎีผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	18
- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ จากอดีตสู่ปัจจุบัน	18
- แนวความคิดเกี่ยวกับทาวนเฮ้าส์	29
- ทฤษฎีผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	36
- การตัดสินใจซื้อบ้าน	36

3. โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง	41
- ความเป็นมาของทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง	41
- ขั้นตอนการดำเนินงาน	42
- รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลางในกรุงเทพฯ	46
- ข้อกำหนดทางกฎหมาย	51
- ทรัพย์สินส่วนกลางและกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง	55
- การตลาด	59
- รายละเอียดโครงการที่ทำการศึกษา	63
4. การสรุปผลการสำรวจ.....	70
- ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	71
- ลักษณะการซื้ออาคารและการครอบครองกรรมสิทธิ์	77
- ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อและปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ	80
- ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติต่อโครงการ	91
- ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลาง	92
- การวิเคราะห์ตารางแจกแจงความถี่ร่วม เพื่อดูความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปร 2 ตัวต่างกัน.....	101
5. สรุป และเสนอแนะ	117
- บทสรุป	117
- ปัญหาของการวิจัย	122
- ข้อเสนอแนะ	122
บรรณานุกรม	124
ภาคผนวก	125
ประวัติผู้เขียน	154

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล..... 3
ตารางที่ 1.2	รายละเอียดโครงการที่นำมาเป็นกลุ่มตัวอย่าง 13
ตารางที่ 2.1	สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล จำแนกตามลักษณะการจัดสร้าง..... 21
ตารางที่ 3.1	แสดงข้อกำหนดของข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร..... 52
ตารางที่ 3.1	(ต่อ) แสดงข้อกำหนดของข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร..... 53
ตารางที่ 3.1	(ต่อ) แสดงข้อกำหนดของข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร..... 54
ตารางที่ 3.2	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการบุษราคัม..... 63
ตารางที่ 3.3	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการกรีนพีช แมนชั่น (GREEN PEACE MANSION)..... 64
ตารางที่ 3.4	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการเนเชอรัล ลอฟท์ (NATURAL LOFT)..... 65
ตารางที่ 3.5	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการฟลอรา เฮ้าส์ (FLORA HOUSE)..... 66
ตารางที่ 3.6	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการครอฟอร์ด เพลส (CRAWFORD PLACE)..... 67
ตารางที่ 3.7	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการกรีน ทาวน์ (GREEN TOWN)..... 68
ตารางที่ 3.8	รายละเอียดของตัวอย่าง โครงการลีโอ คลาสสิกเพลส (LEO CLASSIC PLACE)..... 69
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ..... 71
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ..... 72
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา..... 72
ตารางที่ 4.4	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ..... 73
ตารางที่ 4.5	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ..... 73
ตารางที่ 4.6	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของคู่สมรส จำแนกตามอายุ..... 74
ตารางที่ 4.7	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของคู่สมรส จำแนกตามระดับการศึกษา..... 74

ตารางที่ 4.8	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของคู่สมรส จำแนกตามอาชีพ.....	75
ตารางที่ 4.9	แสดงจำนวน (ร้อยละ) บุตรของกลุ่มตัวอย่างจำแนกเพศ.....	75
ตารางที่ 4.10	แสดงจำนวน (ร้อยละ) บุตรของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา.....	76
ตารางที่ 4.11	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ของ ครอบครัวต่อเดือน.....	77
ตารางที่ 4.12	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการจ่ายเงินซื้ออาคาร ทาวเฮ้าส์.....	77
ตารางที่ 4.13	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายจ่ายค่าบริการส่วนกลาง อาคารทาวเฮ้าส์ ที่สามารถจ่ายได้.....	78
ตารางที่ 4.14	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการครอบครองอาคาร...	79
ตารางที่ 4.15	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสาเหตุการซื้อบ้าน.....	80
ตารางที่ 4.16	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการรู้จักโครงการ.....	81
ตารางที่ 4.17	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลา ในการเลือกและตัดสินใจซื้อ.....	82
ตารางที่ 4.18	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนครั้ง ที่เข้าชมบ้านตัวอย่างหรือสอบถามที่สำนักงานขาย.....	83
ตารางที่ 4.19	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามปัจจัยสำคัญ ในการตัดสินใจซื้อ (ความพอใจมากที่สุด)	84
ตารางที่ 4.20	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องทำเลที่ตั้งทาวเฮ้าส์.....	85
ตารางที่ 4.21	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	86
ตารางที่ 4.22	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องการออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง.....	87
ตารางที่ 4.23	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน.....	88
ตารางที่ 4.24	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท.....	89

ตารางที่ 4.25	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องการส่งเสริมการขาย.....	90
ตารางที่ 4.26	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการคำนึงถึง เรื่องทรัพย์สินกลาง.....	90
ตารางที่ 4.27	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับความพอใจ ในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	91
ตารางที่ 4.28	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามจำนวนครั้งที่ใช้ บริการทรัพย์สินกลาง (ต่อสัปดาห์).....	92
ตารางที่ 4.29	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามการจ่ายค่าบริการ ทรัพย์สินกลาง.....	93
ตารางที่ 4.30	แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความต้องการใน บริการทรัพย์สินกลาง.....	94
ตารางที่ 4.30	(ต่อ) แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความต้องการใน บริการทรัพย์สินกลาง.....	95
ตารางที่ 4.30	(ต่อ) แสดงจำนวน (ร้อยละ) ของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความต้องการใน บริการทรัพย์สินกลาง.....	96
ตารางที่ 4.31	แสดงจำนวนความต้องการในบริการทรัพย์สินกลางของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ.....	97
ตารางที่ 4.32	แสดงจำนวนความต้องการในบริการทรัพย์สินกลางของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้.....	99
ตารางที่ 4.33	สรุปผลการทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติด้านข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม (สมมติฐานที่ 1).....	101
ตารางที่ 4.34	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเพศ กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ.....	102
ตารางที่ 4.35	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ.....	103
ตารางที่ 4.36	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษา กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ... ..	104
ตารางที่ 4.37	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของครอบครัว กับปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อ.....	105
ตารางที่ 4.38	สรุปผลทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติด้านข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม (สมมติฐานที่ 2).....	106

ตารางที่ 4.39	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งกับระดับของความพอใจในบ้าน ก่อนตัดสินใจซื้อ.....	107
ตารางที่ 4.40	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระบบสาธารณูปโภคกับระดับของความพอใจในบ้าน ก่อนตัดสินใจซื้อ.....	108
ตารางที่ 4.41	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการออกแบบตัวบ้านและการก่อสร้าง กับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	109
ตารางที่ 4.42	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน กับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	110
ตารางที่ 4.43	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างชื่อเสียง/ความมั่นคงของบริษัท กับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	111
ตารางที่ 4.44	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการส่งเสริมการขาย กับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	112
ตารางที่ 4.45	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินกลาง กับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	113
ตารางที่ 4.46	สรุปผลการทดสอบความสัมพันธ์ทางสถิติด้านข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม (สมมติฐานที่ 3).....	114
ตารางที่ 4.47	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินและกรรมสิทธิ์รวมาน ทรัพย์สินกลางกับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ (กรรมสิทธิ์ ก).....	115
ตารางที่ 4.48	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์เฉพาะบ้านและที่ดิน กับระดับของความพอใจในบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ.....	116

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1	แผนที่ กทม. (24 เขต)..... 24
ภาพที่ 2.2	ลักษณะทั่วไปของทาวน์เฮ้าส์ ที่มีเนื้อที่ใช้สอยภายในเช่นเดียวกับ "ตึกแถว"..... 33
ภาพที่ 2.3	รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่มีการเพิ่มช่องเปิดโล่งภายในอาคาร..... 34
ภาพที่ 2.4	ทาวน์เฮ้าส์ราคาแพงจะมีการเล่นระดับพื้นภายในเพื่อสร้างความน่าสนใจ..... 34
ภาพที่ 2.5	ลักษณะทาวน์เฮ้าส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง..... 35
ภาพที่ 2.6	ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮ้าส์ ประเภทที่ 1 โครงการ BELLA CASA..... 48
ภาพที่ 2.7	ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮ้าส์ ประเภทที่ 1 โครงการ บ้านกลางบุรี..... 48
ภาพที่ 2.8	ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮ้าส์ ประเภทที่ 2 โครงการ สราสิณี เฟลส..... 50

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย