

ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง  
ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

นางสาว จวีวรรณ เค้นไพบูลย์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร เหน้พัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2536

ISBN 974-583-454-8

019210 117370444

SOCIO ECONOMIC FACTORS WHICH EFFECT THE DECISION MAKING  
OF THE MIDDLE INCOME HOMEBUYERS IN THE SUBURBS OF  
BANGKOK METROPOLIS

Miss Chaweewan Denpaiboon

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1993

ISBN 974-583-454-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์      ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของ  
ผู้มีรายได้น้อยปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร  
โดย                              นางสาว ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์  
ภาควิชา                        สถาปัตยกรรมศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา        รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

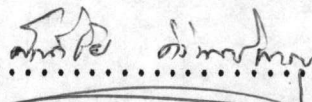


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรารักษ์)

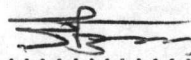
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



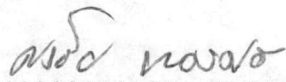
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ)



.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล)



.....กรรมการ  
(นายปรีดี บุรณศิริ)



.....กรรมการ  
(นายศรชัย ทองศรี)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ฉวีวรรณ เคนไพบูลย์ : ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีราย  
ได้ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร (SOCIO ECONOMIC FACTORS WHICH EFFECT THE DECISION  
MAKING OF THE MIDDLE INCOME HOMEBUYERS IN THE SUBURBS OF BANGKOK METROPOLIS)

อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ทิรินทร์ภาณุ, 239 หน้า ISBN 974-583-454-8

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาว่าสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ของผู้ซื้อจะมีผล  
ต่อ การตัดสินใจซื้อที่แตกต่างกันหรือไม่ ตลอดจนศึกษาพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้ปานกลาง  
ว่ามีกระบวนการตัดสินใจซื้ออย่างไร

ผลการวิจัยพบว่า สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้ซื้อที่แตกต่างกันในเรื่องต่อไปนี้ 1.สาเหตุที่  
ตัดสินใจซื้อ 2.ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านใหม่ 3.ลักษณะแบบบ้านที่เลือกซื้อ แต่สำหรับในเรื่องของกระบวนการตัดสินใจ  
ซื้อ และรายละเอียดในการพิจารณาเลือกตัดสินใจซื้อบ้านไม่มีความแตกต่างกันแต่ประการใด นอกจากนี้ผู้ที่มีอำนาจ  
ในการตัดสินใจซื้อ ไม่มีความแตกต่างกันระหว่างเพศชายและเพศหญิง

พฤติกรรมของผู้มีรายได้ปานกลาง ในการเลือกตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยพบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัย  
ของผู้มีรายได้ปานกลาง มิได้เกิดจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัย แต่เกิดจากความต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นของ  
ตนเอง ปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านคือ 1.พิจารณาความสามารถในการจ่าย 2.ต้องการออมในรูปอสังหา  
ริมทรัพย์มากกว่าออมเป็นเงินสด 3.พิจารณาทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน สำหรับปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกต่อไปนี้  
ที่สำคัญอันดับแรก เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งจะพิจารณาใกล้ที่ทำงานและใกล้ถนนใหญ่ ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและ-  
สาธารณูปการ จะพิจารณามีขนาดถนน ซอยกว้าง และมีน้ำประปาใช้ ปัจจัยทางรูปแบบและการก่อสร้างจะพิจารณา  
ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน ปัจจัยทางด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงินจะพิจารณาราคาขาย กับคุณภาพของบ้าน  
เป็นหลัก ส่วนปัจจัยทางด้านบริการสิ่งอำนวยความสะดวกจะพิจารณาให้มียามรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับแรก  
สำหรับกระบวนการในการตัดสินใจซื้อของผู้มีรายได้ปานกลาง จะใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อไม่เกิน 1 เดือน  
ส่วนใหญ่ไม่พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลกับโครงการอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากว่าได้รับคำแนะนำจากญาติหรือเพื่อนฝูงให้มา  
ซื้อโครงการ และก่อนตัดสินใจซื้อผู้มีรายได้ปานกลางจะทำการปรึกษาคูสมรสหรือบิดามารดาก่อนเสมอ

ทางด้านความพึงพอใจต่อการตัดสินใจซื้อบ้านครั้งนี้ ผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลางมีความพอใจต่อการตัดสินใจ  
ซื้อบ้าน อยู่ในเกณฑ์พอใจมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ สภาพแวดล้อม ความสบาย  
น่าอยู่อาศัย ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน จึงทำให้ไม่คิดที่จะย้ายออกไปในขณะนี้ ซึ่งถือว่ากระบวนการตัดสินใจได้-  
สิ้นสุดอย่างมีประสิทธิภาพ

ภาควิชา ..... สถาบันธรรมศาสตร์ .....  
สาขาวิชา ..... เกษการ .....  
ปีการศึกษา ..... 2536 .....

ลายมือชื่อนิสิต ..... *หิวัณพ เคนไพบูลย์* .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... *ศักดิ์ชัย ทิรินทร์ภาณุ* .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม .....

## C435126 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: : DECISION MAKING/CONSUMER BEHAVIOR/MIDDLE INCOME HOME BUYERS IN SUBURBS

MS. CHAWEEWAN DENPAIBOON : SOCIO-ECONOMIC FACTORS, WHICH EFFECT THE DECISION MAKING OF THE MIDDLE INCOME IN THE SUBURBS OF BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR: ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINPANU  
239 PP. ISBN 974-583-454-8

The objective of the study was to analyze the social and economic characteristics which have an effect on the behavior, and the decision making process, of the home buyers.

The study result reveals that the different social and economic characteristics of the home buyers have effects on the followings :-

1. Reasons for making decision
2. Reasons for buying new house in the future
3. Selection of present house type.

The study also reveals that the different social and economic characteristics have no effects on the decision making process i.e. the duration of the decision making, comparative analysis of the housing projects, etc. Regarding the sex of the home buyers, this does not have effect on their decision making.

The behavior of the middle income home buyers derive from their wish to be home owners. There are there factors which influence their decision:

1. Affordability
2. Saving in term of asset rather than cash
3. Location.

For location, the important factor is proximity to work place, access to main road, width of road and soi, Public utilities are also important, these include the availability of metropolitan water supply and the provision of a security guard.

Affordability is the most important economic factor in their decision making, especially house price, the term and conditions of payment. The duration of decision making process takes less than one month. Home buyers did not make comparison on the same type of houses available in the market at the time of the buying. They obtained information from relatives and friends and sought advice from their parents of spouses. Middle income home buyers are very satisfied with their houses and do not want to move to the new houses at the time the study was carried out.

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

สาขาวิชา.....เกศการ.....

ปีการศึกษา.....2536.....

ลายมือชื่อนิติ.....*Chaweewan Denpai Boon*.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*Sakchai Kirinpanu*.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

### กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศกัต อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้ได้รับข้อมูลเบื้องต้นจากผู้อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ และจากประสบการณ์ของผู้ประกอบการ ที่ได้ไปทำการสัมภาษณ์หลาย ๆ แห่ง ซึ่งได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ดร. พนิชา ลังซ์เพชร ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำและตรวจแก้งานศึกษาวิจัยครั้งนี้อย่างยิ่ง และที่จะขาดเสียมิได้คือ การเคหะแห่งชาติ ที่ได้ให้การสนับสนุนทางวิชาการ และให้ประสบการณ์ทั้งด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ข้าพเจ้า จนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้สำเร็จ ตลอดจนท่านอื่น ๆ ที่ไม่สามารถจะระบุนามได้ทั้งหมดที่ให้ความช่วยเหลือร่วมมือเป็นอย่างดีโดยตลอดมา

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณบิดา (ผู้ล่วงลับ) มารดา และคุณอาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ให้แนวทางในการประกอบอาชีพและดำรงชีวิต รวมทั้งให้กำลังใจแก่ผู้วิจัย ได้มีโอกาสศึกษามาจนบัดนี้

ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ .....	ค
สารบัญตารางประกอบ.....	ณ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ฐ
สารบัญภาพประกอบ.....	ท
สารบัญแผนที่ประกอบ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
วิวัฒนาการของตลาดที่อยู่อาศัย.....	1
ความสำคัญของปัญหา.....	2
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
สมมติฐานของการวิจัย.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
บทนำ.....	13
✓ การศึกษานฤติกรรมผู้ซื้อ หรือผู้บริโภค.....	13
✓ การศึกษาการตัดสินใจ.....	15
✓ กระบวนการตัดสินใจซื้อ.....	15
✓ ปัจจัยในการกำหนดการตัดสินใจซื้อ.....	19
✓ ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการของผู้ซื้อ.....	21
ปัจจัยในการเลือกทำเลบ้านจัดสรร.....	22

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 2 (ต่อ)	
✓ กระบวนการเปรียบเทียบ.....	27
✓ อิทธิพลที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจ.....	27
แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย..	27
ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน.....	28
ปัจจัยที่เป็นสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย.....	30
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	31
ปัจจัยที่มีผลต่อความพอใจและไม่พอใจในที่อยู่อาศัย.....	32
งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง	33
บทที่ 3   วิธีการดำเนินงานวิจัย	37
การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น.....	37
การกำหนดตัวแปรในการวิจัย.....	38
การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	38
ประชากรและหน่วยตัวอย่าง.....	39
การเก็บข้อมูลขั้นรายละเอียด.....	40
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	41
ตัวแปรที่สำคัญและการวัด.....	41
วิธีการประเมินผลความพอใจ.....	42
บทที่ 4   การวิเคราะห์ข้อมูล.....	43
บทนำ.....	43
การศึกษาสถานภาพทั่วไปของผู้ซื้อ.....	45
การศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยสถานภาพทางสังคม	
การตัดสินใจซื้อ.....	69



## สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4 (ต่อ)

	หน้า
เพศกับความเข้าใจเกี่ยวกับคำว่า "บ้าน".....	69
เพศกับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	70
สถานภาพการสมรสกับสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้าน...	72
สถานภาพการสมรสกับปัจจัยในการเลือกตัดสินใจซื้อบ้าน	74
สถานภาพการสมรสกับลักษณะบ้านปัจจุบัน.....	76
จำนวนสมาชิกกับปัจจัยในการเลือกตัดสินใจซื้อ.....	77
จำนวนสมาชิกกับปัจจัยในการคิดจะเลือกซื้อบ้านหลังใหม่	79
จำนวนสมาชิกกับการพิจารณาปัจจัยด้านที่ตั้ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ.....	83
รูปแบบและการก่อสร้าง บริการสิ่งอำนวยความสะดวก.....	86
การส่งเสริมการจำหน่าย ราคา เงื่อนไขการชำระเงิน และจำนวนห้อง.....	89
การศึกษาเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อ.....	93
การศึกษากับการเปรียบเทียบข้อมูลโครงการอื่น.....	95
การศึกษากับการใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ.....	97
การศึกษากับการเลือกปรึกษาบุคคลก่อนตัดสินใจ.....	99
การศึกษากับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	103
การศึกษากับปัจจัยที่ใช้ในการเลือกซื้อบ้านหลังปัจจุบัน..	105
การศึกษากับการพิจารณาสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ. รูปแบบและการก่อสร้าง.....	107
การศึกษาเกี่ยวกับบ้านในอนาคต.....	109
การศึกษากับการคิดจะย้ายออก และเหตุผลที่คิดจะย้าย ออกจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	113
การศึกษา เปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ของผู้ซื้อกับการตัดสินใจซื้อ.....	116

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4 (ต่อ)

	หน้า
อาชีพกับการศึกษาเปรียบเทียบโครงการอื่น ๆ.....	116
อาชีพกับการใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อบ้าน.....	118
อาชีพกับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	120
อาชีพกับปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังปัจจุบัน.....	122
อาชีพกับการพิจารณาทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ.....	124
รูปแบบและการก่อสร้าง ในการตัดสินใจซื้อ.....	128
อาชีพกับการคิดจะย้ายและสาเหตุที่ย้ายออกจากบ้าน หลังปัจจุบัน.....	130
อาชีพกับปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังใหม่.....	133
อาชีพกับบ้านในอุดมคติ.....	135
รายได้กับสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้าน.....	137
รายได้กับการเลือกปรึกษาบุคคลก่อนตัดสินใจซื้อ.....	139
รายได้กับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	141
รายได้กับการศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลโครงการอื่น ๆ..	143
รายได้กับการใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ.....	145
รายได้กับปัจจัยการเลือกตัดสินใจซื้อบ้านหลังปัจจุบัน...	147
รายได้กับปัจจัยการเลือกตัดสินใจซื้อบ้านหลังใหม่.....	149
รายได้กับการคิดจะย้ายออกและเหตุผลที่คิดจะย้ายออก จากบ้านหลังปัจจุบัน.....	151
รายได้กับการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รูปแบบและการก่อสร้าง ในการตัดสินใจซื้อ.....	154
การศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลทางด้านผู้ซื้อกับข้อมูลด้านผู้ประกอบการ เกี่ยวกับการรับทราบการตัดสินใจของผู้ซื้อ.....	160

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4 (ต่อ)	หน้า
การรับทราบข้อมูลของผู้ประกอบการ เกี่ยวกับการตัดสินใจ ชื่อของผู้ซื้อ.....	161
การเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างผู้ซื้อกับการรับทราบข้อมูล ทางด้านผู้ประกอบการ เกี่ยวกับการตัดสินใจชื่อ.....	161
บทที่ 5   บทสรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	166
สรุปผลที่ได้จากการศึกษา.....	166
ปัจจัยที่เกี่ยวกับผู้ซื้อ.....	167
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ.....	167
ความพอใจต่อการตัดสินใจ.....	175
ผลที่ได้จากการศึกษา.....	178
อภิปรายผลการวิจัย.....	186
ข้อเสนอแนะ.....	194
ทางด้านผู้ประกอบการ.....	194
ทางด้านนโยบาย.....	195
ในการศึกษาในแนวทางเดียวกัน.....	195
บรรณานุกรม.....	198
ภาคผนวก.....	201
ประวัติผู้เขียน.....	239

### สารบัญตารางประกอบ

ตารางที่		หน้า
1	การกระจายรายได้ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และรายได้ของครัวเรือนที่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด.....	7
2	สถิติการขอลดทะเบียนที่อยู่อาศัยแยกตามเขต.....	8
3	สรุปแนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้.....	44
4	สัดส่วนสภาพทางสังคมของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	45
5	สัดส่วนสภาพทางเศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	48
6	สัดส่วนสภาพการครอบครองบ้านเดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม...	49
7	สัดส่วนลักษณะบ้านที่อยู่เดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	51
8	สาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	52
9	บุคคลที่ให้คำปรึกษา ก่อนตัดสินใจซื้อ.....	53
10	เหตุผลที่เลือกปรึกษาบุคคล.....	54
11	แหล่งที่รู้จักโครงการ.....	55
12	ผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญมากที่สุด.....	56
13	จำนวนโครงการอื่น ๆ ที่นำมาเปรียบเทียบก่อนการตัดสินใจซื้อโครงการ.....	57
14	การสอบถามและชมบ้านตัวอย่าง.....	58
15	การใช้เวลาในการพิจารณาเลือกซื้อ.....	59
16	เหตุผลสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อ.....	60
17	ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ.....	62
18	เพศกับความเข้าใจคำว่า "บ้าน".....	70
19	เพศกับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	71
20	สภาพการณ์การสมรสกับสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้าน.....	73
21	สภาพการณ์การสมรสกับปัจจัยในการเลือกตัดสินใจซื้อบ้าน.....	75

สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
22	สถานภาพการสมรสกับลักษณะบ้านปัจจุบัน.....	76
23	จำนวนสมาชิกกับปัจจัยในการเลือกตัดสินใจซื้อ.....	78
24	จำนวนสมาชิกกับปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังใหม่.....	80
25	จำนวนสมาชิกกับการพิจารณาปัจจัยด้านที่ตั้งในการตัดสินใจซื้อ.....	82
26	จำนวนสมาชิกกับการพิจารณาปัจจัยสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในการตัดสินใจซื้อ.....	83
27	จำนวนสมาชิกกับการพิจารณารูปแบบและการก่อสร้างในการตัดสินใจซื้อ.....	85
28	จำนวนสมาชิกกับการพิจารณาบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในการตัดสินใจซื้อ.....	87
29	จำนวนสมาชิกกับการพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับการส่งเสริมการจำหน่าย.....	88
30	จำนวนสมาชิกกับการพิจารณาราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน.....	90
31	จำนวนสมาชิกกับจำนวนห้องนอน.....	92
32	การศึกษาเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้าน.....	94
33	การศึกษาเกี่ยวกับการเปรียบเทียบข้อมูลกับโครงการอื่น ๆ.....	95
34	การศึกษาเกี่ยวกับการใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ.....	98
35	การศึกษาเกี่ยวกับการเลือกปรึกษาศูนย์ข้อมูลก่อนตัดสินใจซื้อ.....	100
36	การศึกษาเกี่ยวกับเหตุผลที่เลือกปรึกษาศูนย์ข้อมูลก่อนตัดสินใจซื้อ.....	102
37	การศึกษาเกี่ยวกับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	104
38	การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้ในการเลือกซื้อบ้านหลังปัจจุบัน.....	105
39	การศึกษาเกี่ยวกับการพิจารณาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	108
40	การศึกษาเกี่ยวกับการพิจารณารูปแบบและการก่อสร้าง.....	110
41	การศึกษาเกี่ยวกับบ้านในอุดมคติ.....	112
42	การศึกษาเกี่ยวกับการคิดจะย้ายจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	114
43	การศึกษาเกี่ยวกับเหตุผลการคิดจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	115

สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
44	อาชีพกับการศึกษาเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ.....	117
45	อาชีพกับการใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อบ้าน.....	119
46	อาชีพกับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	121
47	อาชีพกับปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังปัจจุบัน.....	123
48	อาชีพกับการพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้งในการตัดสินใจซื้อ.....	125
49	อาชีพกับการพิจารณาเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในการตัดสินใจซื้อ.....	127
50	อาชีพกับการพิจารณาเรื่องรูปแบบและการก่อสร้างในการตัดสินใจซื้อ	129
51	อาชีพกับการคิดจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	131
52	อาชีพกับเหตุผลที่คิดจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	132
53	อาชีพกับปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังใหม่.....	134
54	อาชีพกับบ้านในอุดมคติ.....	136
55	รายได้กับสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจซื้อบ้าน.....	138
56	รายได้กับการเลือกปรึกษาบุคคลก่อนตัดสินใจซื้อ.....	140
57	รายได้กับผู้ตัดสินใจซื้อที่สำคัญ.....	142
58	รายได้กับการศึกษาเปรียบเทียบกับข้อมูลกับโครงการอื่น ๆ.....	144
59	การศึกษากับการใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อ.....	146
60	รายได้กับการพิจารณาปัจจัยการเลือกตัดสินใจซื้อบ้านหลังปัจจุบัน..	148
61	รายได้กับปัจจัยเลือกตัดสินใจซื้อบ้านหลังใหม่.....	150
62	รายได้กับการคิดจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	152
63	รายได้กับเหตุผลที่คิดจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบัน.....	153
64	รายได้กับการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในการตัดสินใจซื้อ.	155
65	รายได้กับการพิจารณาเลือกสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในการตัดสินใจซื้อ.....	157

## สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
66	รายได้กับการพิจารณาเลือกรูปแบบและการก่อสร้างในการตัดสินใจ ซื้อ.....	159
67	การเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างผู้ซื้อกับการรับทราบข้อมูลของ ผู้ประกอบการเกี่ยวกับลักษณะสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ ของผู้ซื้อ.....	163
68	การเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างผู้ซื้อกับข้อมูลการรับทราบทางด้าน ผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยการเลือกตัดสินใจซื้อ.....	164
69	การเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างผู้ซื้อกับการรับทราบข้อมูลด้าน ผู้ประกอบการเกี่ยวกับกระบวนการเลือกตัดสินใจซื้อ.....	165
70	สรุปความสัมพันธ์ของตัวแปร.....	182
71	สรุปการทดสอบตารางการถัวจร (Crosstabulation Tests)..	183

### สารบัญแผนภูมิประกอบ

แผนภูมิที่		หน้า
1	กระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	18
2	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยและผลทางด้านสังคม จิตวิทยาที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ.....	36
3	ลักษณะสถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ซื้อรายได้ปานกลาง ในเขตชั้นกลางของ กรุงเทพมหานคร.....	50
4	เปรียบเทียบประเภทบ้านหลังเดิมแยกตามกับการซื้อบ้านหลังปัจจุบัน	64
5	เปรียบเทียบประเภทราคาบ้าน (ขณะที่ซื้อ) ประเภทของแบบบ้าน	65
6	เปรียบเทียบประเภทราคาบ้านปัจจุบันกับประเภทของบ้าน.....	66
7	เปรียบเทียบราคาบ้านปัจจุบันกับขนาดเนื้อที่ของบ้าน.....	67
8	เปรียบเทียบราคาบ้านปัจจุบันกับขนาดเนื้อที่ที่ใช้สอย.....	68
9	สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจกับสาเหตุที่ตัดสินใจซื้อบ้านหลัง ปัจจุบัน.....	171
10	สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจกับสาเหตุที่ตัดสินใจซื้อบ้านหลังใหม่	172
11	สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจกับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้าน หลังปัจจุบัน.....	173
12	สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจกับปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้าน หลังใหม่.....	174
13	ความคิดเห็นเกี่ยวกับบ้านในอุดมคติ.....	188



## สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่		หน้า
1	ที่น้กอาศัยราคาปานกลางแบบบ้านเดี่ยว 50 ตารางวา.....	12
2	ที่น้กอาศัยราคาปานกลาง แบบทาวน์เฮ้าส์ 18 ตารางวา.....	12
3	ที่น้กอาศัยราคาปานกลาง แบบทาวน์เฮ้าส์ 24 ตารางวา.....	12
4	สถานแวดล้อมในชุมชนบริเวณอาคารน้กอาศัยแบบบ้านเดี่ยว.....	177
5	สถานแวดล้อมในชุมชนบริเวณอาคารน้กอาศัย แบบทาวน์เฮ้าส์.....	177
6	สถานแวดล้อมในชุมชนบริเวณอาคารน้กอาศัย แบบคอนโดมิเนียม.....	177
7	สถานบริเวณที่น้กอาศัยที่เริ่มล้อมสถาน.....	193

## สารบัญแผนที่ประกอบ

แผนที่		หน้า
1	แสดงพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร.....	10
2	แสดงที่ตั้งหน่วยตัวอย่างโครงการที่อยู่อาศัยราคาปานกลางในเขต ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร.....	11