

การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

นายเอกวิทย์ เจริญถาวร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการสื่อสารมวลชน ภาควิชาการสื่อสารมวลชน  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2541  
ISBN 974-639-957-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE USE OF INFORMATION ON DATABASE CENTER ON-LINE AMONG THE  
REAL ESTATE ENTREPRENEURS DURING ECONOMIC CRISIS 1997

MR. EAKAVIT THEANDHAWORN

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARTS  
DEPARTMENT OF MASS COMMUNICATION  
GRADUATE SCHOOL  
CHULALONGKORN UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 1998  
ISBN 974-639-957-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

โดย      นายเอกวิทย์ เขียวถาวร

ภาควิชา      การสื่อสารมวลชน

อาจารย์ที่ปรึกษา      รองศาสตราจารย์ อรรถนพ เขียวถาวร

---

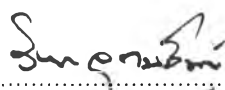
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุภาวัฒน์ ชุตินวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



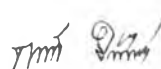
.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ วิภา อุตมฉันท)



.....อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ อรรถนพ เขียวถาวร)



.....กรรมการ

(อาจารย์ ณรงค์ ขำวิจิตร)

เอกวิทย์ เอียรถาวร : การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 (THE USE OF INFORMATION ON DATABASE CENTER ON-LINE AMONG THE REAL ESTATE ENTREPRENEURS DURING ECONOMIC CRISIS 1997) อ.ที่ปรึกษา : รศ.อรรณพ เอียรถาวร, 103 หน้า. ISBN 974-639-957-8.

การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ในด้านความต้องการและการใช้ประโยชน์ตลอดจนอุปสรรคต่างๆ ในการใช้สารสนเทศด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสังเกตและการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลักคือบริษัทผู้ให้บริการ 1 แห่ง และบริษัทผู้ใช้บริการศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ จำนวน 26 แห่ง

ผลจากการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์มากขึ้น และนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจทำธุรกิจและลงทุนทำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินค่อนข้างมาก เนื่องจากฐานข้อมูลออนไลน์นี้ เป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่นำเสนอสารสนเทศแก่ผู้ใช้บริการได้สะดวก รวดเร็ว ทันต่อเหตุการณ์โดยไม่ต้องรอวาระการนำเสนอเหมือนสื่อสิ่งพิมพ์ที่เคยใช้อยู่เดิม สารสนเทศที่ผู้ใช้ (Users) ได้รับจากฐานข้อมูลมีคุณภาพ ฉับไว ใช้งานง่าย และให้ผลตอบแทนคุ้มค่า และพบว่าเมื่อปี พ.ศ. 2540 มีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นในประเทศไทย ความต้องการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ลดลง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนชะลอตัวลง เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยล้นตลาด ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะงักงัน ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลดังกล่าวด้วย ทางด้านบริษัท หรือพอร์ทัล อินเทอร์เน็ต เซอร์วิส จำกัด ผู้ให้บริการ (Provider) ฐานข้อมูลจึงปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอให้ตรงกับความต้องการและความจำเป็นของผู้ใช้บริการ รวมทั้งเพิ่มปริมาณข้อมูลทางด้านผู้บริโภคและการโฆษณาสินค้าเป็นรายได้ทดแทน แม้ช่วงเวลาที่สำรวจปรากฏว่า การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจชะลอตัวลงก็ตาม แต่บริษัทผู้ผลิตสารสนเทศก็คาดหมายว่าความต้องการใช้บริการจากศูนย์กลางข้อมูลของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อเศรษฐกิจของประเทศผ่านพ้นภาวะวิกฤติดังกล่าว

ภาควิชา การสื่อสารมวลชน  
สาขาวิชา การสื่อสารมวลชน  
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิสิต.....*โสม*  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*ดร. อรรณพ*  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## 3972556128 : MAJOR MASS COMMUNICATION

KEY WORD : DATABASE / ON-LINE / REAL ESTATE / ECONOMIC CRISIS

EAKAVIT THEANDHAWORN : THE USE OF INFORMATION ON  
DATABASE CENTER ON-LINE AMONG THE REAL ESTATE  
ENTREPRENEURS DURING ECONOMIC CRISIS 1997. THESIS  
ADVISOR : ASSOC. PROF. ANOPE DHIENTHAWORN,  
103 PP. ISBN 974-639-957-8.

This research is designed to study the use of information on database on-line center among the real estate entrepreneurs during economic crisis in 1997, through the analysis of needs and obstacles in utilizing such information. Data were collected through the observation and interview a database on-line provider and 26 on-line user companies as well as other information studied from relevant document.

From the research, it is found that the real estate entrepreneurs acquired information on database on-line for making decision their business and project feasibility studies since such database easily accessible electronic media and the information is up-to-date, compared to others, i.e., printed media. Easily and friendly, users can browse and search for specific information from database via on-line system. Starting from 1997 of Thai economic crises, the real estate business has declined due to over demand of land and housing. Consequently, the demand of using the database via on-line system is likely to decrease because the entrepreneurs want to cut their unnecessary expenses, including information costs. To convert costs to be income, Property Information Service Company, the real estate database on-line provider, revamp its database to serve users, such as add information for consumers and advertising.

ภาควิชา การสื่อสารมวลชน  
สาขาวิชา การสื่อสารมวลชน  
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิสิต.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์เรื่องนี้บรรลุผลสำเร็จก็ด้วยความกรุณาในคำแนะนำอันทรงคุณค่า จาก รองศาสตราจารย์ อรรถนพ เขียรถาวร อาจารย์ที่ปรึกษา และข้อคิดเห็นอันเป็นแนวทางสำคัญ ยิ่ง ในการทำวิทยานิพนธ์จาก รองศาสตราจารย์ วิภา อุดมพันธ์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ ณรงค์ ขำวิจิตร กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ เนื่องจากงานวิจัยเรื่องนี้เป็นงานวิจัย สื่อสารมวลชนเกี่ยวเนื่องกับฐานข้อมูลทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้อาจารย์ทั้ง 3 ท่านช่วยแนะนำ จึงทำให้การวิจัยเรื่องนี้ลดปัญหาอุปสรรคลง และได้สำเร็จลุล่วงไปได้ดี นอกจากนี้ผู้วิจัยต้องขอขอบคุณบริษัทผู้ผลิตฐานข้อมูล ผู้จัดจำหน่าย และผู้ใช้งานข้อมูลออนไลน์ ที่ได้ช่วยเหลือในการค้นคว้าข้อมูลข่าวสารเป็นอย่างดี

คุณค่า คุณความดี และประโยชน์ที่จะพึงมีพึงได้จากวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณบิดามารดา ตลอดจนครูบาอาจารย์ ที่ประสิทธิ์ประสาทความรู้ ความเข้าใจ จนทำให้งานวิจัยครั้งนี้ประสบความสำเร็จตามจุดมุ่งหมายทุกประการ

เอกวิทย์ เขียรถาวร

ตุลาคม 2541

## สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....  | ก    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....   | ข    |
| กิตติกรรมประกาศ.....  | ค    |
| สารบัญ.....   | ง    |
| <b>บทที่</b>  |      |
| <b>1</b>  |      |
| บทนำ.....   | 1    |
| ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....                               | 1    |
| ปัญหาคำวิจัย.....   | 7    |
| วัตถุประสงค์การวิจัย.....   | 7    |
| ข้อตกลงเบื้องต้น.....   | 8    |
| ขอบเขตการวิจัย.....   | 8    |
| นิยามศัพท์.....   | 8    |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....                                    | 10   |
| <b>2</b>  |      |
| แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....                        | 11   |
| แนวคิดทางการสื่อสารและการสื่อสารคอมพิวเตอร์.....                  | 11   |
| แนวคิดทฤษฎีการใช้สื่อเพื่อประโยชน์และความพึงพอใจของผู้รับสาร..... | 16   |
| แนวคิดการแสวงหาข่าวสาร (Information Seeking).....                 | 23   |
| แนวคิดทางการตลาดสมัยใหม่ (The Concept of New Marketing).....      | 27   |
| แนวคิดในการตัดสินใจและการใช้สารสนเทศในการตัดสินใจ.....            | 29   |
| งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....  | 36   |
| <b>3</b>  |      |
| ระเบียบวิธีวิจัย.....   | 42   |
| รูปแบบการวิจัย.....   | 42   |
| ประชากรที่ศึกษา.....  | 42   |
| แหล่งข้อมูล.....  | 43   |
| การเก็บรวบรวมข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้.....                       | 45   |
| การวิเคราะห์ข้อมูล.....   | 46   |

## สารบัญ (ต่อ)

| บทที่  | หน้า   |
|--|--|
| 4  | ผลการวิเคราะห์ข้อมูล..... 47                 |
| กระบวนการจัดทำและการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์<br>ของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชั่น เซอร์วิส จำกัด.....                                       | 47   |
| ความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์<br>ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติ<br>ทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540..... | 53   |
| ปัญหาและอุปสรรคในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์<br>ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติ<br>ทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540.....         | 66   |
| 5  | สรุป อภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ..... 72 |
| สรุปผลการวิจัย.....  | 73   |
| อภิปรายผลการวิจัย.....   | 78   |
| ปัญหาและข้อจำกัดในการวิจัย.....  | 83   |
| ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต.....   | 84   |
| รายการอ้างอิง.....   | 85   |
| ภาคผนวก  |  |
| แบบสัมภาษณ์ผู้ให้และผู้ให้บริการฐานข้อมูล.....   | 90   |
| ประวัติผู้วิจัย.....   | 103  |