

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียม
ในจังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน

นายกิตติพงศ์ วงศ์ฟู

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ: รศ.ดร. คณิต เศรษฐเสถียร ประธานกรรมการ
ผศ.ดร. ศศิเพ็ญ พวงสายใจ กรรมการ
อ.ดร. อัญชลี เจ็ญเจริญ กรรมการ

บทคัดย่อ

ในการศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ และเพื่อให้ทราบถึงทัศนคติของผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่ การศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลใช้แบบสอบถามด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงกับเจ้าของและผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 198 ราย

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่เป็นเพศชาย อยู่ในวัยทำงาน อายุระหว่าง 21-40 ปี มีสถานภาพสมรสแล้ว การศึกษาระดับปริญญาตรีหรือเทียบเท่า ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างหรือพนักงานบริษัทเอกชน มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และยังไม่มียี่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สาเหตุที่ทำให้ซื้อคอนโดมิเนียมเพราะต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะบ้านพร้อมที่ดินแต่ที่อยู่อาศัยลักษณะดังกล่าวมีราคาค่อนข้างสูง จึงเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแทน และซื้อคอนโดมิเนียมกันมากในช่วงเศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังดี คือในช่วงปี 2535-2538 และส่วนใหญ่กู้เงินจากสถาบันการเงินมาซื้อคอนโดมิเนียม

จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อคอนโดมิเนียมคือราคาของคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ต้องไม่สูงมากนัก มีรายได้อยู่ระดับต่ำถึงปานกลาง ค่าใช้จ่ายในการบริโภคและเงินออมไม่สูง มีสมาชิกในครอบครัวไม่มาก

เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ในการซื้อคอนโดมิเนียม คือปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจพบว่าผู้ซื้อจะพิจารณาถึงการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เงื่อนไขการผ่อนชำระที่น่าสนใจกว่าเป็นส่วนใหญ่ ส่วนปัจจัยทางด้านสังคมพบว่าผู้ซื้อคอนโดมิเนียมจะพิจารณาถึงการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตรหลาน การอยู่ในกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีและมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สำหรับปัจจัยทางด้านกายภาพและชื่อเสียงของโครงการพบว่าสภาพแวดล้อมที่ค้ำชูผู้อยู่อาศัย รูปแบบของห้องพักและขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับครอบครัว มีผลต่อการซื้อคอนโดมิเนียม

ทางด้านทัศนคติของการซื้อคอนโดมิเนียมพบว่า ก่อนเข้าอยู่อาศัยมีความเห็นว่าคอนโดมิเนียมน่าอยู่ และส่วนใหญ่คิดว่าในอนาคตที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจะมีบทบาทสำคัญในด้านที่อยู่อาศัยมาก โดยให้เหตุผลว่าพื้นที่ดินในเมืองสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัยมีน้อยลงหรือแพงมากขึ้น ไม่สอดคล้องกับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น

Independent Study Title	Factors Affecting the Demand for Condominium in Chiang Mai Province		
Author	Mr. Kittipong Wongfu		
M. Econ.	Economics		
Examining Committee :	Associate.Prof. Dr. Kanit Sethasathien	Chairman	
	Assistant.Prof. Dr. Sasipen Puangsaichai	Member	
	Lecturer Dr. Anchalee Jengjalean	Member	

Abstract

The objectives of this study were to study the factors affecting the demand for condominiums in Chiang Mai province and to learn about these individual's viewpoints regarding buying condominiums in Chiang Mai. Data for this study were collected using a questionnaire to randomly sample 198 Chiang Mai condominium owners.

The results of the study found that most condominium buyers were male of working age ranging between 21 to 40 years old, were married, had graduated from an undergraduate level degree or an equivalent level degree, worked for private companies, were residents of Chiang Mai province, and still did not have a residents of their own. The main reason why these individuals bought a condominium was because they wanted a residents of their own, but could not afford a house and its accompanying land. For the most part, these condominium owners purchased their condominiums when the economy was still strong during the years 1992-1995. In addition, the majority of these individuals borrowed money from financial institutions to purchase their condominiums.

The results of the study of the factors that influenced individuals to buy condominiums revealed that most buyers did not pay a high price for their condominiums, that their income was at a low to medium level, that their consumption expenditures and savings were small, and that the number of family members was small.

When economic factors were considered, it was found that one important factor was that the condominium buyers wanted to reduce their travel expenses. Another major factor was that installment payment conditions were very reasonable. In regards to social factors, the study found that condominium buyers considered the closeness of their working place or children's place of education in relation to the condominium in which they were interested. They also considered the quality of the existing residents and the level of safety for themselves and their assets in the condominium. As for the condominium physical characteristics and credentials, the results of the study revealed that an alluring condominium environment and an appropriate design and size for families did influence the buyer's decision to buy that particular condominium.

In regards to the viewpoints of the individuals interviewed towards purchasing a condominium, the study found that before these individuals moved into their condominiums they thought that the condominium was an inviting place to live. Moreover, most individuals also thought that condominiums would play a greater role in providing residential housing in the future due to increase in land prices, a decrease in the amount of available land, and an ever increase population.