

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการออกแบบสอบถาม เก็บข้อมูล ผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 150 ชุด ได้ผลของการศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ จากจำนวนตัวอย่างที่เก็บได้ 100 ราย ซึ่งผลการศึกษา มีดังนี้

4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย เป็นข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งสำหรับใช้พิจารณาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านมือสอง (ตารางที่ 4-1) พบว่า

เพศ ผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นเพศชาย ร้อยละ 40 เพศหญิง ร้อยละ 60 ซึ่งไม่ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แสดงว่า เพศหญิงมีบทบาทในการเลือกซื้อบ้านมือสองเช่นกัน

สถานภาพการสมรส พบว่า ร้อยละ 77 สมรสแล้ว และร้อยละ 18 มีสถานภาพเป็นโสดเป็นไปตามที่ตั้งสมมติฐานไว้ ซึ่งบ่งบอกลักษณะของผู้ซื้อว่าเป็นครอบครัว

อายุ มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 47 รองลงมา ร้อยละ 26 มีอายุระหว่าง 41-50 ปี แสดงว่าระดับอายุเฉลี่ยประมาณ 31-50 ปี เป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีจะขายบ้านมือสองได้

อาชีพ ผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ ร้อยละ 34 ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างบริษัท รองลงมา มีสัดส่วนการประกอบอาชีพใกล้เคียงกัน คือ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ธุรกิจส่วนตัว และ ข้าราชการ ในระดับ ร้อยละ 17, 16 และ 15 ตามลำดับ แสดงว่ากลุ่มผู้ซื้อที่มีอาชีพทำงานเอกชนเป็นกลุ่มเป้าหมายที่จะขายบ้านมือสองได้

สถานภาพทางครอบครัว จากการสำรวจจะพบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองจะมีสถานภาพสมรสแล้วร้อยละ 46 และเป็นหัวหน้าครอบครัว ร้อยละ 44 แสดงว่าลักษณะสถานภาพทางครอบครัวจะครอบครัวที่สมรสแล้วเป็นส่วนใหญ่

จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว ส่วนใหญ่แล้วผู้ที่ซื้อบ้านมือสอง ในแต่ละครอบครัว จะมีผู้มีรายได้ จำนวน 2 คน มากสุด ร้อยละ 55 รองลงมาคือมีรายได้เพียงคนเดียว ร้อยละ 25

ขนาดของครอบครัว ขนาดของครอบครัวส่วนใหญ่จะมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน คิดเป็นร้อยละ 60 และมีขนาดครอบครัวไม่เกิน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 23

รายได้ของครอบครัว รายได้โดยเฉลี่ยของครอบครัวที่ซื้อบ้านมือสอง อยู่ในระดับ 10,001-30,000 บาทต่อเดือน มากสุด ร้อยละ 50 รองลงมาอยู่ในระดับ 30,001-50,000 บาทต่อเดือน คิดเป็น ร้อยละ 29 และมีรายได้ของครอบครัวมากกว่า 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17

เงินออมของครอบครัวต่อเดือน พบว่า ร้อยละ 68 เป็นครัวเรือนที่มีเงินออมและเงิน ออมของครอบครัวต่อเดือนร้อยละ 50 มีเงินออมต่ำกว่า 5,000 บาท/เดือน ร้อยละ 30 มีเงินออมอยู่ ระหว่าง 5,000-10,000 บาท/เดือน และมีเงินออมมากกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 20

ตาราง 4-1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย ที่เลือกซื้อบ้านมือสอง ในจังหวัดเชียงใหม่

	ปัจจัยส่วนบุคคล	ร้อยละ (100)
เพศ		
ชาย		40
หญิง		60
อายุ		
ต่ำกว่า 20 ปี		0
21-30 ปี		20
31-40 ปี		47
41-50 ปี		26
51-60 ปี		5
มากกว่า 60 ปี		2
สถานภาพสมรส		
โสด		18
สมรส		77
หย่าร้าง		3
หม้าย (คู่สมรสเสียชีวิต)		2
ระดับการศึกษา		
อ่านออกเขียนได้		1
ประถมศึกษา		3

ตาราง 4-1 (ต่อ) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อาศัย ที่เลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจัยส่วนบุคคล	ร้อยละ (100)
มัธยมศึกษาตอนต้น	3
มัธยมศึกษาตอนปลาย	4
อาชีวศึกษา/อนุปริญญา	20
ปริญญาตรี	56
สูงกว่าปริญญาตรี	12
อาชีพ	
เกษตรกร	0
ค้าขาย	9
ลูกจ้างบริษัท	34
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	17
ข้าราชการ	15
ธุรกิจส่วนตัว	16
อาชีพอิสระ	9
สถานภาพทางครอบครัว	5
หัวหน้าครอบครัว	44
คู่สมรส	46
บุตร/ธิดา	8
ญาติ	2
หย่าร้าง	3

ที่มา : จากการสำรวจ

ตาราง 4-2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจของผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

	ปัจจัย	ร้อยละ (100)
ขนาดของครอบครัว		
	1 คน	10
	2 คน	13
	3 คน	32
	4 คน	28
	5 คน	8
	มากกว่า 5 คน	9
จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว		
	1 คน	25
	2 คน	55
	3 คน	9
	4 คน	7
	5 คน	1
	มากกว่า 5 คน	2
รายได้ของครอบครัวต่อเดือน		
	ต่ำกว่า 10,000 บาท	4
	10,001-30,000 บาท	50
	30,001-50,000 บาท	29
	มากกว่า 50,000 บาท	17
เงินออมของครอบครัว		
	ไม่มี	32
	มี	68
จำนวนเงินออมของครอบครัวต่อเดือน		
	ต่ำกว่า 5,000 บาท	50
	5,001-10,000 บาท	30
	มากกว่า 10,000 บาท	20

ที่มา : จากการสำรวจ

4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

เป็นการศึกษาลักษณะของที่อยู่อาศัย รูปแบบการซื้อ ขนาดของบ้าน และระดับราคาของบ้านมือสอง ซึ่งใช้เป็นปัจจัยศึกษาทางด้านการตลาดเบื้องต้น ในการวางแผนการขายบ้านมือสองให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้ซื้อ ผลการศึกษาพบว่า

4.2.1 ลักษณะและระดับราคาของบ้านมือสอง

ลักษณะของบ้านมือสองที่มีการซื้อ พบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ถึงร้อยละ 72 และเป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 25 สำหรับบ้านแฝด มีการซื้อน้อยมากเพียง ร้อยละ 3

สำหรับจำนวนที่ดิน จะพบว่าจำนวนที่ดินเฉลี่ยของผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวจะอยู่ที่ 90 ตารางวา ส่วนบ้านทาวน์เฮาส์ที่ดินเฉลี่ยอยู่ที่ 24 ตารางวา

ระดับราคามือสอง หากเป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคามือสองเฉลี่ยเท่ากับ 1,215,300 บาท แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮาส์ ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 658,780 บาท (ตารางที่ 4 - 3)

ลักษณะอื่น ๆ ของบ้าน จะพบว่า บ้านมือสองที่มีการซื้อนั้น อายุของบ้านจะไม่เกิน 1 ปี ร้อยละ 24 และไม่เกิน 3 ปี ร้อยละ 56 ซึ่งถือว่าอายุของบ้านที่เปลี่ยนมือค่อนข้างน้อย นอกจากนี้จะพบว่าบ้านมือสองที่ซื้อนั้นส่วนใหญ่เป็นบ้าน 2 ชั้น ร้อยละ 61 (ตารางที่ 4 - 4)

ตาราง 4-3 ลักษณะและระดับราคาของบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ประเภท	ร้อยละ (100)	ข้อมูลเกี่ยวกับบ้าน		
		จำนวนชั้น	จำนวนที่ดินเฉลี่ย (ตารางวา)	ระดับราคามือสองเฉลี่ย (บาท)
บ้านเดี่ยว	72	2	90	1,215,300
บ้านแฝด	3	2	25	446,660
ทาวน์เฮาส์	25	2	24	658,780

ที่มา : จากการสำรวจ

การคำนวณ: จำนวนที่ดิน และระดับราคามือสอง คำนวณจากจำนวนที่ดิน และระดับราคาของบ้านแยกตามประเภทของบ้าน โดยนำผลรวมของแต่ละประเภท(จำนวนที่ดินหรือระดับราคา) หารด้วยจำนวนหลังของบ้านตามประเภทที่ต้องการหา

ตาราง 4-4 อายุของบ้านมือสอง

อายุของบ้าน	ร้อยละ
1 ปี	24
2 ปี	16
3 ปี	16
4 ปี	12
5 ปี	11
มากกว่า 5 ปี	21

ที่มา : จากการสำรวจ

4.2.2 ลักษณะการซื้อขายของบ้านมือสอง

ลักษณะการซื้อบ้านมือสองในเชียงใหม่ พบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะใช้วิธีการผ่อนชำระ โดยผ่านสถาบันการเงิน ร้อยละ 77 ซึ่งส่วนใหญ่จะเลือกผ่อนกับธนาคารพาณิชย์ ร้อยละ 46 รองลงมาจะเลือกใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร้อยละ 40 และสถาบันอื่น ๆ อีก ร้อยละ 14 สำหรับการจัดหาสถาบันการเงินนั้น ส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะจัดหาสถาบันการเงินเอง ร้อยละ 71 และผู้ขายจัดหาสถาบันการเงินให้ ร้อยละ 29 แสดงว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังอยากจัดหาสถาบันการเงินเอง (ตารางที่ 4 - 5)

ตาราง 4-5 ลักษณะการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ลักษณะการซื้อ	ร้อยละ
เงื่อนไขการซื้อบ้าน	
เงินสด	23
ผ่อนชำระ โดยผ่านสถาบันการเงิน	77
สถาบันการเงินที่ใช้	
ธนาคารพาณิชย์	46
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	40
สถาบันการเงินอื่น ๆ	4
อื่น ๆ	10
การจัดหาสถาบันการเงิน	
จัดหาสถาบันการเงินเอง	71
ผู้ขายจัดหาสถาบันการเงินให้	29

ที่มา : จากการสำรวจ

4.2.3 อัตราการผ่อนชำระ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในการซื้อบ้านมือสอง

สำหรับการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ สามารถอัตราการผ่อนชำระในการซื้อบ้านตามประเภทของบ้านได้ คือ หากเป็นบ้านเดี่ยว อัตราการผ่อนชำระต่อเดือนอยู่ในระดับเฉลี่ย 9,063 บาทต่อเดือน บ้านแฝด เฉลี่ยแล้วผ่อนชำระเดือนละ 5,050 บาท และหากเป็นทาวน์เฮาส์ อัตราการผ่อนชำระต่อเดือนจะเฉลี่ยอยู่ในระดับ 6,125 บาท

สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ ผ่อนชำระอยู่นั้นจะจ่ายในอัตราเฉลี่ย ร้อยละ 5.6 ต่อปี ซึ่งอยู่ในระดับที่ผู้ผ่อนชำระพึงพอใจ ณ ระดับนี้ จากการสำรวจจะพบว่า อัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนอยู่ในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีความพึงพอใจถึงร้อยละ 67 แต่หากพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อต้องการจริง ๆ แล้ว จะอยู่ในระดับต่ำกว่า 8% ต่อปี และจะพึงพอใจเป็นพิเศษ หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำกว่า 5% ต่อปี (ตารางที่ 4 - 6 และ 4 - 7)

ตาราง 4-6 อัตราผ่อนชำระ และอัตราดอกเบี้ยของการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ประเภทบ้าน	อัตราการผ่อนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย (%)
บ้านเดี่ยว	9,063	5.6
บ้านแฝด	5,050	5.6
บ้านทาวน์เฮาส์	6,127	5.6

ที่มา : จากการสำรวจ

ตาราง 4-7 อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อต้องการในการซื้อบ้านมือสอง

อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนอยู่ปัจจุบัน	
พอใจ	67
ไม่พอใจ	23
ระดับดอกเบี้ยที่ต้องการ	
ต่ำกว่า 5%	90
5.5-8%	10
มากกว่า 8%	0

ที่มา : จากการสำรวจ

4.3 ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ในการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองนั้น พิจารณาจากปัจจัยหลัก ๆ ได้แก่ ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปัจจัยทางสังคม โดยให้ทางผู้ซื้อบ้านมือสองแสดงความคิดเห็น ซึ่งให้ผลการศึกษา ดังนี้

4.3.1 สื่อที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อบ้านมือสอง

การประกาศขายบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ มีหลายรูปแบบ ทั้งประกาศขายในโครงการ การติดต่อผ่านธนาคาร ประกาศทางหนังสือพิมพ์ และสื่อโฆษณาต่าง ๆ ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาก่อนซื้อ

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่จะเสาะหาบ้านมือสองด้วยตนเอง ถึงร้อยละ 54 ซึ่งมีทั้งตระเวนหาตามหมู่บ้านจัดสรร และไปตามความตั้งใจในพื้นที่ที่ตนเองต้องการ รองลงมาก็จะทราบจากคนที่รู้จัก ทั้งญาติ เพื่อน และพนักงานร่วมที่ทำงานเดียวกัน ร้อยละ 24 นอกจากนี้ยังทราบจากทางสื่อโฆษณา ทั้งทางสิ่งพิมพ์ และวิทยุ อีก ร้อยละ 14 ดังนั้นทางผู้ที่ขายบ้านมือสองต้องหาวิธีการในการเข้าถึงตัวผู้ซื้อให้มากที่สุดจึงจะสามารถขายได้ (ตารางที่ 4 - 8)

ตาราง 4-8 แหล่งข้อมูลในการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

สื่อ	ร้อยละ
เสาะหาด้วยตนเอง	54
จากคนที่รู้จัก	24
สื่อโฆษณาต่าง ๆ	14
อื่น ๆ	8

ที่มา : จากการสำรวจ

4.3.2 ปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษา (ตารางที่ 4 - 9) ผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองมีหลายประการ ปัจจัยที่สำคัญได้แก่

สภาพโดยรวมของบ้านและอายุการปลูกสร้างของบ้าน ผู้ซื้อเกือบทุกรายให้ความสำคัญในเรื่องนี้ จากการสำรวจพบว่าผู้ซื้อให้ความสำคัญ ร้อยละ 99 เนื่องจากก่อนซื้อบ้านทางผู้ซื้อจะมาดูสภาพโดยรวมของบ้านก่อนว่าอยู่ในสภาพที่ยังดีอยู่ไม่ ไม้เก่าและทรุดโทรมจนเกินไป

ขนาดเนื้อที่และพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ผู้ซื้อบ้านมือสองให้ความสำคัญ จากการสำรวจพบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองก็ให้ความสำคัญแก่ปัจจัยนี้ ถึงร้อยละ 99 เช่นกัน โดยผู้ซื้อจะพิจารณาว่า ขนาดเนื้อที่และพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมกับขนาดครอบครัวของผู้ซื้อเป็นสำคัญ

คุณภาพของวัสดุในการปลูกสร้าง ผู้ซื้อให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ถึงร้อยละ 94 โดยก่อนซื้อทางผู้ซื้อจะเข้าไปสำรวจเรื่องวัสดุก่อสร้างของบ้านก่อนว่ามีคุณภาพ และมาตรฐานเป็นที่น่าพึงพอใจและที่สำคัญ สภาพยังดูดี ไม่ต้องซ่อมแซมมากนัก

ความพร้อมของบ้าน ปัจจัยข้อนี้รวมถึง ความเร่งด่วนของผู้ซื้อ คือ ซื้อแล้วสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ไม่ต้องให้สร้างเสร็จเหมือนบ้านมือหนึ่ง ผู้ซื้อให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ถึงร้อยละ 77

การบริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้ซื้อให้ความสำคัญแก่ปัจจัยนี้ถึงร้อยละ 74 โดยสาธารณูปโภคที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญ ได้แก่ ไฟฟ้า และน้ำประปา เป็นหลัก ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ นั้นผู้ซื้อต้องการให้อยู่ใกล้ตลาด ส่วน สนามกีฬา สนามเด็กเล่น หรือสถานที่อื่น ๆ ผู้ซื้อไม่ได้ให้ความสำคัญมากนัก

ความน่าเชื่อถือของผู้ขายและผู้ก่อสร้าง ปัจจัยนี้ทางผู้ซื้อให้ความสำคัญร้อยละ 73 โดยทางผู้ซื้อจะพิจารณาจากเจ้าของเดิมของบ้านที่ซื้อ และพิจารณาจากหมู่บ้านที่คนซื้อว่าทางหมู่บ้านเป็นหมู่บ้านที่เจ้าของโครงการให้ความเอาใจใส่อย่างน้อยเพียงใด จากบ้านที่จะขาย เจ้าของเดิมมีการดูแลบ้านให้อยู่ในสภาพดี ผู้ซื้อจะให้ความสนใจในการซื้อเป็นพิเศษ

สำหรับปัจจัยทางกายภาพอื่น ๆ ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองใช้พิจารณา ในการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ บ้านที่ซื้อควรอยู่ในอำเภอเมือง หรืออำเภอที่จะมีความเจริญในอนาคต อยู่ติดถนนใหญ่ การเดินทางและคมนาคมสะดวก สภาพบ้านไม่ทรุดโทรมมากนัก และหากเป็นหมู่บ้านต้องไม่เป็นหมู่บ้านร้าง นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับ รูปแบบและทรงของบ้าน เป็นที่ต้องการ และให้มีการดูแล มีการบริการหลังการขายไปช่วงระยะเวลาหนึ่ง หากมีปัญหาสามารถติดต่อเจ้าของบ้านเดิมได้

ตาราง 4-9 ปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจัยทางกายภาพ	อัตราการให้ความสำคัญ (ร้อยละ)
1. สภาพโดยรวมของบ้านและอายุการปลูกสร้าง	99
2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน และขนาดที่ดิน	99
3. คุณภาพของวัสดุในการปลูกสร้าง	94
4. ความพร้อมของบ้าน/ความเร่งด่วนเข้าอยู่ได้ทันที	77
5. บริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก	74
6. ความน่าเชื่อถือของผู้ขาย และผู้ก่อสร้าง	73

ที่มา : จากการสำรวจ

4.3.3 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

สำหรับปัจจัยทางเศรษฐกิจ คือปัจจัยที่สำคัญที่ใช้วิเคราะห์ความต้องการซื้อต่าง ๆ ได้ดี ซึ่งรวมไปถึงความต้องการซื้อบ้านมือสองด้วยเช่นกัน ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อความต้องการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ ที่สำคัญ(ตารางที่ 4 - 10) ได้แก่

สภาพเศรษฐกิจของครอบครัว ในการซื้อบ้านทางผู้ซื้อจะพิจารณาถึงสภาพเศรษฐกิจของครอบครัวของคนเป็นหลัก จากการสำรวจความคิดเห็นพบว่า ร้อยละ 97 ให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ สภาพเศรษฐกิจของครอบครัวจะพิจารณาถึงระดับรายได้ รายจ่าย และเงินออมของครอบครัว นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงความสามารถในการเลือกซื้อ และความสามารถในการชำระด้วย ซึ่งสภาพเศรษฐกิจของครอบครัวต้องสอดคล้องและเหมาะสมกับบ้านที่ซื้อ

การหาแหล่งเงินทุนและระบบการชำระเงิน ถือเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญ จากการสำรวจพบว่าผู้ซื้อ ร้อยละ 85 ให้ความสำคัญกับแหล่งเงินและระบบการชำระเงิน โดยผู้ซื้อจะพิจารณาจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ อาจจะเป็นเงินออมของคนที่เกี่ยวข้อง หรือ ติดต่อทางสถาบันการเงิน ซึ่งหากมีการติดต่อสถาบันการเงินต้องมีขั้นตอนไม่ยุ่งยาก สะดวก และมีเงื่อนไขพิเศษที่มอบให้ ถ้าแหล่งเงินทุนและระบบการชำระเงินค่อนข้างสะดวก จะผลักดันให้เกิดความต้องการซื้อมากขึ้น

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าธรรมเนียมเงินโอน เป็นปัจจัยที่ต่อเนื่องหลังจากการหาแหล่งเงินทุน ในการซื้อบ้านมือสอง ผู้ซื้อให้ความสำคัญสำหรับปัจจัยนี้ ถึงร้อยละ 85 เช่น

กัน โดยผู้ซื้อจะคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และค่าธรรมเนียมเงินโอน มีอัตราเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ และ ตามความต้องการของผู้ซื้อ ไม่ถูกเอาเปรียบมากนัก

ระดับราคาบ้านและที่ดิน ถือเป็นปัจจัยหลักอีกปัจจัยหนึ่งที่ใช้พิจารณาสำหรับการเลือกซื้อบ้านมือสอง โดยร้อยละ 83 ของผู้ซื้อให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ โดยผู้ซื้อจะพิจารณาระดับราคาบ้าน เทียบกับประเภทของบ้าน ทำเลที่ตั้ง และเทียบกับระดับราคาของบ้านมือหนึ่งด้วย ซึ่งระดับราคาบ้านมือสองต้องสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และมีระดับราคาเหมาะสมกับสภาพของบ้านด้วย

ค่าเสียโอกาสทางเศรษฐกิจ ซึ่งหมายถึงเรื่องค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน และ ระยะเวลาในการเดินทางเข้าเมือง เป็นปัจจัยที่ผู้ซื้อมีการตีความค่าเสียโอกาสทางเศรษฐกิจต่างกันไป แต่ก็ให้ความสำคัญสำหรับปัจจัยนี้ ร้อยละ 82 ของผู้ซื้อบ้านมือสองที่ทำการศึกษากันไป

ปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองใช้พิจารณาในการเลือกซื้อบ้านมือสองในเชียงใหม่ยังพิจารณาถึง ระยะเวลาในการผ่อนชำระต้องเหมาะสม และสอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อ มิใช่ซื้อแล้วผ่อนได้เพียงช่วงเวลาหนึ่ง และถูกเจ้าของบ้านยึดกลับคืน เนื่องจากขาดความมั่นคงในการประกอบอาชีพ แล้วไม่สามารถผ่อนต่อได้ นอกจากนี้ผู้ซื้อบางรายยังพิจารณาถึงสภาพที่อยู่อาศัย ตัวโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไปเลือกซื้อ มีทำเลที่จะสามารถประกอบธุรกิจในอนาคตได้ด้วย

ตาราง 4-10 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจัยทางเศรษฐกิจ	อัตรากារให้ความสำคัญ (ร้อยละ)
1. สอดคล้องและเหมาะสมกับระดับเศรษฐกิจของครอบครัว	97
2. ความสำคัญในการหาแหล่งเงินทุน และระบบการชำระเงิน	85
3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และค่าธรรมเนียมการโอน	85
4. ระดับราคาบ้านและที่ดินเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ	83
5. ค่าเสียโอกาสทางเศรษฐกิจ	82

ที่มา : จากการสำรวจ

4.3.4 ปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยทางสังคมที่มีผลต่อการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ สามารถสรุปปัจจัยทางสังคมที่เกี่ยวข้องได้ (ตาราง 4 - 11) ดังนี้

สภาพแวดล้อมในบริเวณที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อบ้านมือสองทุกรายให้ความสำคัญกับเรื่องนี้มาก จากการสำรวจ ผู้ซื้อให้ความสำคัญกับปัจจัยนี้ถึงร้อยละเจ็ดสิบ โดยสภาพแวดล้อมบริเวณบ้านที่ซื้อต้องมีสภาพน่าอยู่ ไร้มลภาวะ ไม่มีปัญหาขยะ และมีความปลอดภัย

อาณาบริเวณเหมาะสมกับขนาดของครอบครัว ปัจจัยนี้ใกล้เคียงกับพื้นที่ใช้สอยของบ้าน เช่นเดียวกับการพิจารณาปัจจัยทางกายภาพ แต่อาณาบริเวณนี้รวมถึง ขนาดพื้นที่ภายนอกบ้านด้วย อาจจะมีสวนหย่อม สนามเด็กเล่นขนาดเล็กในอาณาเขตบ้าน เป็นต้น ซึ่งทางผู้ซื้อก็ให้ความสำคัญเช่นกัน ถึงร้อยละ 99 จากผู้ซื้อบ้านที่ศึกษาทั้งหมด

สถานที่ทำงาน สถานศึกษา และสถานที่อำนวยความสะดวก จากการศึกษา ผู้ซื้อให้ความสำคัญ ร้อยละ 84 โดยบ้านที่ซื้อนั้นหากเป็นไปได้ทางผู้ซื้อจะเลือกซื้อให้ใกล้สถานที่ทำงาน และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยเฉพาะตลาด และโรงพยาบาล

เพื่อนบ้าน เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ผู้ซื้อบ้านมือสองพิจารณา โดยผู้ซื้อให้ความสำคัญ ร้อยละ 83 ซึ่งผู้ซื้อจะพิจารณาเลือกซื้อบ้านในกลุ่มที่มีเพื่อนบ้านฐานะใกล้เคียงกัน และหากเป็นหมู่บ้านจัดสรรจะเลือกโครงการที่ระดับฐานะผู้ซื้อใกล้เคียงกัน และมีเพื่อนบ้านที่อภยาศัยดี

คนรู้จักคุ้นเคย ปัจจัยนี้ทางผู้ซื้อให้ความสำคัญน้อยกว่าเพื่อนบ้าน ผู้ให้ความสำคัญ ร้อยละ 69 เนื่องจากผู้ซื้อบ้านมือสองส่วนใหญ่จะแยกครอบครัวเป็นของตนเอง แม้ยังอยากอยู่ใกล้ญาติพี่น้องหรือคนที่คุ้นเคย แต่อาจมีปัจจัยอื่น ๆ ที่ต้องพิจารณาแทน ทำให้ปัจจัยข้อนี้ทางผู้ซื้อให้ความสำคัญลดลง

ตาราง 4-11 ปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจัยทางสังคม	อัตราการให้ความสำคัญ (ร้อยละ)
1. สภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงต้องมีสภาพที่น่าอยู่ และปลอดภัย	100
2. มีบริเวณและพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมกับขนาดของครอบครัว	99
3. ใกล้สถานที่ทำงาน สถานศึกษา และสถานที่อำนวยความสะดวก	84
4. เหมาะสมกับฐานะ และมีเพื่อนบ้านฐานะใกล้เคียงกัน	83
5. อยู่ใกล้กับคนที่รู้จักคุ้นเคย	69

ที่มา : จากการสำรวจ

สำหรับปัจจัยทางสังคมอื่น ๆ ที่ผู้ซื้อบ้านมือสองพิจารณา ได้แก่ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังมีเรื่องปริมาณที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ซื้อ ต้องไม่หนาแน่นจนเกินไป หรือ รกร้างว่างเปล่าจนเกินไป อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมไปถึงจำนวนคนผู้อยู่อาศัยก็ไม่หนาแน่น หรือน้อยเกินไป ซึ่งปัจจัยทางสังคมทางผู้ซื้อให้ความเห็นว่าต้องขึ้นอยู่กับผู้ซื้อด้วยว่ามีความสามารถในการพัฒนา ปรับปรุง บริเวณที่ตนเองอยู่อาศัยให้น่าอยู่ รวมไปถึงการมีมนุษยสัมพันธ์ด้วย