

ชื่อเรื่อง ปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย  
ของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย

ผู้ศึกษา สุดา เกษะฐาน ปริญญา บธ.ม. (บริหารธุรกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ.ดร. วงศ์พัฒนา ศรีประเสริฐ

มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม 2555

## บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าอิสระปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาคุณลักษณะของบ้าน การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย กลุ่มตัวอย่างเป็นประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย จำนวน 399 คน โดยใช้สูตรของทาไร่ ยามาเน่ และได้มาจากการสุ่มเลือกแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ มีค่าอำนาจจำแนกรายข้อตั้งแต่ 0.37 ถึง 0.72 ค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามทั้งฉบับ เท่ากับ 0.95 การวิเคราะห์ข้อมูลใช้การวิเคราะห์สถิติพื้นฐาน และการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณเชิงเส้นตรง (Multiple Linear Regression Analysis) แบบกำหนดตัวแปรเข้าไปในสมการทั้งหมด (Enter Method)

### ผลการศึกษาปรากฏดังนี้

1. คุณลักษณะของบ้านตามความคิดเห็นของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พบว่าประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย มีความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านทั้งโดยรวม และรายด้านอยู่ในระดับมาก โดยเรียงลำดับจากค่าเฉลี่ยมากไปหาน้อย คือ ทำเลที่ตั้ง โครงการ โครงการและราคาที่เหมาะสม สิ่งอำนวยความสะดวก และตำแหน่งที่ดินและแบบบ้าน
2. การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พบว่า ประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย มีระดับการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยรวม และเป็นรายด้านอยู่ในระดับมาก โดยเรียงลำดับจากค่าเฉลี่ยมากไปหาน้อย คือ

การตัดสินใจซื้อโดยความเข้าใจ การตัดสินใจซื้อโดยเกณฑ์เศรษฐกิจ และการตัดสินใจซื้อโดยคล้อยตามคนอื่น ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ การตัดสินใจซื้อด้วยอารมณ์

3. ปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พบว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวร่วมกันอธิบายความแปรปรวนของการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 โดยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณ (R) มีค่าเท่ากับ 0.345 และค่าสัมประสิทธิ์การกำหนด ( $R^2$ ) มีค่าเท่ากับ 0.119 ซึ่งแสดงว่าตัวแปรอิสระสามารถอธิบายความแปรปรวนของตัวแปรตามได้ ร้อยละ 11.9 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพียงแค ร้อยละ 11.9 ส่วนอีกร้อยละ 88.10 เป็นตัวแปรอิสระตัวอื่นๆ อีก นอกจากนี้ และเมื่อพิจารณาเป็นรายตัวแปรแล้ว พบว่า ทำเลที่ตั้งโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยมีอิทธิพลทางบวกทั้ง 2 ตัวแปร ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน เมื่อพิจารณาการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ด้าน โดยเรียงลำดับจากค่าสัมประสิทธิ์การกำหนด ( $R^2$ ) จากมากไปน้อยได้ดังนี้ การตัดสินใจซื้อโดยความเข้าใจ การตัดสินใจซื้อโดยเกณฑ์เศรษฐกิจ การตัดสินใจซื้อโดยคล้อยตามคนอื่น และการตัดสินใจซื้อด้วยอารมณ์

โดยสรุปคุณลักษณะของบ้านทั้ง 4 ด้าน เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน ดังนั้น ผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรนำปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านทั้ง 4 ด้าน ไปใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนการลงทุนและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคต่อไป

3. Regarding residential features influencing subjects' decision making in purchasing homes, findings revealed that all the independent variables or features together explain the variance of their decision to purchase homes at the .01 level of statistical significance, correlation coefficient (R) of 0.345 and coefficient of determination ( $R^2$ ) of 0.119; indicating that the independent variables can explain 11.9 % variance of the depend variable. This means that all the factors or independent variables could influence only 11.9% of subjects' decision in purchasing their homes.

When specific features were studied, it was found that location of the housing project and facilities were the factors influencing positively the dependent variable or their decision making at the .01 level of statistical significance. When the coefficient of determination ( $R^2$ ) was studied, the following 4 factors could be arranged in a descending order: decision making based on their understanding, decision based on economic criteria, decision making based on other people, and decision making based on emotion.

In conclusion, since these 4 factors can influence residents' decision regarding their home purchasing, entrepreneurs and the concerned housing industry, as well as real estates, should take into consideration these 4 factors when planning their investment to meet the needs of their consumers.