

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการซื้อบ้านจัดสรร
กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ในจังหวัดนนทบุรี

อทิตา เอกกฤตภัณฑ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2549

ISBN 974-671-383-3

**An Analysis of the Relationship between Residential Needs
and Socio-Economic Factors in Nonthaburi Province**

ATITA AEKKRITKHAN

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Economics

Department of Economics

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2006

ISBN 974-671-383-3

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความช่วยเหลือเป็นอย่างยิ่งของอาจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.สรชัย พิศาลบุตร ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ได้ให้ความกรุณาตลอดเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษาตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ตั้งแต่เริ่มต้นจนจบเล่มเป็นวิทยานิพนธ์ที่สมบูรณ์ นอกจากนี้ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธรรมนุญ พงษ์ศรีกูร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.เรืองไร โตกฤษณะ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้กรุณาให้คำแนะนำเพื่อความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และในส่วนของ ABSTRACT นั้น ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกศสุดา รัชฎาวิชิตกุล ที่กรุณาเรียบเรียงเป็นภาษาอังกฤษได้อย่างสละสลวย จึงต้องขอขอบพระคุณทุกท่านมา ณ ที่นี้

อีกทั้ง ขอขอบคุณอาจารย์ และพี่ๆ ในศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ที่อนุเคราะห์ข้อมูล และแนะนำการวิเคราะห์ข้อมูล รวมทั้งให้กำลังใจจนเป็นผลให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ผู้เป็นที่รักและเคารพยิ่ง ที่คอยให้กำลังใจและให้การสนับสนุนตลอดระยะเวลาการศึกษาที่ผ่านมา คุณค่าและประโยชน์จากวิทยานิพนธ์นี้ ผู้วิจัยขอบอบแด่คุณพ่อ คุณแม่ รวมทั้งคณาจารย์ และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ข้อบกพร่องที่พบประการใดนั้น ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

อทิตา เอกกฤตกัณฑ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ฅ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ซ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
2. แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
2.1 แนวคิดพฤติกรรมผู้บริโภค	4
2.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค.....	6
2.3 ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการตัดสินใจของผู้บริโภค	7
2.4 ทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์ (Maslow's theory of motivation)	9
2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
3. ระเบียบวิธีวิจัย	17
3.1 วิธีการศึกษา	17
3.2 การทดสอบไคสแควร์ (Chi-square Test)	18
3.3 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปร (Contingency Coefficient)	21
4. สถานการณ์ทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี	22
4.1 ลักษณะทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี	22
4.2 จำนวนประชากรและที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี	26
4.3 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	36

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.4	ลักษณะของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรและลักษณะ ของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ	41
5.	ผลการศึกษา	49
5.1	วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	49
5.2	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	53
5.3	สรุปลักษณะโดยรวมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร กับลักษณะของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	59
6.	สรุปผลการศึกษา	60
6.1	สรุปผลการศึกษา	60
6.2	ข้อเสนอแนะ	61
6.3	ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไป	64
	บรรณานุกรม	65
	ภาคผนวก	68
	ก. ผลการเปรียบเทียบรูปแบบสมการเพื่อวิเคราะห์แนวโน้ม	69
	ข. ผลการทดสอบไคสแควร์ (Chi-square test)	70
	ค. ผลการแจกแจงค่าความถี่และร้อยละเฉพาะลักษณะที่สัมพันธ์กัน	85
	ง. แบบสำรวจ	92

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 จำนวนประชากรและจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรีที่จดทะเบียน กับกระทรวงมหาดไทยระหว่างปี พ.ศ.2536 ถึง 2547	2
3.1 จำนวนการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร 6 ลักษณะ และลักษณะของบ้านจัดสรร 5 ลักษณะ	19
3.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรร กับประเภทของบ้านที่ต้องการซื้อ	20
4.1 จำนวนเขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี	23
4.2 ระยะทางระหว่างอำเภอต่างๆ ทั้ง 5 อำเภอจากอำเภอเมือง	23
4.3 จำนวนประชากรรายปีของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 ถึง 2548	27
4.4 จำนวนประชากรจำแนกตามอำเภอ และเขตเทศบาล	28
4.5 ค่าประมาณจำนวนประชากรและค่า ape ที่คำนวณได้	30
4.6 ค่าประมาณจำนวนประชากรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2553	30
4.7 จำนวนบ้านรายปี ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2536 ถึง พ.ศ. 2548	32
4.8 จำนวนบ้านจำแนกตามเขตอำเภอและเขตเทศบาลในจังหวัดนนทบุรี	33
4.9 ค่าประมาณจำนวนบ้านและค่า ape ที่คำนวณได้	34
4.10 ค่าประมาณจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึงปี พ.ศ. 2553	35
4.11 จำนวนประชากรต่อบ้าน 1 หลังในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548	36
4.12 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี	37
4.13 จำนวนหลังคาเรือนของบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัด นนทบุรีทั้งหมดจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548	39
4.14 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	40

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.15 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 จำแนกตามอำเภอ	41
4.16 ค่าความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยทางเศรษฐกิจและ สังคมของผู้ต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี	42
4.17 ค่าความถี่และร้อยละของผู้ที่ต้องการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในลักษณะต่างๆ ในเขตจังหวัดนนทบุรี	44
5.1 ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มี ความต้องการจะซื้อบ้านในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีที่มีต่อลักษณะ ของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	49
5.2 ค่าสัมประสิทธิ์ของผลกระทบ (Contingency Coefficient) ของแต่ละปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อลักษณะของ บ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ	53
5.3 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับประเภทที่อยู่อาศัย	54
5.4 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดที่ดิน	55
5.5 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ใช้สอย	56
5.6 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับ บริเวณที่ต้องการอยู่ในจังหวัดนนทบุรี	57
5.7 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ของผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านที่มีความสัมพันธ์กับงบประมาณในการซื้อ	58
5.8 แสดงผลสรุปลักษณะของผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรรแต่ละลักษณะ ของบ้านจัดสรรและลักษณะของบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อต้องการ	59

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
4.1 แผนที่จังหวัดนนทบุรีแสดงถนนสายหลัก และเขตอำเภอ.....	25
4.2 เส้นทางเดินรถไฟฟ้าสายสีม่วงซึ่งผ่านเขตจังหวัดนนทบุรี.....	26
4.3 จำนวนประชากรจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 และแนวโน้มจำนวนประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2549 ถึง ปี พ.ศ. 2553.....	31
4.4 จำนวนบ้านของจังหวัดนนทบุรีระหว่างปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 และแนวโน้มจำนวนบ้านระหว่างปี พ.ศ. 2548 ถึง ปี พ.ศ. 2553	35
4.5 กราฟแสดงจำนวนโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548.....	38