

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญภาพ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา	12
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	12
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	12
1.5 คำนิยามศัพท์ในการศึกษา	12
บทที่ 2 ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	14
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	14
2.1.1 ทฤษฎีวิถีจักรเศรษฐกิจ	14
2.1.2 ทฤษฎีการบริโภค	16
2.1.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้จ่ายในการบริโภค	23
2.1.4 ทฤษฎีความต้องการเงินของเคนส์	26
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	29
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	32
3.1 แหล่งข้อมูล	32
3.2 เครื่องมือที่ใช้วิจัย	33
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล	33
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับตลาดและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	36
4.1 แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2544	36
4.2 แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2544	38
4.3 แนวโน้มตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2544	39

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4 แนวโน้มหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2544	40
4.5 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2544	41
บทที่ 5 ผลการศึกษา	45
5.1 ข้อมูลพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคม	45
5.2 ข้อมูลในส่วนความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่	49
5.3 ข้อมูลในส่วนสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่	93
5.3.1 สาเหตุสำคัญของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของกลุ่มตัวอย่าง	93
5.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	95
5.3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวต่อเดือนกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	95
5.3.4 ความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อบ้านกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	96
5.3.5 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	97
บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ	102
6.1 สรุปผลการศึกษา	102
6.1.1 ข้อมูลทั่วไป	102
6.1.2 ข้อมูลความต้องการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่	102
6.1.3 สาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่	104
6.2 ข้อเสนอแนะ	106
6.2.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการศึกษาไปใช้	106
6.2.2 ข้อจำกัดในการศึกษา	107
6.2.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	108

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม	110
ภาคผนวก	112
สรุปภาวะเศรษฐกิจครึ่งปีแรกของปี 2544 (จากธนาคารแห่งประเทศไทย)	113
มาตรการสงเคราะห์ผู้มีทรัพย์สินในครึ่งปีแรกของปี 2544	119
มาตรการทางการเงินอดีตต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	122
ประวัติผู้เขียน	129

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 แสดงเครื่องชี้เศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่	8
1.2 แสดงจังหวัดที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สูงสุด 10 อันดับแรก	10
1.3 แสดงค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงใหม่	11
4.1 แสดงสินเชื่อบริษัทผู้ค้าปลีกส่วนบุคคลทั่วไปคงเหลือ และ NPL คงค้าง ณ สิ้นกันยายน 2543	40
4.2 สรุปรูปภาพรวมของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มปี 2541 – 2544	42
4.3 แสดงค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ ปี 2543 – 2544	43
4.4 แสดงสินเชื่อบริษัทผู้ค้าปลีกส่วนบุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปี 2531 – 2543	44
4.5 แสดงสินเชื่อบริษัทผู้ค้าปลีกส่วนบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี 2531 – 2543	44
5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการซื้อบ้าน	47
5.2 แสดงสาเหตุที่สำคัญที่ต้องการซื้อบ้าน	50
5.3 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	50
5.4 แสดงงบประมาณในการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน	51
5.5 แสดงขนาดเนื้อที่ดินที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	52
5.6 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	53
5.7 แสดงสัดส่วนความต้องการซื้อบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอนและบ้านสั่งสร้างตามความต้องการ	54
5.8 แสดงจำนวนเงินค่างวดที่เหมาะสมที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	54
5.9 แสดงจำนวนเงินผ่อนค่างวดต่อเดือนที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ	55
5.10 แสดงความต้องการใช้บริการสินเชื่อในการซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน	56
5.11 แสดงระยะเวลาที่ผู้ต้องการซื้อบ้านคาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้าน	56
5.12 แสดงอิทธิพลของอัตราดอกเบี้ยเงินต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน	57
5.13 แสดงทางเลือกในการใช้เงินในภาวะดอกเบี้ยเงินฝากต่ำของกลุ่มตัวอย่าง	57
5.14 แสดงความคิดเห็นของผู้ต้องการซื้อบ้านกับความมั่นคงของอาชีพการเงินของตน	58
5.15 แสดงการคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคต	58
5.16 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการด้านภาษีของภาครัฐต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน	59
5.17 แสดงปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	60

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตาราง	หน้า
5.18 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับอายุ	61
5.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับอาชีพ	63
5.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน	65
5.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับระดับการศึกษา	67
5.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับลักษณะที่อยู่อาศัย	69
5.23 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับทำเลที่อยู่อาศัย	71
5.24 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับบ้านที่ต้องการ (บ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอน , บ้านสร้างตามความต้องการของลูกค้า)	73
5.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน	75
5.26 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับจำนวนเปอร์เซ็นต์ เงินค่างวดที่ต้องการ	77
5.27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับจำนวนเงินผ่อนค่างวดต่อเดือน ที่ต้องการ	79
5.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวต่อเดือนกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	81
5.29 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวต่อเดือนกับความต้องการ ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน	83
5.30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับ รายได้ครอบครัวต่อเดือน	85
5.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับ งบประมาณในการซื้อ	87
5.32 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้าน กับความคิดเห็นเกี่ยวกับความมั่นคงของอาชีพการงานของกลุ่มตัวอย่าง	89
5.33 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้าน กับการคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคต	91
5.34 แสดงสาเหตุสำคัญของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่	94

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตาราง	หน้า
5.35 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	98
5.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวต่อเดือนกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	99
5.37 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	100
5.38 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	101

สารบัญภาพ

รูป	หน้า
2.1 แสดงภาวะเศรษฐกิจในวัฏจักรเศรษฐกิจ	14
2.2 เส้นการบริโภคระยะสั้นของเคนส์	17
2.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายในการบริโภคของบุคคลในระยะสั้นเมื่อเผชิญกับวัฏจักรธุรกิจ	18
2.4 เส้นการบริโภคระยะสั้นและระยะยาวจากผลการศึกษาของคูซเนทส์	19
2.5 เส้นการบริโภคระยะสั้นและระยะยาวตามทฤษฎีรายได้ถัมภ์	20
2.6 กระแสรายได้ตลอดช่วงชีวิตของบุคคลและเส้นการบริโภค	22
2.7 เส้นการบริโภคระยะสั้นและระยะยาวในทฤษฎีของแอนโดและโมติเกลีย	23
2.7 แสดงความต้องการถือเงินเพื่อใช้จ่ายประจำวัน	26
2.8 แสดงความต้องการถือเงินเพื่อแสวงหากำไร	29