

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

วรารัตน์ ทนทาน

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาบริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา
ตุลาคม 2551

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

วรารัตน์ ทนทาน

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

ตุลาคม 2551

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

FACTORS AFFECTING THE DECISION-MAKING ON PURCHASING HOUSES
OF THE EMPLOYEES WHO WORK AT ROJANA INDUSTRIAL PARK IN
PHRANAKHON SI AYUTTHAYA PROVINCE

WARARAT TONTAN

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Business Administration Degree in Business Administration
Phranakhon Si Ayutthaya Rajabhat University

October 2008

วรารัตน์ ทนทาน. (2551). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรม
โรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. การค้นคว้าอิสระ บธ.ม. (บริหารธุรกิจ).

พระนครศรีอยุธยา : มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา.

อาจารย์ที่ปรึกษา : ดร.ศิริมณี จรรยา

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อ
ที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ 2) ศึกษาการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน
ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และ 3) เปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จำแนกตามปัจจัย
ส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ โดยใช้
กลุ่มตัวอย่างจากพนักงานที่ทำงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน
250 คน เครื่องมือที่ใช้ คือ แบบสอบถาม สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ
ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t-test, F-test และ LSD ผลการวิจัย พบว่า

1. พนักงานส่วนใหญ่เป็นเพศชาย อายุระหว่าง 25-34 ปี การศึกษาปริญญาตรี มีตำแหน่งงาน
เป็นพนักงานทั่วไป รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000-20,000 บาท และสถานภาพโสด มีจำนวนสมาชิก
ในครอบครัว 4 คน ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยคือ บิดา-มารดา แบบบ้านที่ต้องการคือ
บ้านเดี่ยว ขนาด 51-60 ตารางวา มีราคาระหว่าง 700,000-900,000 บาท และแหล่งข้อมูลในการซื้อ คือ
ป้ายโฆษณา

2. พนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีการตัดสินใจซื้อ
ที่อยู่อาศัย โดยรวมอยู่ในระดับมากทุกด้าน คือด้านทำเลที่ตั้ง ด้านรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง
ด้านสาธารณูปโภค ด้านการตลาด ด้านความปลอดภัย และด้านการเงิน

3. พนักงานที่มี เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน รายได้ต่อเดือน สถานภาพสมรส
ผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ราคาบ้าน และแหล่งข้อมูลในการซื้อต่างกัน มี
ผลต่อการ ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยโดยรวม ไม่แตกต่างกัน ส่วนพนักงานที่มีจำนวนสมาชิกใน
ครอบครัว และแบบบ้านต่างกัน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยโดยรวมแตกต่างกัน อย่างมี
นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

Wararat Tontan. (2008). **Factors Affecting the Decision-making on Purchasing Houses of the Employees Who Work at Rojana Industrial Park in Phranakhon Si Ayutthaya Province.** An Independent Study for M.B.A. (Business Administration).
Phranakhon Si Ayutthaya : Phranakhon Si Ayutthaya Rajabhat University.
Advisor : Dr. Keerimane Janya.

ABSTRACT

The purposes of this research were to : 1) examine personal and residence purchasing factors of the employees working at Rojana Industrial Park in Phranakhon Si Ayutthaya Province; 2) explore the decision-making on purchasing houses of the employees working at Rojana Industrial Park; and 3) compare personal and residence purchasing factors of the employees working at Rojana Industrial Park with their decision to buy houses. The sample group consisted of 250 employees who worked at Rojana Industrial Park. Statistical analysis was performed by frequency, percentage, mean, standard deviation, t-test, F-test, and LSD. The findings were the following:

1. Most employees were males, aged between 25-34 years old, holding a bachelor's degree. Their positions were unspecified and their monthly income was 10,000-20,000 baht. They were single, living with 4 family members. Parents influenced their house purchasing. House style desired was a detached unit of about 204 to 240 square meters, which cost from 700,000 to 900,000 baht. They got information from signboards.

2. Employees' level of decision in purchasing houses when the various factors was high, namely, location, style, construction materials, public utilities, marketing, security, and finance, were viewed as a whole.

3. Employees of different gender, age, educational background, position, monthly income, marital status, personal influence, residential unit, price and source of information did not have a different level of decision. However, employees with different family members and house style choice had a different level of decision in purchasing houses with a statistically significant level of .05.

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำการค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยได้รับความกรุณาจาก ดร.ศิริมณี จรรยา อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.กิติมา ทามาลี ประธานสอบ และรองศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ ทรดาล กรรมการสอบ ที่กรุณาเสียสละเวลาเพื่อให้คำปรึกษาแนะนำและตรวจสอบแก้ไข ข้อบกพร่องต่าง ๆ จนการค้นคว้าอิสระเล่มนี้เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงคณาจารย์ประจำหลักสูตร บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ไว้ ณ โอกาสนี้ และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตร บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยาทุกท่าน ที่ได้ให้ความร่วมมือ ประสานงานและช่วยแนะนำ จนงานวิจัยในครั้งนี้เสร็จสิ้นสมบูรณ์

ขอขอบคุณพนักงานที่ทำงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง ในการตอบแบบสอบถาม ซึ่งเป็นประโยชน์มากต่อการวิจัย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ขอขอบคุณ พี่ น้องและเพื่อนทุกท่าน ที่ได้ให้ความช่วยเหลือ ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจด้วยดีเสมอมา จึงทำให้การค้นคว้าอิสระนี้สำเร็จ ลุล่วงไปได้ด้วยดี

วรรัตน์ ทนทาน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	จ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญ	ฅ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพประกอบ	๗
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
กรอบแนวคิดการวิจัย.....	2
สมมติฐานการวิจัย	3
ขอบเขตการวิจัย	3
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	4
นิยามศัพท์เฉพาะ	4
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
ข้อมูลเกี่ยวกับสวนอุตสาหกรรมโรจนะ	7
ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	9
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย	22
แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย.....	25
แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค	26
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ	27
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	32
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	39
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	39

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3 (ต่อ) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	40
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	42
การวิเคราะห์ข้อมูล	42
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	44
ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการซื้อที่อยู่อาศัย ของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	45
ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงานใน สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	52
ตอนที่ 3 เปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	62
ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	98
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	100
สรุปผลการวิจัย.....	100
อภิปรายผล	102
ข้อเสนอแนะ.....	107
บรรณานุกรม	108
ภาคผนวก	116
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	117
ภาคผนวก ข หนังสือ IOC	123
ภาคผนวก ค ผลการหาค่า IOC และค่าความเชื่อมั่น (\square - coff)	127
ประวัติย่อผู้วิจัย	130

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	รายละเอียดเกี่ยวกับโรงงาน และจำนวนพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ	8
2	รายละเอียดโรงงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ	9
3	ตารางแสดงการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภท ที่อยู่อาศัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2550	13
4	รายละเอียดหมู่บ้านที่อยู่ใกล้เคียงสวนอุตสาหกรรมโรจนะ	17
5	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ	45
6	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ	46
7	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา.....	47
8	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามตำแหน่งงาน	48
9	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้ต่อเดือน.....	49
10	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพสมรส.....	50
11	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนสมาชิก ในครอบครัว.....	51
12	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนผู้มีอิทธิพล ในการซื้อ.....	52
13	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามแบบบ้าน	53
14	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามขนาดพื้นที่.....	54
15	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามราคาบ้าน	55
16	ค่าความถี่และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแหล่งข้อมูล ในการตัดสินใจซื้อ.....	56
17	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ด้านทำเลที่ตั้ง.....	57
18	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ด้านรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง	58
19	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ด้านสาธารณูปโภค	59

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
20	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้านการตลาด และการส่งเสริมการขาย 60
21	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้านความปลอดภัย 61
22	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้านการเงิน 62
23	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามเพศ 63
24	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอายุ 64
25	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกระดับการศึกษา..... 66
26	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามตำแหน่งงาน 68
27	การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง..... 70
28	การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการตลาด 71
29	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรายได้ 72
30	การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง..... 74
31	การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านความปลอดภัย.... 75

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
32 การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกสถานภาพสมรส.....	76
33 การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสมาชิก ในครอบครัว.....	78
34 การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านทำเลที่ตั้ง	80
35 การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง.....	81
36 การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกผู้มีอิทธิพล ในการซื้อการตัดสินใจซื้อ	82
37 การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง.....	84
38 การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามแบบบ้าน.....	85
39 การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง.....	87
40 การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านสาธารณูปโภค....	88
41 การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการตลาด	89
42 การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามขนาดพื้นที่	90

สารบัญญัตินำ (ต่อ)

ตาราง	หน้า
43	การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านรูปแบบ และวัสดุก่อสร้าง..... 92
44	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามราคาบ้าน 93
45	การเปรียบเทียบระดับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกแหล่งข้อมูล ในการตัดสินใจซื้อ..... 95
46	การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยวิธีการ LSD ของระดับการตัดสินใจของพนักงาน ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านทำเลที่ตั้ง 97
47	แสดงข้อเสนอแนะ ของพนักงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 98

สารบัญภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดการวิจัย	3
2 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน).....	8
3 โรงงานที่กำลังก่อสร้างในเขตพื้นที่ส่วนขยาย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ 2	8
4 วงกลมแสดงการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดิน แยกตามประเภท	13
5 จำนวนประชากรรวมของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา.....	16
6 จำนวนที่อยู่อาศัยรวม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา.....	16