

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้าในเขต  
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สนทนา สุกศรีเหลือง

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

กันยายน 2551

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้าในเขต  
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สนทนา สุกศรีเหลือง

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

กันยายน 2551

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

THE FACTORS AFFECTING THE DECISION MAKING OF BUYING COMMERCIAL  
BUILDINGS OF CUSTOMERS IN PHRANAKHON SI AYUTTHAYA PROVINCE

SONTHAYA SOOKSRILUENG

A Independence Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the  
Master of Business Administration Degree in Business Administration  
Phranakhon Si Ayutthaya Rajabhat University  
September 2008



สนทนา สุกศรีเหลือง. (2551). **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้ายในเขต**

**จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. การค้นคว้าอิสระ บช.ม. (บริหารธุรกิจ). พระนครศรีอยุธยา :**

**มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา. อาจารย์ที่ปรึกษา : ดร.กิติมา ทามาดี**

### **บทคัดย่อ**

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยพื้นฐานของลูกค้ายที่ตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 2) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้ายในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 3) เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้ายในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามปัจจัยพื้นฐาน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือแบบสอบถาม โดยใช้กลุ่มตัวอย่างจากลูกค้ายที่มาซื้ออาคารพาณิชย์ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 242 คน โดยได้วิเคราะห์ข้อมูล ด้วยสถิติร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การทดสอบสมมติฐาน การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยด้วยสถิติ t-test, F-test และ LSD.

ผลการวิจัยพบว่า

1. ลูกค้ายส่วนใหญ่ เป็นเพศชาย อายุ 40 ปีขึ้นไป ระดับการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป อาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ รายได้ต่อเดือน 10,001-15,000 บาท สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-6 คน

2. ปัจจัยด้านอาคารพาณิชย์ ด้านความสะดวก ด้านความปลอดภัย ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านประโยชน์จากอาคารพาณิชย์ และด้านการส่งเสริมการตลาด มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้ายในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ในระดับมากตามลำดับ

3. ลูกค้ายที่มีระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และจำนวนสมาชิกในครอบครัวต่างกัน มีปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ไม่แตกต่างกัน ส่วนลูกค้ายที่มี เพศ อายุ และสถานภาพต่างกัน มีปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

Sonthaya Sooksrilueng. (2008). **The Factors Affecting the Decision Making of Buying Commercial Buildings of Customers in Phranakhon Si Ayutthaya Province.**

An Independent Study for M.B.A. (Business Administration). Phranakhon Si Ayutthaya: Phranakhon Si Ayutthaya Rajabhat University.

Advisor : Dr. Kitima Thamalee.

### **ABSTRACT**

The research objectives were 1) to study the basic factors of the customers who decided to buy the commercial buildings in Phranakhon Si Ayutthaya Province; 2) to study the factors in affecting the decision making of buying the commercial buildings of the customers in Phranakhon Si Ayutthaya Province; and 3) to compare the basic factors affecting the decision making of buying the commercial buildings of the customers in Phranakhon Si Ayutthaya Province. The tool used to collect the data was a questionnaire. The sample group consisted of 242 customers who bought the commercial buildings in Phranakhon Si Ayutthaya Province. The data was analyzed by using percentage, mean, standard deviation, assumption test, t-test, F-test and LSD.

The findings revealed that

1. Most customers were male, aged over than 40 years old. They were graduates and their jobs were government officers or state enterprise officers. Their average income was 10,001-15,000 baht per month They were single and had got 4-6 members in their families.

2. The factors of the commercial buildings, conveniences, security, prices, distribution channels, uses of the commercial buildings and marketing promotion affected the decision making of buying the commercial buildings of the customers in Phranakhon Si Ayutthaya at a high level.

3. The customers with various education backgrounds, jobs monthly incomes, and family members had the same factors of buying the commercial buildings. The customers with different genders, ages and marital status had different factors at a significantly different level of .05.

## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก ดร.กิติมา ทามาลี ประธานที่ปรึกษาและ รองศาสตราจารย์ ดร.อภิรักษ์ จันตะณี ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นในเนื้อหาสาระ ตลอดจนการตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ ทำให้การค้นคว้าฉบับนี้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอขอบคุณลูกค้าที่มาซื้ออาคารพาณิชย์ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ให้ความร่วมมือด้วยดีในการตอบแบบสอบถาม ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยครั้งนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยาทุกท่าน ที่ได้ให้ความร่วมมือ ประสานงานและช่วยเหลือตลอดงานวิจัยในครั้งนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ขอขอบคุณ พี่ น้องและเพื่อนทุกท่าน ที่ได้ให้ความช่วยเหลือ ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจด้วยดีเสมอมา จนทำให้ การค้นคว้าอิสระนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สนทยา สุกศรีเหลือง

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	จ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญ .....	ฅ
สารบัญตาราง .....	ญ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฎ
<b>บทที่</b>	
1 <b>บทนำ</b> .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย .....	2
ขอบเขตการวิจัย.....	2
กรอบแนวคิดการวิจัย.....	3
นิยามศัพท์เฉพาะ .....	4
สมมติฐานการวิจัย .....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2 <b>เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b> .....	7
ธุรกิจโครงการจัดสร้างอาคารพาณิชย์.....	7
แนวคิดที่เกี่ยวข้อง.....	15
แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจ.....	15
แนวคิดเกี่ยวกับส่วนประสมทางการตลาด .....	17
แนวคิดเกี่ยวกับการจำกัดการใช้ประโยชน์ .....	22
ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	28
ทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ .....	28
ทฤษฎีเกี่ยวกับการจูงใจ.....	32
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	34
งานวิจัยในประเทศ .....	34
งานวิจัยต่างประเทศ.....	36



## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3	วิธีดำเนินการวิจัย..... 37
	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ..... 37
	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย..... 38
	การเก็บรวบรวมข้อมูล..... 41
	การใช้สถิติวิเคราะห์ข้อมูล..... 41
4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ..... 43
	ตอนที่ 1 ข้อมูลปัจจัยพื้นฐานของลูกค้าที่มำเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ในเขต จังหวัดพระนครศรีอยุธยา..... 44
	ตอนที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้าในเขต จังหวัดพระนครศรีอยุธยา..... 46
	ตอนที่ 3 การวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ อาคารพาณิชย์ในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจำแนกตามปัจจัยพื้นฐาน . 54
	ตอนที่ 4 ความคิดเห็น และข้อเสนอแนะของลูกค้าที่มำเลือกซื้ออาคาร พาณิชย์ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ..... 83
5	สรุปผล อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ ..... 84
	สรุปผลการวิจัย..... 84
	อภิปรายผล ..... 84
	ข้อเสนอแนะ..... 87
	บรรณานุกรม ..... 89
	ภาคผนวก ..... 92
	ภาคผนวก ก แบบสอบถามเพื่อการวิจัย..... 93
	ภาคผนวก ข คุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย (IOC)..... 99
	ประวัติย่อผู้วิจัย ..... 102

## สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา.....	38
2	จำนวน และร้อยละ ปัจจัยพื้นฐานของลูกค้าที่มำเลือกซื้ออาหารพาณิชย์ในเขต จังหวัดพระนครศรีอยุธยา.....	44
3	ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านอาคารพาณิชย์.....	46
4	ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยาด้านราคา.....	47
5	ค่าเฉลี่ย และ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านช่องทาง การจัดจำหน่าย.....	48
6	ค่าเฉลี่ย และ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการส่งเสริม การตลาด.....	49
7	ค่าเฉลี่ย และ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านประโยชน์ จากอาคารพาณิชย์.....	50
8	ค่าเฉลี่ย และ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านความปลอดภัย.....	51
9	ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านความสะดวก.....	52
10	ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหาร พาณิชย์ของลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยรวมทุกด้าน.....	53
11	การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหารพาณิชย์ของ ลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามเพศ.....	54
12	การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาหารพาณิชย์ของ ลูกค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอายุ.....	56

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
13 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านอาคารพาณิชย์ จำแนกตามอายุ.....	57
14 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านราคา จำแนกตามอายุ.....	58
15 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย จำแนกตามอายุ.....	59
16 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านการส่งเสริมการตลาด จำแนกตามอายุ.....	60
17 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านประโยชน์จากอาคารพาณิชย์ จำแนกตามอายุ.....	61
18 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านความปลอดภัย จำแนกตามอายุ.....	62
19 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านความสะดวก จำแนกตามอายุ.....	63
20 การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามการศึกษา.....	64
21 การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้า ด้านราคา จำแนกตามระดับการศึกษา.....	65

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
22	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านความปลอดภัย จำแนกตามระดับการศึกษา.....	66
23	การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสถานภาพ.....	67
24	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านช่องทางการจัดจำหน่าย จำแนกตามสถานภาพ.....	68
25	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านการส่งเสริมการตลาด จำแนกตามสถานภาพ.....	69
26	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านประโยชน์จากอาคารพาณิชย์จำแนกตามสถานภาพ.....	70
27	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านความปลอดภัย จำแนกตามสถานภาพ.....	71
28	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านความสะดวก จำแนกตามสถานภาพ.....	72
29	การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอาชีพ.....	73
30	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านราคา จำแนกตามอาชีพ.....	74

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
31	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านความปลอดภัย จำแนกตามอาชีพ.....	75
32	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านความสะดวก จำแนกตามอาชีพ.....	76
33	การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรายได้.....	77
34	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านราคา จำแนกตามรายได้.....	78
35	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านช่องทางการจัดจำหน่าย จำแนกตามรายได้.....	79
36	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านความสะดวก จำแนกตามรายได้.....	80
37	การทดสอบเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสมาชิกในครอบครัว.....	81
38	การทดสอบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีการ LSD. (Fisher's least-significant different) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของลูกค้านักค้าด้านช่องทางการจัดจำหน่าย จำแนกตามสมาชิกในครอบครัว.....	82
39	ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ลูกค้านักค้าที่ซื้ออาคารพาณิชย์ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย.....	83

## สารบัญภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดการวิจัย .....	4
2 โมเดลการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค.....	31
3 ลำดับขั้นความต้องการตามทฤษฎีของมาสโลว์.....	33