

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	จ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญ	ซ
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญภาพประกอบ.....	ต
บทที่	
1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย.....	2
กรอบแนวคิดการวิจัย	3
สมมติฐานการวิจัย.....	4
ขอบเขตการวิจัย	4
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	5
นิยามศัพท์เฉพาะ	5
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	8
ธุรกิจโครงการบ้านจัดสรร	8
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	16
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการและปัจจัยจูงใจผู้บริโภค	16
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค.....	22
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการตัดสินใจ	31
แนวคิดเกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาด 7 Ps	38
แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยแวดล้อม.....	39

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2 (ต่อ)	ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 41
	งานวิจัยในประเทศ 41
	งานวิจัยต่างประเทศ..... 44
3	วิธีดำเนินการวิจัย..... 46
	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 46
	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 47
	การเก็บรวบรวมข้อมูล..... 50
	การวิเคราะห์ข้อมูล 50
4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล 53
	ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของลูกค้าที่เลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา..... 55
	ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าในจังหวัด พระนครศรีอยุธยา..... 57
	ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา..... 59
	ตอนที่ 4 การวิเคราะห์การตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา..... 66
	ตอนที่ 5 การเปรียบเทียบปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 74
	ตอนที่ 6 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรจำแนกตาม ปัจจัยพื้นฐานของลูกค้าในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา..... 87
	ตอนที่ 7 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตาม ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 98
	ตอนที่ 8 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานของลูกค้ากับ ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 109

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 (ต่อ) ตอนที่ 9 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจ ซื้อบ้านจัดสรร กับการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา.....	116
5 สรุปผล อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	118
สรุปผลการวิจัย.....	118
อภิปรายผล	123
ข้อเสนอแนะ.....	126
บรรณานุกรม	128
ภาคผนวก.....	135
ประวัติย่อผู้วิจัย	144

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	ค่าความถี่ และร้อยละของปัจจัยพื้นฐานของลูกค้าที่เลือกซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และจำนวนสมาชิก ในครอบครัว.....	55
2	ค่าความถี่ และร้อยละความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้าใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประกอบด้วย รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ ราคาบ้านทำเลที่ตั้ง ขนาดของโครงการ และสาธารณูปโภค.....	57
3	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านลักษณะของที่พักอาศัย.....	59
4	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านราคา.....	60
5	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม.....	61
6	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการส่งเสริมการตลาด.....	62
7	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการให้บริการ.....	63
8	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านบุคลากร.....	64
9	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยมุ่งใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม.....	65
10	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านผลิตภัณฑ์.....	66
11	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านราคา.....	67
12	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดจำหน่าย.....	68

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
13	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการส่งเสริมการตลาด..... 69
14	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านบุคคลหรือพนักงานขาย 70
15	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านสภาพแวดล้อม..... 71
16	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านกระบวนการ 72
17	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้า ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม..... 73
18	การเปรียบเทียบปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามเพศ 74
19	การเปรียบเทียบปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอายุ 75
20	การเปรียบเทียบปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามระดับการศึกษา..... 76
21	การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher’s LSD procedure ระหว่างด้านลักษณะของที่พักอาศัย กับระดับการศึกษา 77
22	การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher’s LSD procedure ระหว่าง ด้านราคา กับระดับการศึกษา..... 78
23	การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher’s LSD procedure ระหว่าง ด้านการส่งเสริมการตลาด กับระดับการศึกษา 79

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
24 การเปรียบเทียบปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	80
25 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher’s LSD procedure ระหว่าง ด้านราคา กับสถานภาพสมรส.....	81
26 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher’s LSD procedure ระหว่าง ด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม กับสถานภาพสมรส.....	82
27 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher’s LSD procedure ระหว่าง ด้านบุคลากร กับ สถานภาพสมรสเป็น.....	83
28 การเปรียบเทียบปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอาชีพ.....	84
29 การเปรียบเทียบปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....	85
30 การเปรียบเทียบปัจจัยงูใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	86
31 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามเพศ.....	87
32 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอายุ.....	88
33 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามระดับการศึกษา.....	89
34 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	90

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
35 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัด พระนครศรีอยุธยาเป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่าง ด้านผลิตภัณฑ์ กับ สถานภาพสมรส	91
36 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่าง ด้านราคา กับสถานภาพสมรส	92
37 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอาชีพ	93
38 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	94
39 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่าง ด้านผลิตภัณฑ์ กับ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	95
40 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่าง ด้านราคา กับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน	96
41 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	97
42 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรูปแบบบ้าน	99
43 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามขนาดพื้นที่	100
44 การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามราคาบ้าน	101
45 การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่างด้านทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม กับราคาบ้านเป็นรายคู่.....	102

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
46	การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่างด้านการให้บริการ กับ ราคาบ้าน	103
47	การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่างด้านบุคลากร กับ ราคาบ้าน.....	104
48	การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตาม ทำเลที่ตั้ง	105
49	การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามขนาดของโครงการ	106
50	การเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสาธารณูปโภค	107
51	การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นรายคู่ ด้วยวิธี Fisher's LSD procedure ระหว่างด้านบุคลากร กับ สาธารณูปโภค	108
52	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้ำ..	109
53	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้ำ..	110
54	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับความต้องการซื้อบ้าน จัดสรรของลูกค้ำ	111
55	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสกับความต้องการซื้อบ้าน จัดสรรของลูกค้ำ	112
56	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้ำ....	113
57	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนกับความต้องการซื้อบ้าน จัดสรรของลูกค้ำ	114
58	การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครอบครัวกับความต้องการ ซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้ำ	115

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
59	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร กับการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของลูกค้ำในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา.....	116

สารบัญภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	3
2 ลำดับชั้นความต้องการตามทฤษฎีของมาสโลว์.....	18
3 วัฏจักรของการงูใจ.....	21
4 โมเดลการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค.....	37