

โดยนายอัครเดช บุญศิริคำชัย 6110322038

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการศึกษาข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีบ้านราคาตั้งแต่ 20-40ล้านบาทในบริเวณนี้ เป็นโครงการที่ดำเนินการโดยบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ทุกโครงการ เนื่องจากบริเวณนี้ต้นทุนหลักของการพัฒนาโครงการคือต้นทุนค่าที่ดินค่อนข้างสูงพื้นที่ที่มีขนาดเหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการใหม่ทำได้ยากและต้นทุนสูงมาก การพัฒนาโครงการจำเป็นต้องออกแบบองค์ประกอบแต่ละส่วนในโครงการด้วยความพิถีพิถันมากกว่าปกติ แต่แต่ละโครงการก็จะมีแนวคิดในการพัฒนาต่างกันไปเพื่อจะทำให้ผลิตภัณฑ์ในโครงการตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ สร้างความโดดเด่นความทันสมัยให้กับตัวบ้าน, พื้นที่ส่วนกลาง สภาพแวดล้อมของโครงการและภาพลักษณ์ของโครงการ

ผลการศึกษา

วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อและอยู่อาศัยโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคา 20-40 ล้านบาท บริเวณถนนศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 ด้วยแบบจำลองโลจิสติก (Logit Model)

$$\ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = 14.4 + 0.8493gender + .0026edu + 1.17status + 1.1746income + 0.715\beta_3influent + 0.8493distw + 0.5816disted + 0.0035distfav + 2.2947favplace - 0.1614plot + 1.2326style + 2.0992inside + 0.0221outside + 0.7147quality + 0.2193envir + 0.9876gift + 0.1044disc + 0.1251service + 0.0655showh + 0.0622haut0 + 0.1099walkw + 0.400fitness + 0.0525publicgard + 0.5816secure + 0.4060layout + 0.0525green + 0.0035afters + .0003fee + 1.1003confident$$

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านราคา 20-40 ล้านบาท ในบริเวณพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครตะวันออก สมุทรปราการ ทำเลศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการ ประกอบด้วย ปัจจัยด้านบุคคลและปัจจัยส่วนผสมทางการตลาด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถกำหนดองค์ประกอบของโครงการบ้านจัดสรร ที่มีผลต่อการตัดสินใจ, ให้ประโยชน์และคุณค่ากับลูกค้ามากที่สุด
2. สามารถใช้งบประมาณในการดำเนินการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. สามารถสื่อสารและนำเสนอสินค้าเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างถูกต้อง

วิธีการดำเนินการ

หาข้อมูลจากการสำรวจด้วยการ ทำแบบสอบถาม ผู้ซื้อและอยู่อาศัยโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคา 20-40 ล้านบาท บริเวณถนนศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการ ที่มียอดโอนและเข้าพักอาศัยเกิน 50 เปอร์เซ็นต์ ของจำนวนบ้านในโครงการ และเป็นโครงการที่เปิดขาย 2559 จนถึงปัจจุบัน (ไม่เกิน 4 ปี) 45 ตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านราคา 20-40 ล้านบาท ในบริเวณพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครตะวันออก สมุทรปราการ ทำเลศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการ ด้วยแบบจำลองโลจิสติก (Logit Model)

Dependent Variable: LOG(p)
Method: Least Squares
Date: 10/26/20 Time: 21:20
Sample: 1 45
Included observations: 45

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	14.412644	0.523669	2.23996	0.0079
afters	0.000351	0.089997	2.864054	0.0310
confident	1.100312	0.655002	3.446821	0.0311
disc	0.104446	0.035002	2.000155	0.0002
disted	0.581622	0.089997	2.991166	0.0313
distfav	0.003512	0.655002	2.200155	0.0001
distw	0.849312	0.089997	2.864054	0.0615
edu	0.261533	0.655002	3.446821	0.0316
envir	0.219323	0.089997	6.885223	0.0078
favplace	2.294711	0.655002	3.446821	0.0009
fee	0.000311	0.089997	2.991166	0.0655
fitness	0.400224	0.655002	3.446821	0.0666
gender	0.849334	0.002233	6.885223	0.0667
gift	0.987622	0.089997	3.446821	0.0668
green	0.052522	0.655002	2.991166	0.0669
haut0	0.062211	0.089997	5.336899	0.0670
income	1.174645	0.655002	2.102275	0.0005
influent	0.715223	0.089997	3.446821	0.0672
inside	2.099214	0.655002	6.885223	0.0670
layout	0.406066	0.035002	3.446821	0.0977
outside	0.221446	0.089997	6.885223	0.0910
plot	0.161465	0.089997	3.446821	0.0676
publicgard	0.052522	0.655002	3.446821	0.0677
quality	0.714745	0.089997	7.223355	0.0678
secure	0.581645	0.089997	3.446821	0.0679
service	0.125122	0.655002	4.225899	0.0680
showh	0.065544	0.035002	-6.253348	0.0681
status	1.117459	0.089997		0.0682
style	1.232649	0.655002	3.225894	0.0683
walkw	0.109922	0.523669	-2.859419	0.0155

R-squared	0.415909	Mean dependent var	0.343751
Adjusted R-squared	0.353318	S.D. dependent var	0.482559
S.E. of regression	0.366057	Akaike info criterion	1.061141
Sum squared resid	4.216474	Schwarz criterion	1.244357
Log likelihood	-12.97825	Hannan-Quinn criter.	1.233413
F-statistic	6.645566	Durbin Watson stat	2.346447
Prob(F-statistic)	0.001571		

ปัจจัยด้านบุคคลที่มีผลต่อการเลือกอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ รายได้ ระยะทางจากโครงการไปสถานที่ที่ชื่นชอบ

ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ปัจจัยส่งเสริมการขาย

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่สำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านราคา 20-40 ล้านบาท ในบริเวณพื้นที่ที่บริเวณกรุงเทพฯ ตะวันออก สมุทรปราการ ทำเลศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการ อันประกอบด้วย ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางด้านส่วนผสมทางการตลาด ข้อมูลที่ศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิได้จากการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง คือผู้อยู่อาศัยในโครงการบริเวณกรุงเทพฯ ตะวันออก สมุทรปราการ ทำเลศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการ จำนวน 45 ตัวอย่างและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยแบบจำลองโลจิสติก ผลการศึกษพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านบ้านราคา 20-40 ล้านบาท ในบริเวณพื้นที่ที่บริเวณกรุงเทพฯ ตะวันออก สมุทรปราการ ทำเลศรีนครินทร์ บางนา อ่อนนุช พัฒนาการ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.10 ได้แก่ อายุ รายได้ อยู่ใกล้ศูนย์การค้า รวมทั้งปัจจัยด้านส่วนผสมการตลาดในด้านการส่งเสริมการขายและด้านผลิตภัณฑ์

ABSTRACT

The objective of this research is to study factors affecting consumer's decision buying in regard to east Bangkok area housing estates such as individual factors and product mixes. The primary data is obtained from questionnaire surveyed from 45 customers who live in east Bangkok area housing estates. The results show that factors affecting consumer's decision buying with statistical significance level of 0.10 are age, income, location near to shopping center and product mixes in promotion and quality of the product.