

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์  
ชื่อนักศึกษา  
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

ปัญหาของผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก  
นางสาวชิดชนก ชอบสุข  
อาจารย์ ดร.อุชานីย์ เสิงพาณิช  
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วีระพงษ์ อินทร์ทอง

## บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากการซื้อบ้านจัดสรรของผู้เชื้อบ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านและประเภทบ้าน ประชาชนที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำนวน 17 โครงการ กลุ่มตัวอย่างจำนวน 281 คน ได้มาโดยการสุ่มด้วยวิธีแบ่งชั้นภูมิ เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

### ผลการวิจัยโดยสรุป พぶว่า

1. ปัญหาที่เกิดจากการซื้อบ้านจัดสรรของผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก สรุปได้ว่า ปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้เชื้อบ้านจัดสรร ภาพรวมอยู่ ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 3) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้าน ไม่เรียบร้อย ส่วนปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้เชื้อบ้านจัดสรรภาพรวมปัญหาอยู่ใน ระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษา ความปลอดภัยตามสัญญา 2) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลระบบสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา

2. ปัญหาของผู้เชื้อบ้านจัดสรรที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดหลังการ เข้าอยู่อาศัย จำแนกตามระดับราคาบ้านจัดสรร ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณา ตามราคาบ้านแต่ละระดับราคาบ้าน พぶว่า ภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีเพียงบ้านจัดสรรที่ ระดับราคาต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาท ที่มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย

3. ปัญหาของผู้เชื้อบ้านจัดสรรที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดหลังการ เข้าอยู่อาศัย จำแนกตามประเภทบ้าน ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีเพียงประเภทบ้านเดียว ที่มีปัญหาอยู่ในระดับน้อย

หลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการจัดการประยุกต์  
ปีการศึกษา 2558

ลายมือชื่อนักศึกษา.....  
ลายมือชื่อประธานที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่อกรรมการที่ปรึกษา.....

Thesis Title : Problems facing home buyers in housing projects in Muang District,  
Phitsanulok Province.

Auther : Miss Chitchanok Chobsuk

Advisors : Dr.Usanee Sengpanich

Asst. Prof. Dr. Weerapong Inthong

## ABSTRACT

Housing projects are becoming more popular among people in modern days for several reasons. One of which is that prospective homeowners need a more convenient location, and a fully-equipped house. However, a number of problems arise not only from the purchasers but also from the project owners. This research, therefore, attempts to study the problems facing buyers who have already bought a unit from the housing projects. The sample populations were 281 buyers from 17 housing projects in Muang District, Phitsanulok Province. The questionnaire was used to collect data. The data were then statistically analyzed using means, percentage, and standard deviations.

The results showed that pre-move-in problems were as follows: (1) project owners did not abide by what were advertised; (2) project owners utilized low quality building materials; and (3) houses were not properly constructed. Additionally, post-move-in problems were: (1) project owners did not provide security as signed in the contract; (2) project owners did not maintain infrastructure in proper condition; and (3) project owners did not build infrastructure as signed in the contract.

Department : Master of Arts

Field of study : Applied Management

Academic Year : 2015

Student's signature.....

Advisor's signature.....

Co-advisor's signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาในการให้คำปรึกษาและคำชี้แนะ ข้อบกพร่องต่างๆ จาก ดร.อุษณีย์ เสิงพาณิช ประธานกรรมการคุณวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วีระพงษ์ อินทร์ทอง กรรมการคุณวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ผ่องลักษณ์ จิตต์กรุณ ที่ท่านได้กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะต่างๆ ในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ คณะกรรมการตรวจสอบคุณภาพ ของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือ ให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุง แก้ไขข้อบกพร่องจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ถูกต้องสมบูรณ์

ขอขอบพระคุณผู้ชี้อับนันจัดสรรของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูลทำวิจัยครั้งนี้ ทำให้การวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้วิจัยมีความซาบซึ้งในความกรุณาของทุกท่านที่ได้กล่าวถึงและที่ไม่ได้กล่าวถึงในที่นี้ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจให้ตลอดมาจนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จตามความมุ่งหมาย ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณทุกท่านด้วยความจริงใจ

คุณค่าและประโยชน์ทั้งปวงยังเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขออ้อมน้อมในพระคุณ ของบิดา แมรดา ครู อาจารย์ ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชา และขอขอบเป็นกตเวทิตาคุณแด่บิดา แมรดา ครู อาจารย์ ตลอดทั้งผู้มีพระคุณทุกท่าน

ชิดชนก ชอบสุข