

บทที่ 4
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเรื่องแนวปฏิบัติที่ดีสำหรับผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง โดยการแจกแจงความถี่ (Frequency) และหาค่าร้อยละ (Percentage)

ส่วนที่ 2 ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก โดยหาค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.)

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง โดยการแจกแจงความถี่ (Frequency) และหาค่าร้อยละ (Percentage) ผลการวิเคราะห์ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง ดังแสดงในตาราง 4 ตาราง 4 จำนวนและร้อยละของปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

1. อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1.1 ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 25 ปี	23	8.2
1.2 อายุ 26 – 35 ปี	44	15.7
1.3 อายุ 36 – 45 ปี	104	37
1.4 อายุ 46 – 55 ปี	67	23.8
1.5 อายุ 56 – 65 ปี	34	12.1
1.6 อายุ 65 ปีขึ้นไป	9	3.20
รวม	281	100
2. อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
2.1 พนักงานบริษัทเอกชน	69	24.5
2.2 ข้าราชการ/พนักงานราชการ	71	25.3
2.3 พนักงานรัฐวิสาหกิจ	37	13.2
2.4 ลูกจ้าง/รับจ้างทั่วไป/เกษตรกร	29	10.3
2.5 ค้าขาย/ทำธุรกิจส่วนตัว	63	22.4
2.6 อื่นๆ	12	4.30
รวม	281	100

ตาราง 4 (ต่อ)

3. รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
3.1 ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 30,000 บาท	151	53.7
3.2 30,001 – 50,000 บาท	102	36.3
3.3 ตั้งแต่ 50,001 บาทขึ้นไป	28	10
รวม	281	100
4. ระดับราคาบ้านจัดสรร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
4.1 ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาท	186	66.2
4.2 3,000,001 – 5,000,000 บาท	73	26
4.3 ตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป	22	7.8
รวม	281	100
5. ประเภทบ้าน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
5.1 บ้านเดี่ยว	157	55.9
5.2 บ้านแฝด	57	20.3
5.3 ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว	67	23.8
รวม	281	100

จากตาราง 4 พบว่า จำนวนของผู้ตอบแบบสอบถามในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ที่ตอบแบบสอบถามจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลได้ดังนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามมีอายุอยู่ในช่วง 36 – 45 ปี มีมากที่สุด จำนวน 104 คน คิดเป็นร้อยละ 37 รองลงมาคือ อายุ 46 – 55 ปี จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 23.8 อายุ 26 – 35 ปี จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 15.7 อายุ 56 – 65 ปี จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 12.1 อายุต่ำกว่าหรือเท่ากับ 25 ปี จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 8.2 อายุ 65 ปีขึ้นไป จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 3.2 ตามลำดับ

2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ/พนักงานราชการมากที่สุด จำนวน 71 คน คิดเป็นร้อยละ 25.3 รองลงมาคือ พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 24.5 ค้าขาย/ทำธุรกิจส่วนตัว จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 22.4 พนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 13.2 ลูกจ้าง/รับจ้างทั่วไป/เกษตรกร จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 10.3 และอาชีพอื่นๆจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

3. รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือนของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 30,000 บาท มากที่สุด จำนวน 151 คน คิดเป็นร้อยละ 53.7 รองลงมา

คือ รายได้ระหว่าง 30,001 – 50,000 บาทจำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 36.3 และมีรายได้ต่อเดือนตั้งแต่ 50,001 บาทขึ้นไป จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ตามลำดับ

4. ระดับราคาบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีราคาต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาทมากที่สุด จำนวน 186 คน คิดเป็นร้อยละ 66.2 รองลงมาคือ ระดับราคา 3,000,001 – 5,000,000 บาท จำนวน 73 คน คิดเป็นร้อยละ 26 และระดับราคาตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 7.8 ตามลำดับ

5. ประเภทของบ้านส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 157 คน คิดเป็นร้อยละ 55.9 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 23.8 และบ้านแฝด จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 20.3 ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 ระดับปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก โดยหาค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.)

1. การวิเคราะห์ระดับปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ดังแสดงในตาราง 5

ตาราง 5 ค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ของระดับปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ข้อ	ปัญหาก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองจังหวัดพิษณุโลก	$\bar{X}$	S.D.	ระดับปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรร
1	ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา	3.03	1.16	ปานกลาง
2	ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ	2.91	1.05	ปานกลาง
3	ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน	2.84	1.02	ปานกลาง
4	ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา	2.79	0.99	ปานกลาง
5	ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด	2.72	1.11	ปานกลาง
6	สัญญาจะซื้อขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ	2.62	1.12	ปานกลาง

ตาราง 5 (ต่อ)

ข้อ	ปัญหาก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้าน จัดสรรในเขตอำเภอเมืองจังหวัดพิษณุโลก	$\bar{x}$	S.D.	ระดับปัญหา ของผู้ซื้อบ้าน จัดสรร
7	โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกค้ำมีปัญหาในเรื่อง ข้อสัญญาของธนาคาร	2.60	1.06	ปานกลาง
8	ผู้ซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา	2.51	1.13	ปานกลาง
9	ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่ อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก	2.33	1.11	น้อย
เฉลี่ย		2.71	0.74	ปานกลาง

จากตาราง 5 พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ในภาพรวมอยู่ในระดับปัญหามานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรอยู่ในระดับปานกลาง เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบ ที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จ ตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขาย มากกว่าผู้ซื้อ ก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ผู้ขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกค้ำมีปัญหาในเรื่อง ข้อสัญญาของธนาคาร และผู้ซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา สำหรับปัญหาที่อยู่ใน ระดับน้อย คือ ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก

2. การวิเคราะห์ระดับปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ดังแสดงในตาราง 6

ตาราง 6 ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ของระดับปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการ
เข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ข้อ	ปัญหาหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้าน จัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก	$\bar{x}$	S.D.	ระดับปัญหา ของผู้ซื้อบ้าน จัดสรร
1	ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา	2.93	1.27	ปานกลาง
2	ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบ สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาด มาตรฐาน	2.80	1.15	ปานกลาง
3	ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตาม สัญญา	2.67	1.12	ปานกลาง
4	คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหาร เงินกองทุนหมู่บ้านและสาธารณูปโภคไม่โปร่งใส เป็นธรรม	2.58	1.12	ปานกลาง
5	ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย ภายในบ้านแต่ละหลัง	2.58	1.20	ปานกลาง
6	ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือ รुकล้ำพื้นที่ของทางราชการ	2.57	1.32	ปานกลาง
7	ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลาง ตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร	2.50	1.04	น้อย
8	ผู้อยู่อาศัยในโครงการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดย นำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว	2.45	1.20	น้อย
9	ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไป จำหน่ายให้บุคคลอื่น	2.45	1.13	น้อย
10	ผู้ซื้อประสบปัญหาการรुकล้ำแนวเขตบ้าน	2.36	1.25	น้อย
11	ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน	2.16	1.32	น้อย
เฉลี่ย		2.55	0.84	ปานกลาง

จากตาราง 6 พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ในภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรอยู่ในระดับปานกลาง เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้านแต่ละหลัง คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้านและสาธารณูปโภคไม่โปร่งใส เป็นธรรมและผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรुकล้ำพื้นที่ของทางราชการ สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร ผู้อยู่อาศัยในโครงการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่ายให้กับคนอื่น ผู้ซื้อประสบปัญหาการรुकล้ำแนวเขตบ้านและผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน

ส่วนที่ 3 ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านและประเภทบ้าน

ตาราง 7 ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านจัดสรร

ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการ เข้าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก	ระดับราคาบ้านจัดสรร								ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	ต่ำกว่าหรือ เท่ากับ 3 ล้านบาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	3,000,001 – 5,000,000 บาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป		
	— X	S.D.		— X	S.D.		— X	S.D.	
1. ผู้ขายไม่ปฏิบัติตาม เอกสารโฆษณา	2.95	1.18	ปานกลาง	3.18	1.15	ปานกลาง	3.18	1.01	ปานกลาง
2. ผู้ขายหรือโครงการ ใช้วัสดุที่นำมาสร้าง บ้านไม่มีคุณภาพ	2.67	0.94	ปานกลาง	3.00	1.05	ปานกลาง	3.18	1.01	ปานกลาง
3. ผู้ขายหรือโครงการ ก่อสร้างบ้านไม่ เรียบร้อยหรือไม่ได้ มาตรฐาน	2.92	1.03	ปานกลาง	2.90	1.12	ปานกลาง	2.91	1.02	ปานกลาง

ตาราง 7 (ต่อ)

ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการ เช่าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก	ระดับราคาบ้านจัดสรร								ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	ต่ำกว่าหรือ เท่ากับ 3 ล้านบาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	3,000,001 – 5,000,000 บาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป		
	— X	S.D.		— X	S.D.		— X	S.D.	
4. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่ได้สร้างตามแบบที่ ขออนุญาตหรือไม่ได้ สร้างตามแบบที่ กำหนดในสัญญา	2.81	1.03	ปานกลาง	2.90	1.03	ปานกลาง	2.91	0.92	ปานกลาง
5. ผู้ขายหรือโครงการ ก่อสร้างบ้านไม่แล้ว เสร็จตามสัญญา หรือไม่สามารถส่งมอบ ได้ตามกำหนด	2.55	1.06	ปานกลาง	3.15	1.16	ปานกลาง	2.68	1.00	ปานกลาง
6. สัญญาจะซื้อจะขาย เอื้อประโยชน์ให้แก่ ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ	2.39	1.15	น้อย	2.74	1.03	ปานกลาง	2.77	1.19	ปานกลาง
7. โฉนดกรรมสิทธิ์ไม่ได้ เพราะลูกค้ามีปัญหาใน เรื่องข้อสัญญาของ ธนาคาร	2.62	1.08	ปานกลาง	2.55	1.21	ปานกลาง	2.86	1.17	ปานกลาง
8. ผู้ซื้อไม่สามารถรับ โฉนดกรรมสิทธิ์ได้ตาม สัญญา	2.48	0.98	น้อย	2.84	1.20	ปานกลาง	2.86	1.08	ปานกลาง
9. ผู้ซื้อไม่สามารถเข้า อยู่อาศัยได้ เนื่องจาก ผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอม ย้ายออก	2.23	1.07	น้อย	2.55	1.18	ปานกลาง	2.50	1.19	น้อย
รวม	2.62	0.75	ปาน กลาง	2.86	0.73	ปาน กลาง	2.87	0.54	ปาน กลาง

จากการแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านจัดสรร ในภาพรวมอยู่ในระดับปัญหากลางทุกระดับ เมื่อพิจารณากลุ่มระดับราคาบ้านเป็นรายประเด็นปัญหา พบว่า ที่บ้านจัดสรรระดับราคาต่ำกว่า หรือเท่ากับ 3 ล้านบาท ส่วนใหญ่ปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขาย ไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา 4) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 5) โฉนดกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกคามี ปัญหาในเรื่องข้อสัญญาของธนาคาร และ 6) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตาม สัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย เรียงลำดับตาม ค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ซื้อไม่สามารถรับโฉนดกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา 2) สัญญาจะซื้อจะขายเอื้อประโยชน์ ให้แก่ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ และ 3) ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก บ้านจัดสรรที่ระดับราคา 3,000,001 – 5,000,000 บาท อยู่ในระดับปานกลางทุกประเด็น เรียงลำดับ ตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้ว เสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด 3) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้าง บ้านไม่มีคุณภาพ 4) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 5) ผู้ขาย หรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา 6) ผู้ ซื้อไม่สามารถรับโฉนดกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา 7) สัญญาจะซื้อจะขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขาย มากกว่าผู้ซื้อ 8) โฉนดกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกคามีปัญหาในเรื่องข้อสัญญาของธนาคาร และ 9) ผู้ซื้อไม่ สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก สำหรับบ้านจัดสรรที่ระดับราคา ตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 3) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 4) ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้าง ตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา 5) โฉนดกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกคามี ปัญหาในเรื่องข้อสัญญาของธนาคาร 6) ผู้ซื้อไม่สามารถรับโฉนดกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา 7) สัญญาจะซื้อจะขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ และ 8) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้าน ไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก

ตาราง 8 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
จำแนกตามระดับราคาบ้านจัดสรร

ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการ เข้าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก			ระดับราคาบ้านจัดสรร						
	ต่ำกว่าหรือ เท่ากับ 3 ล้านบาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	3,000,001 – 5,000,000 บาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	— X	S.D.		— X	S.D.		— X	S.D.	
1. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่จัดระบบรักษาความ ปลอดภัยตามสัญญา	2.38	1.29	น้อย	2.88	1.30	ปานกลาง	3.14	1.36	ปานกลาง
2. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่ดูแลรักษาระบบ สาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณูปโภค ขาดมาตรฐาน	2.53	1.07	ปานกลาง	2.86	1.16	ปานกลาง	3.23	1.15	ปานกลาง
3. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่สร้างสาธารณูปโภค ตามสัญญา	2.44	1.04	น้อย	2.67	1.08	ปานกลาง	2.50	0.86	น้อย
4. คณะกรรมการนิติ บุ ค ค ล ห มู่ บ้ า น ดำเนินการบริหาร เงินกองทุนหมู่บ้าน และสาธารณูปโภคไม่ โปร่งใสเป็นธรรม	2.25	1.06	น้อย	2.78	1.18	ปานกลาง	3.09	1.07	ปานกลาง
5. ผู้ขายหรือโครงการ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ ใช้สอยภายในบ้านแต่ ละหลัง	2.31	1.17	น้อย	2.67	1.28	ปานกลาง	2.95	1.05	ปานกลาง
6. ผู้ซื้อได้ซื้อบ้าน จัดสรรที่ไปสร้างในที่ สาธารณะหรือรูกกล้า พื้นที่ของทางราชการ	2.45	1.21	น้อย	2.81	1.11	ปานกลาง	2.91	1.27	ปานกลาง

ตาราง 8 (ต่อ)

ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการ เช่าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก			ระดับราคาบ้านจัดสรร						
	ต่ำกว่าหรือ เท่ากับ 3 ล้านบาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	3,000,001 – 5,000,000 บาท		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	— X	S.D.		— X	S.D.		— X	S.D.	
7. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่มีการจัดสรรพื้นที่ ส่วนกลางตามแบบที่ ขออนุญาตจัดสรร	2.81	1.22	ปานกลาง	3.16	1.30	ปานกลาง	3.23	1.45	ปานกลาง
8. ผู้อยู่อาศัยใน โครงการรुक้าพื้นที่ ส่วนกลางโดยนำเอา ไปเป็นประโยชน์ส่วน ตน	2.74	1.16	ปานกลาง	2.81	0.98	ปานกลาง	3.23	1.48	ปานกลาง
9. ผู้ขายหรือเจ้าของ โครงการนำพื้นที่ ส่วนกลางไปจำหน่าย ให้บุคคลอื่น	2.50	1.12	น้อย	2.74	1.13	ปานกลาง	2.77	1.11	ปานกลาง
10. ผู้ซื้อประสบปัญหา การรुक้าแนวเขตบ้าน	2.27	1.22	น้อย	2.55	1.25	ปานกลาง	2.55	1.44	ปานกลาง
11. ผู้อยู่อาศัยมีปัญหา กับเพื่อนบ้าน	2.11	1.26	น้อย	2.26	1.37	น้อย	2.32	1.67	น้อย
รวม	2.43	0.84	น้อย	2.74	0.83	ปาน กลาง	2.90	0.67	ปาน กลาง

จากการแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเช่าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านจัดสรร ในภาพรวมอยู่ในระดับปัญหามานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นกลุ่มระดับราคาบ้าน พบว่า บ้านจัดสรรที่ระดับราคาต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในระดับน้อย โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่ายให้บุคคลอื่น 2) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรुक้าพื้นที่ของทางราชการ 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา 4) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 5) ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน

แต่ละหลัง 6) ผู้ซื้อประสบปัญหาการรुक้าแนวเขตบ้าน 7) คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้าน และ 8) สาธารณูปโภคไม่โปร่งใสเป็นธรรมและผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรูก้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตน และ 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน บ้านจัดสรรที่ระดับราคา 3,000,001 – 5,000,000 บาท ส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน 4) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรูก้าพื้นที่ของทางราชการ 5) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรูก้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตน 6) คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้านและสาธารณูปโภคไม่โปร่งใสเป็นธรรม 7) ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่ายให้กับบุคคลอื่น 8) ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้านแต่ละหลัง 9) ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา และ 10) ผู้ซื้อประสบปัญหาการรูก้าแนวเขตบ้าน สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน และบ้านจัดสรรที่ระดับราคาตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน 2) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรูก้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตน 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 4) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 5) คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้านและสาธารณูปโภคไม่โปร่งใสเป็นธรรม 6) ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้านแต่ละหลัง 7) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรูก้าพื้นที่ของทางราชการ 8) ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่ายให้กับบุคคลอื่น และ 9) ผู้ซื้อประสบปัญหาการรูก้าแนวเขตบ้าน สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา และ 2) ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน

ตาราง 9 ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัด
พิษณุโลก จำแนกตามประเภทบ้าน

ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการ เข้าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก			ประเภทบ้าน						
	บ้านเดี่ยว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	บ้านแฝด		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแถว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	— X	S.D.		— X	S.D.		— X	S.D.	
1. ผู้ขายไม่ปฏิบัติตาม เอกสารโฆษณา	2.97	1.15	ปานกลาง	3.26	1.16	ปานกลาง	2.96	1.19	ปานกลาง
2. ผู้ขายหรือโครงการ ใช้วัสดุที่นำมาสร้าง บ้านไม่มีคุณภาพ	2.73	0.96	ปานกลาง	2.81	0.83	ปานกลาง	2.94	1.17	ปานกลาง
3. ผู้ขายหรือโครงการ ก่อสร้างบ้านไม่ เรียบร้อยหรือไม่ได้ มาตรฐาน	2.92	1.10	ปานกลาง	2.98	1.03	ปานกลาง	2.84	0.95	ปานกลาง
4. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่ได้สร้างตามแบบที่ ขออนุญาตหรือไม่ได้ สร้างตามแบบที่ กำหนดในสัญญา	2.85	1.03	ปานกลาง	2.79	0.98	ปานกลาง	2.88	1.04	ปานกลาง
5. ผู้ขายหรือโครงการ ก่อสร้างบ้านไม่แล้ว เสร็จตามสัญญา หรือไม่สามารถส่งมอบ ได้ตามกำหนด	2.59	1.09	ปานกลาง	2.77	1.28	ปานกลาง	2.97	0.97	ปานกลาง
6. สัญญาจะซื้อจะขาย เอื้อประโยชน์ให้แก่ ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ	2.38	1.18	น้อย	2.60	0.98	ปานกลาง	2.75	1.09	ปานกลาง

ตาราง 9 (ต่อ)

ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการ เช่าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก	ประเภทบ้าน								
	บ้านเดี่ยว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	บ้านแฝด		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแถว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	$\bar{X}$	S.D.		$\bar{X}$	S.D.		$\bar{X}$	S.D.	
7. โฉนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ เพราะลูกคามีปัญหาใน เรื่องข้อสัญญาของ ธนาคาร	2.59	1.14	ปานกลาง	2.49	0.95	น้อย	2.54	1.09	ปานกลาง
8. ผู้ซื้อไม่สามารถรับ โฉนกรรมสิทธิ์ได้ตาม สัญญา	2.75	1.09	ปานกลาง	2.54	1.09	ปานกลาง	2.78	1.03	ปานกลาง
9. ผู้ซื้อไม่สามารถเข้า อยู่อาศัยได้ เนื่องจาก ผู้อาศัยเดิมไม่ยอม ย้ายออก	2.28	1.13	น้อย	2.35	1.09	น้อย	2.43	1.09	น้อย
รวม	2.65	0.79	ปาน กลาง	2.73	0.61	ปาน กลาง	2.82	0.69	ปาน กลาง

จากการแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเช่าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามประเภทบ้าน ในภาพรวมอยู่ในระดับปัญหাপานกลาง เมื่อพิจารณา กลุ่มประเภทบ้านเป็นรายประเด็นปัญหา พบว่า ประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในระดับปัญห ปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือ โครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา 4) ผู้ซื้อไม่สามารถรับโฉนกรรมสิทธิ์ได้ตาม สัญญา 5) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 6) โฉนกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะ ลูกคามีปัญหาในเรื่องข้อสัญญาของธนาคาร และ 7) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จ ตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ 1) สัญญา จะซื้อจะขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ และ 2) ผู้ซื้อไม่สามารถเช่าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก ประเภทบ้านแฝด ส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง โดย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้าง

บ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 3) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 4) ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา 5) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด 6) สัญญาจะซื้อขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ 7) ผู้ซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา สำหรับปัญหาที่มีระดับปัญหาน้อย คือ 1) โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกค้ามีปัญหาในเรื่องข้อสัญญาของธนาคาร และ 2) ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก สำหรับประเภททาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว ภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด 2) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 3) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 4) ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา 5) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 6) ผู้ซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามสัญญา 7) สัญญาจะซื้อขายเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ และ 8) โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้เพราะลูกค้ามีปัญหาในเรื่องข้อสัญญาของธนาคาร สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออก

ตาราง 10 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
จำแนกตามประเภทบ้าน

ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการ เข้าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก			ประเภทบ้าน						
	บ้านเดี่ยว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	บ้านแฝด		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแถว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	— X	S.D.		— X	S.D.		— X	S.D.	
1. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่จัดระบบรักษาความ ปลอดภัยตามสัญญา	2.42	1.32	น้อย	2.88	1.32	ปานกลาง	2.66	1.31	ปานกลาง
2. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่ดูแลรักษาระบบ สาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณูปโภค ขาดมาตรฐาน	2.62	1.20	ปานกลาง	2.75	1.02	ปานกลาง	2.73	1.01	ปานกลาง

ตาราง 10 (ต่อ)

ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการ เข้าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก			ประเภทบ้าน						
	บ้านเดี่ยว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	บ้านแฝด		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแถว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	$\bar{X}$	S.D.		$\bar{X}$	S.D.		$\bar{X}$	S.D.	
3. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่สร้างสาธารณูปโภค ตามสัญญา	2.42	1.13	น้อย	2.51	0.87	ปานกลาง	2.69	0.96	ปานกลาง
4. คณะกรรมการนิติ บุ ค ค ล ห มู่ บ้ า น ดำเนินการบริหาร เงินกองทุนหมู่บ้าน และสาธารณูปโภคไม่ โปร่งใสเป็นธรรม	2.34	1.14	น้อย	2.75	1.07	ปานกลาง	2.46	1.11	น้อย
5. ผู้ขายหรือโครงการ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ ใช้สอยภายในบ้านแต่ ละหลัง	2.33	1.15	น้อย	2.47	1.32	น้อย	2.72	1.19	ปานกลาง
6. ผู้ซื้อได้ซื้อบ้าน จัดสรรที่ไปสร้างในที่ สาธารณะหรือรुकล้ำ พื้นที่ของทางราชการ	2.40	1.20	น้อย	2.77	1.20	ปานกลาง	2.82	1.17	ปานกลาง
7. ผู้ขายหรือโครงการ ไม่มีการจัดสรรพื้นที่ ส่วนกลางตามแบบที่ ขออนุญาตจัดสรร	2.76	1.26	ปานกลาง	3.16	1.33	ปานกลาง	3.13	1.19	ปานกลาง
8. ผู้อยู่อาศัยใน โครงการรुकล้ำพื้นที่ ส่วนกลางโดยนำเอา ไปเป็นประโยชน์ส่วน ตน	2.83	1.22	ปานกลาง	2.77	1.07	ปานกลาง	2.75	1.04	ปานกลาง

ตาราง 10 (ต่อ)

ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการ เช่าอยู่อาศัยของผู้ ซื้อบ้านจัดสรรใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก			ประเภทบ้าน						ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร
	บ้านเดี่ยว		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	บ้านแฝด		ระดับ ปัญหา ของผู้ซื้อ บ้าน จัดสรร	ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแถว		
	$\bar{X}$	S.D.		$\bar{X}$	S.D.		$\bar{X}$	S.D.	
9. ผู้ขายหรือเจ้าของ โครงการนำพื้นที่ ส่วนกลางไปจำหน่าย ให้กับคนอื่น	2.52	1.15	ปานกลาง	2.72	1.11	ปานกลาง	2.63	1.06	ปานกลาง
10. ผู้ซื้อประสบปัญหา การรุกร้าแนวเขตบ้าน	2.26	1.32	น้อย	2.61	1.15	ปานกลาง	2.39	1.13	น้อย
11. ผู้อยู่อาศัยมีปัญหา กับเพื่อนบ้าน	2.05	1.32	น้อย	2.23	1.17	น้อย	2.37	1.42	น้อย
รวม	2.45	0.89	น้อย	2.69	0.73	ปาน กลาง	2.67	0.77	ปาน กลาง

จากการแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเช่าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามประเภทบ้าน ในภาพรวมอยู่ในระดับปัญหามานกลาง เมื่อพิจารณา เป็นกลุ่มประเภทบ้าน พบว่า ประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในระดับน้อย โดยเรียงลำดับตาม ค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 2) ผู้ขายหรือ โครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา 3) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรูก้า พื้นที่ของทางราชการ 4) คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้านและ สาธารณูปโภคไม่โปร่งใสเป็นธรรม 5) ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน แต่ละหลัง 6) ผู้ซื้อประสบปัญหาการรูก้าแนวเขตบ้าน และ 7) ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับปานกลาง เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรูก้า พื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว 2) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน และ 4) ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไป จำหน่ายให้กับคนอื่น ประเภทบ้านแฝด ส่วนใหญ่ปัญหามานกลาง โดยเรียงลำดับตาม ค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 3) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้าง

ในที่สาธารณะหรือรुकกล้าพื้นที่ของทางราชการ 4) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรุกกล้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตน 5) คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้านและสาธารณูปโภคไม่โปร่งใสเป็นธรรม 6) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคมาตรฐาน 7) ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่ายให้บุคคลอื่น 8) ผู้ซื้อประสบปัญหาการรุกกล้าแนวเขตบ้าน และ 9) ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ 1) ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้านแต่ละหลัง และ 2) ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน ส่วนทวนเหวหรือบ้านแถว ส่วนใหญ่ปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับตามค่าเฉลี่ย ดังนี้ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรุกกล้าพื้นที่ของทางราชการ 3) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรุกกล้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตน 4) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคมาตรฐาน 5) ผู้ขายหรือโครงการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในบ้านแต่ละหลัง 6) ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา 7) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา และ 8) ผู้ขายหรือเจ้าของโครงการนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่ายให้บุคคลอื่น สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับน้อย คือ 1) คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านดำเนินการบริหารเงินกองทุนหมู่บ้านและสาธารณูปโภคไม่โปร่งใสเป็นธรรม 2) ผู้ซื้อประสบปัญหาการรุกกล้าแนวเขตบ้าน และ 3) ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน