

ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง



นาย ปิณฑพิชฌ์ โรจนวุฒนนท์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-53-2911-8

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๙๙๖๕๓๑

๙๙ ก.ค. ๒๕๔๘

RESALE-HOUSING'S BUYER MOTIVATION FACTOR

Mr. Punnapit Rojanawutnont

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2005


ISBN 974-53-2911-8

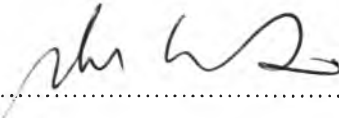
หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง
โดย	นาย ปณณพิชฌ์ โจนวุดมนนท์
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ ยุวดี ศิริ

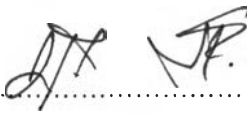
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

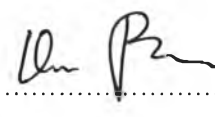

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปัตตานนท์)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ ยุวดี ศิริ)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


..... กรรมการ
(นาย บริสุทธิ์ กาสินพิลา)

ปณณพิติม์ โวจนวุฒนนท : ปัจจยที่สงเสรมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง.
(RESALE-HOUSING'S BUYER MOTIVATION FACTOR) อ. ที่ปรึกษา : อาจารย์ กิตติ
พัฒนพงศพิบูล, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ ยุวดี ศิริ 113 หน้า. ISBN 974-53-2911-8

หลังวิกฤติทางเศรษฐกิจปีพ.ศ. 2540 ประเทศไทยมี NPA คงค้างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจเป็นจำนวนมาก ภาครัฐจึงได้มีนโยบายที่จะส่งเสริมตลาดธุรกิจบ้านมือสองเพื่อลดความสูญเสีย และผลักดันให้เป็นตลาดรองที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยภาคธุรกิจอสังหาฯ จากการคาดการณ์แนวโน้มปริมาณการซื้อขายบ้านมือสองที่จัดทำขึ้นโดยสถาบันวิจัยเศรษฐกิจการคลังที่ระบุว่า การซื้อบ้านมือสองมีแนวโน้มที่ลดลง ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การศึกษาครั้งนี้จึงได้ศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้อง มีข้อมูลในการส่งเสริมให้สามารถเพิ่มความสนใจบ้านมือสองได้มากขึ้น ในการวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง และศึกษาถึงความสอดคล้องระหว่างมาตรการกระตุ้นตลาดที่ผู้เชี่ยวชาญเสนอ กับความต้องการของผู้บริโภค ตลอดจนสภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสอง

ผลจากการศึกษาพบว่าด้านสภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสองกลุ่มตัวอย่างเริ่มให้ความสนใจบ้านมือสองมากขึ้น ซึ่งน่าจะเป็นผลจากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐ รวมทั้งยังสามารถประเมินกำลังซื้อของตนได้แม่นยำ ซึ่งประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ได้แก่ บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดชนิดปรับปรุงเสร็จพร้อมอยู่อาศัย ในด้านทำเลที่มีความต้องการบ้านมือสองมากที่สุด ได้แก่ กรุงเทพฯตอนเหนือ รองลงมาคือ กรุงเทพฯตะวันออก กับศูนย์กลางธุรกิจ โดยอุปทานในตลาดส่วนใหญ่มาจากกรมบังคับคดี ซึ่งไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการจะซื้อจากเจ้าของโดยตรง นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีพฤติกรรมกรหาแหล่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจที่ไม่เหมาะสม

ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจพบว่า มีปัจจัยที่มีผลมากอยู่ 3 ด้านด้วยกัน ได้แก่ 1.ปัจจัยด้านทำเล ผู้บริโภคจะคำนึงถึงเรื่องของการคมนาคมเป็นหลัก 2.ปัจจัยด้านการเงิน ผู้บริโภคจะคำนึงถึงเรื่องของราคาบ้านและกำลังซื้อเป็นหลัก ซึ่งพบว่าผู้บริโภคสามารถประมาณการกำลังซื้อของตนเองได้ถูกต้องสอดคล้องกับความเป็นจริง 3.ปัจจัยด้านตัวสินค้าพบว่า ผู้บริโภคจะพิจารณาเรื่องความหลากหลายของสินค้าที่มีให้เลือกเป็นหลัก จากปัจจัยทั้ง 3 ด้าน เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าประเด็นที่จะส่งเสริมให้สนใจซื้อบ้านมือสอง ได้แก่ เรื่องการคมนาคม เพราะบ้านมือสองส่วนใหญ่อยู่ในตัวเมือง และอยู่ในแหล่งสาธารณูปโภค/สาธารณูปการจึงสะดวกกว่า รวมถึงมีมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ และสินค้าที่มีให้เลือกหลากหลายกว่า

ด้านมาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสองที่สอดคล้องกับความต้องการพบว่า มาตรการที่จะช่วยกระตุ้นตลาดบ้านมือสองได้อย่างมีประสิทธิภาพที่สุด คือเรื่องของการสนับสนุนทางการเงิน ที่ต้องอาศัยความร่วมมือจากทางภาคเอกชน ทั้งในส่วนของนายหน้า และสถาบันการเงิน

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2548.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

477 41447 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : MOTIVATION FACTORS / RESALE HOUSING

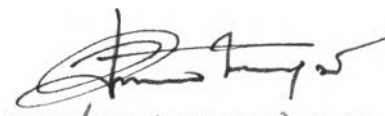
PUNNAPIT ROJANAWUTNONT : RESALE-HOUSING'S BUYER MOTIVATION FACTORS. THESIS ADVISOR : KITTI PATTANAPONGPHIBOON, THESIS CO-ADVISOR : YUWADEE SIRI, 113 pp. ISBN 974-53-2911-8.


After the economic crisis in 1997, the government decided to promote reduction in the Non-Performance Assets in Banking System, by activating resale-housing market and assigning it as a housing market support. Real Estate Information Center's forecasting-report showed that resale-housing purchasing directions went down while the housing demand went up. The main objective of this research is to study the factors that motivated the resale-housing buyers and to study specialist's opinion and consumer wants and the ways to activate resale-housing market.


From the research, consumers are interested in the resale-housing market more and more. They are also able to calculate their affordability accurately. The houses which attract the most interest are well renovated detached and semi-detached houses. Concerning location, most consumers are interested in the areas North of Bangkok Metropolitan Areas (BMA), East of BMA and Central Business Districts. Major resale-housing supply come from the auctions of Legal Execution Department. This contradicts with consumer's demand who want to buy directly from venders. As to sources of information, consumers did not use proper sources in decision making.

There are the 3 main motivating factors for consumers to consider when buying resale-housing. 1) Location: main consideration is ease of communication. 2) Finance: house price and their affordability. 3) Products: the number and variety of products available.

The policies to promote resale-housing and consumer wants. The most suitable policies are financial support, tax and fee reductions, and informations. The government already carries out the second and third policies. The financial policy needs support from brokers and banking sector in its implementation.

Department of.....Housing.....Student's signature.....

Field of study.....Housing.....Advisor's signature.....

Academic year 2005.....Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงด้วยดีด้วยความกรุณาจากอาจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวิจัยโดยตลอดมา รวมทั้งความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอาจารย์ทั้งสองท่านเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณ คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสงฆาริมทรัพย์ แห่งชาติ และเจ้าหน้าที่ศูนย์ข้อมูลสงฆาริมทรัพย์แห่งชาติที่เกี่ยวข้องกับการจัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติทุกท่าน ที่ได้ช่วยกรุณาอนุเคราะห์ให้เข้าไปทำแบบสอบถาม และอำนวยความสะดวกในเรื่องสถานที่ จนกระทั่งผู้วิจัยสามารถเก็บรวบรวมข้อมูลที่จำเป็นได้ทั้งหมด

ขอขอบพระคุณ คุณบริสุทธิ์ กาสินพิลา กรรมการผู้จัดการบริษัท โฮมบายเออร์ ไกด์ จำกัด และ อาจารย์บัณฑิต จุลาสัย ที่ได้กรุณาช่วยสละเวลาอันมีค่า เพื่อมาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ให้แก่ผู้วิจัย รวมถึงได้ให้แนวคิดในการปรับปรุงเนื้อหาวิทยานิพนธ์ ซึ่งมีประโยชน์อย่างมากแก่ตัวผู้วิจัย

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ตั้งแต่ครั้งปฐมวัย ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชา ความรู้ให้ ผู้วิจัย มีความรู้ เพียงพอที่จะดำเนินงานวิจัยได้สำเร็จลุล่วง และสามารถใช้เป็นแนวทางในการประกอบอาชีพต่อไปในอนาคต

ขอขอบพระคุณ คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล กรรมการผู้จัดการบริษัท ดีพิคต์ จำกัด ผู้เป็นทั้ง รุ่นพี่ของผู้วิจัยถึง 2 สถาบัน และเจ้านายผู้การุณย์ ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์เรื่องเวลาการปฏิบัติงานในสำนักงาน ทำให้ผู้วิจัยได้มีโอกาสได้ศึกษาต่อสมความปรารถนา

ขอขอบคุณพี่น้องชาวเทพศิรินทร์ที่ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้วิจัยในการทำแบบสอบถาม และท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้ทั้งหมด ที่ได้ให้ความช่วยเหลือด้วยดี ตลอดมา สุดท้ายนี้ผู้วิจัย โคร้ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา และครอบครัวที่ให้กำลังใจ และให้โอกาสในการศึกษาเล่าเรียนมาโดยตลอด จนสามารถสำเร็จการศึกษาตามที่ได้มุ่งหวัง และตั้งใจไว้ทุกประการ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญภาพ.....	ฌ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	4
1.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.4 สมมติฐานการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	4
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1.1 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัย.....	8
2.1.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการย้ายถิ่นที่อยู่.....	13
2.1.3 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ และการตัดสินใจซื้อ.....	15
2.2 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
บทที่ 3 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	27
3.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น.....	27
3.2 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง.....	27
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	29

	หน้า
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	29
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	30
3.6 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	31
บทที่ 4 สภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสอง.....	32
4.1 ลักษณะทั่วไปของบ้านมือสอง.....	32
4.2 สภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสองในกรุงเทพมหานคร.....	36
4.3 ภาพรวมของสถานการณ์บ้านมือสองในรอบ 1 ปี (ในระหว่างปี 2547-2548)....	43
4.4 มาตรการในการกระตุ้นตลาดบ้านมือสอง.....	48
บทที่ 5 ผลจากการศึกษา.....	53
5.1 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับผู้ตอบแบบสอบถาม.....	54
5.2 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับสภาพตลาดบ้านมือสอง.....	57
5.3 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ.....	59
5.4 ความสอดคล้องระหว่างความต้องการกับมาตรการ.....	62
บทที่ 6 การวิเคราะห์ผลการศึกษา และสรุปผลการวิจัย.....	64
6.1 สภาพตลาดบ้านมือสอง และความต้องการอันเกี่ยวกับบ้านมือสอง.....	64
6.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง.....	73
6.3 มาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสองที่สอดคล้องกับความต้องการ.....	86
6.4 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะจากงานวิจัย.....	87
รายการอ้างอิง.....	93
ภาคผนวก.....	96
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	113

สารบัญภาพ

		หน้า
ภาพที่ 4-1	บรรยากาศงานมหกรรมขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่4.....	43
ภาพที่ 4-2	พิธีเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ.....	44
ภาพที่ 4-3	บรรยากาศงานเสวนาเรื่องบ้านมือสองที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง.....	46
ภาพที่ 4-4	บรรยากาศงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ครั้งที่ 1.....	46
ภาพที่ 6-1	แสดงการแบ่งพื้นที่กรุงเทพฯเพื่อทำการศึกษา.....	66
ภาพที่ 6-2	แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	67
ภาพที่ 6-3	แสดงลักษณะของเครื่องคำนวณสินเชื่อบนเว็บไซต์.....	80

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1-1	สถิติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ.....2
ตารางที่ 1-2	แนวโน้มปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2546-2550.....3
ตารางที่ 3-1	แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรตามวิธีของ YAMANE.....28
ตารางที่ 3-2	แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างประชากรตามวิธีของ HERBERT.....28
ตารางที่ 4-1	ข้อเปรียบเทียบระหว่างการขายเองและการขายผ่านนายหน้า.....39
ตารางที่ 5-1	อายุของกลุ่มตัวอย่าง.....55
ตารางที่ 5-2	สถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....55
ตารางที่ 5-3	จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....55
ตารางที่ 5-4	อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....56
ตารางที่ 5-5	รายได้.....56
ตารางที่ 5-6	สถานที่ทำงานในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง.....57
ตารางที่ 5-7	ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง.....57
ตารางที่ 5-8	ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง.....58
ตารางที่ 5-9	ลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่กลุ่มตัวอย่างสนใจจะซื้อ.....58
ตารางที่ 5-10	ประสบการณ์ในการซื้อบ้านมือสองของกลุ่มตัวอย่าง.....59
ตารางที่ 5-11	ทำเลที่กลุ่มตัวอย่างต้องการซื้อบ้านในปัจจุบัน.....59
ตารางที่ 5-12	ประเภทของบ้านมือสองที่กลุ่มตัวอย่างสนใจจะซื้อ.....59
ตารางที่ 5-13	ลักษณะสภาพบ้านมือสองที่กลุ่มตัวอย่างสนใจจะซื้อ.....60
ตารางที่ 5-14	ผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของกลุ่มตัวอย่าง.....60
ตารางที่ 5-15	ช่องทางซื้อบ้านมือสองที่กลุ่มตัวอย่างสนใจ.....61
ตารางที่ 5-16	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของกลุ่มตัวอย่าง.....61
ตารางที่ 5-17	สาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างจะซื้อบ้านมือสอง.....62
ตารางที่ 5-18	แหล่งเงินที่จะใช้ในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....62
ตารางที่ 5-19	วัตถุประสงค์ที่กลุ่มตัวอย่างจะซื้อบ้านมือสอง.....63
ตารางที่ 5-20	ค่าคะแนนความสอดคล้องระหว่างมาตรการกับความต้องการ.....64
ตารางที่ 6-1	ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะที่อยู่อาศัยที่จะซื้อ กับประสบการณ์ในการซื้อ.....64
ตารางที่ 6-2	ความสัมพันธ์ระหว่างทำเล กับประเภทบ้าน.....65
ตารางที่ 6-3	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทบ้านมือสองกับสถานภาพ.....67

	หน้า
ตารางที่ 6-4	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทบ้านมือสองกับจำนวนสมาชิก.....68
ตารางที่ 6-5	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทบ้านมือสองกับอายุ.....69
ตารางที่ 6-6	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์กับวัตถุประสงค์ในการซื้อ.....70
ตารางที่ 6-7	แสดงสถิติการขายบ้านมือสองปี 2547.....71
ตารางที่ 6-8	แสดงสถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในกทม. และปริมณฑล.....72
ตารางที่ 6-9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุกับทำเลที่สนใจ.....74
ตารางที่ 6-10	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับทำเลที่สนใจ.....75
ตารางที่ 6-11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับทำเลที่สนใจ.....76
ตารางที่ 6-12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการซื้อกับทำเลที่สนใจ.....77
ตารางที่ 6-13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่สนใจ.....78
ตารางที่ 6-14	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่ทำงานปัจจุบันกับทำเลที่สนใจ.....79
ตารางที่ 6-15	แสดงวงเงินสินเชื่อที่คำนวณโดยเครื่องคำนวณของเว็บไซต์ธนาคารกรุงเทพ.....81
ตารางที่ 6-16	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ.....81
ตารางที่ 6-17	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อ.....82
ตารางที่ 6-18	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์กับประเภทบ้านมือสอง.....84
ตารางที่ 6-19	แสดงความสัมพันธ์อาชีพกับประเภทบ้านมือสองที่สนใจ.....85
ตารางที่ 6-20	เปรียบเทียบบ้านใหม่ กับบ้านมือสองในปัจจุบันที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ.....90

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1-1	แสดงแผนการดำเนินการวิจัย.....6
แผนภูมิที่ 2-1	แสดงแนวคิดด้านการเปลี่ยนแปลงความต้องการพื้นที่ใช้สอยของครอบครัว.....8
แผนภูมิที่ 2-2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าถึงกับคุณภาพชีวิต.....10
แผนภูมิที่ 2-3	แสดงวัฏจักรของแรงจูงใจ.....11
แผนภูมิที่ 2-4	แสดงการแบ่งชั้นของความต้องการตามแนวคิดของMASLOW.....18
แผนภูมิที่ 3-1	แสดงกระบวนการในการวิเคราะห์ผลการศึกษา.....31
แผนภูมิที่ 6-1	ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะที่อยู่อาศัยที่จะซื้อ กับประสบการณ์ในการซื้อ.....65
แผนภูมิที่ 6-2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเล กับประเภทบ้าน.....66
แผนภูมิที่ 6-3	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทบ้านมือสองกับสถานภาพ.....68
แผนภูมิที่ 6-4	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทบ้านมือสองกับจำนวนสมาชิก.....68
แผนภูมิที่ 6-5	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทบ้านมือสองกับอายุ.....69
แผนภูมิที่ 6-6	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประสบการณ์กับวัตถุประสงค์ในการซื้อ.....70
แผนภูมิที่ 6-7	แสดงผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มตัวอย่าง.....71
แผนภูมิที่ 6-8	แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง.....73
แผนภูมิที่ 6-9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุกับทำเลที่สนใจ.....74
แผนภูมิที่ 6-10	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับทำเลที่สนใจ.....75
แผนภูมิที่ 6-11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับทำเลที่สนใจ.....76
แผนภูมิที่ 6-12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ในการซื้อกับทำเลที่สนใจ.....77
แผนภูมิที่ 6-13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยปัจจุบันกับทำเลที่สนใจ.....78
แผนภูมิที่ 6-14	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่ทำงานปัจจุบันกับทำเลที่สนใจ.....79
แผนภูมิที่ 6-15	แสดงรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....80
แผนภูมิที่ 6-16	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ.....82
แผนภูมิที่ 6-17	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับแหล่งเงินที่จะใช้ซื้อ.....83
แผนภูมิที่ 6-18	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์กับประเภทบ้านมือสอง.....84
แผนภูมิที่ 6-19	แสดงความสัมพันธ์อาชีพกับประเภทบ้านมือสองที่สนใจ.....85
แผนภูมิที่ 6-20	สรุปผลการศึกษาสภาพทั่วไปตลาดบ้านมือสอง.....88
แผนภูมิที่ 6-21	สรุปปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง.....89
แผนภูมิที่ 6-22	สรุปลำดับความสอดคล้องของมาตรการ.....91
แผนภูมิที่ 6-23	สรุปผลการวิจัย.....92