

การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

สารนิพนธ์
ของ
ศรัญญา สนามชัย

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
ตุลาคม 2549

การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

สารนิพนธ์
ของ
ศรัญญา สนามชัย

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
ตุลาคม 2549
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

บทคัดย่อ
ของ
ศรัญญา สนามชัย

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
ตุลาคม 2549

ศรัญญา สนามชัย. (2549). การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุน
ซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์ ศ.ม.
(เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
อาจารย์ที่ปรึกษา สารนิพนธ์ : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ณัฐกา ตันสกุล

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม โดยการสุ่มกลุ่มตัวอย่างจากนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา จำนวน 58 ราย และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จำนวน 47 ราย ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

จากการวิจัยครั้งนี้พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจน้อยกว่า 4 ปี ใช้อินเทอร์เน็ตเป็นช่องทางในการรับรู้ข่าวสาร โดยทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1 ยูนิต ใช้เงินทุนส่วนตัวในการลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุน ทั้งจำหน่ายและให้เช่า โดยมีการตรวจสอบทุกครั้งก่อนทำการซื้อ ทำเลที่ตั้งที่ต้องการลงทุน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมที่ต้องการลงทุน มีสภาพแวดล้อมการจราจรไม่ติดขัดและชั้นสังคมระดับสูง โดยมีการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมในบางครั้ง ระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่าย/ให้เช่า ตั้งแต่ 3 – 4 เดือนขึ้นไป โดยใช้ตัวแทน/นายหน้า เป็นช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่า นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยว ในระดับปานกลาง บ้านแฝด ในระดับน้อยที่สุด ทาวน์เฮาส์ ในระดับมาก อาคารพาณิชย์ ในระดับน้อยที่สุด ห้องชุด/คอนโดมีเนียม ในระดับปานกลาง และที่ดินเปล่า ในระดับน้อยที่สุด โดยได้รับอัตราผลตอบแทนในปัจจุบันจากการลงทุนในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 35 บ้านแฝด ร้อยละ 28.18 ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 33.82 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 34.62 ห้องชุด/คอนโดมีเนียม ร้อยละ 34.11 และที่ดินเปล่า ร้อยละ 56.67 สำหรับนักลงทุนนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจมากกว่า 5 ปีขึ้นไป รับทราบข้อมูลการจำหน่ายจากเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง โดยทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 10 ยูนิต ใช้เงินทุนของหน่วยงานในการลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อจำหน่าย โดยมีการตรวจสอบทุกครั้งก่อนทำการซื้อ ทำเลที่ตั้งที่ต้องการลงทุน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมที่ต้องการลงทุน มีสภาพแวดล้อมการจราจรไม่ติดขัดและชั้นสังคมระดับสูง โดยมีการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมในบางครั้ง ระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่าย/ให้เช่า ตั้งแต่ 5 – 6 เดือนขึ้นไป โดยใช้ป้ายโฆษณา เป็นช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่า นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยว ในระดับมาก บ้านแฝด ในระดับปานกลาง ทาวน์เฮาส์ ในระดับมาก อาคารพาณิชย์ ในระดับมาก ห้องชุด/คอนโดมีเนียม ในระดับมาก และที่ดินเปล่า ในระดับปานกลาง โดยได้รับอัตราผลตอบแทนในปัจจุบันจากการลงทุนในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 30.68 บ้านแฝด ร้อยละ 30.63 ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 32.42 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 36.03 ห้องชุด/คอนโดมีเนียม ร้อยละ 32.75 และที่ดินเปล่า ร้อยละ 33.75

A COMPARISON BETWEEN BEHAVIOR OF INDIVIDUAL INVESTORS
AND INSTITUTIONAL INVESTORS FOR REAL ESTATE
OWNED INVESTMENT SITUATED IN BANGKOK

AN ABSTRACT

BY

SARANYA SANAMCHAI

Presented in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Master of Economics degree in Managerial Economics
at Srinakharinwirot University

October 2006

Saranya Sanamchai. (2006). A Comparison Between Behavior of Individual Investors and Institutional Investors for Real Estate Owned Investment Situated in Bangkok. Master's Project, M.Econ. (Managerial Economics). Bangkok : Graduate School, Srinakharinwirot University. Project Advisor : Assist. Prof. Nuttaka Tunsakul.

The research objective is to compare the behavior of individual investor and corporate investor in the secondhand real estate investment located in Bangkok area by using research questionnaire for data collecting. The sample group has been selected randomly divided into individual investor at 58 persons and corporate investor at 47 persons.

The research outcome showing that the individual investor who runs his business less than 4 years using the advantages of the internet for enquiry the information for buying the asset average at 1 unit per time, while using his personal money to buy in order to sale or rent. Before the decision is made the prior information of the location will be track whether it is the easy to reach convenience place with the good investment conditions including the prime area with several renovation is acceptable.

On the other hand, the duration for sale or rent is up to 2-4 months by broker. The individual investor interested in buying townhouse at highest level while single house and condominium are at moderate level, for twin house and vacant land are at lowest level. Current return on investment for the mentioned real asset is as follows:-

	Percentage
● Townhouse	33.82%
● Single house	35.00%
● Condominium	34.11%
● Twin Houses	28.18%
● Shop house	34.62%
● Vacant Land	56.67%

Likewise, the corporate investor with business duration for 5 years upward received the information directly from the asset owner and the direct deal with the average buying at 10 units per time by corporate budget. The investment objective is only for sale. The on-site checking will be done before the deal made on the easy access and prime location with slightly effected by the traffic problem. The redecoration and renovation

several times is acceptable while the duration for sale or rent is longer than individual investor which is 5-6 months by using the advertisement board.

The corporate investors interested in buying the single house, shop house, and condominium at high level, on the other hand, twin house and vacant land at moderate level. Current return on investment from mentioned real estate is as follows:-

	Percentage
● Townhouse	32.42%
● Single house	30.68%
● Condominium	32.75%
● Twin Houses	30.63%
● Shop house	36.03%
● Vacant Land	33.75%

ประกาศคุณูปการ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณา ความเสียสละเวลา ความมุ่งมั่นอุตสาหะ ให้คำปรึกษาคำแนะนำต่างๆ จาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ณัฐกา ตันสกุล อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่านับตั้งแต่เริ่มต้นดำเนินการจนเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ในการให้คำแนะนำช่วยเหลือ และตรวจแก้ไขข้อบกพร่องอันเป็นประโยชน์ในการทำสารนิพนธ์ครั้งนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ณัฐกา ตันสกุล รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถิพย์ ราษฎร์นิยม และ ดร.รัชพันธ์ เชยจิตร ที่ให้ความอนุเคราะห์เป็นคณะกรรมการสอบปากเปล่าสารนิพนธ์ฉบับนี้

ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์พิศมัย จารุจิตติพันธ์ และท่านอาจารย์ประพาฬ เฟื่องฟูสกุล ที่ให้ความอนุเคราะห์เป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ และให้คำแนะนำในการวิจัยครั้งนี้เป็นอย่างดี

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่าน ที่ให้ความรู้ตลอดหลักสูตรที่ทำให้ผู้วิจัย ได้รวบรวมความรู้จากบทเรียน และนำมาประยุกต์ใช้ อันทำให้สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี

ขอขอบคุณเพื่อนๆ ทุกคน ที่ให้ความกรุณาและช่วยเหลืออำนวยความสะดวกในการเก็บข้อมูลที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ครั้งนี้

ขอขอบคุณเพื่อนิสิตร่วมรุ่นทุกท่าน ที่ให้คำแนะนำและเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัยไม่ท้อถอยในการทำสารนิพนธ์นี้ให้สำเร็จ

ขอขอบคุณสมาชิกในครอบครัวทุกท่าน ที่เสียสละเวลาของครอบครัว คอยช่วยเหลือเป็นกำลังใจในการศึกษาตลอดหลักสูตร และการทำสารนิพนธ์นี้เป็นอย่างดีจนสามารถประสบความสำเร็จได้ด้วยดี

ศรัณญา สนามชัย

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ภูมิหลัง.....	3
ความมุ่งหมายของการวิจัย.....	3
ความสำคัญของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	8
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
การลงทุนและผลตอบแทน.....	9
การลงทุนและผลตอบแทนจากการลงทุน.....	9
อสังหาริมทรัพย์กับการลงทุน.....	12
แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมนักลงทุน.....	14
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	20
3 วิธีดำเนินการวิจัย	25
การกำหนดประชากร และการเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	25
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	26
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	28
การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	30
สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	31
การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	31
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	32

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ.....	73
ความมุ่งหมายของการศึกษาค้นคว้า.....	73
วิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า.....	73
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	74
การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	75
สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	75
ข้อเสนอแนะของงานวิจัยครั้งนี้.....	84
ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป.....	84
บรรณานุกรม.....	85
ภาคผนวก.....	88
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์.....	111

บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา.....	32
2 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้อ อสังหาริมทรัพย์มือสอง.....	35
3 ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	38
4 ระดับความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา.....	39
5 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ในระบะปัจจุบัน.....	40
6 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระบะปัจจุบัน.....	41
7 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภท บุคคลธรรมดาในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา.....	42
8 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา.....	43
9 การเปรียบเทียบการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระบะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา.....	44
10 อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระบะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา...	45
11 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล.....	46
12 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง.....	47
13 ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล.....	50
14 ระดับความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุน ประเภทนิติบุคคล.....	51
15 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุน ประเภทนิติบุคคลในระบะปัจจุบัน.....	52
16 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระบะปัจจุบัน.....	53
17 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุน ประเภทนิติบุคคลในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา.....	54

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
18 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา.....	55
19 การเปรียบเทียบการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ย ของนักลงทุน ประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา....	56
20 อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา....	57
21 แสดงการเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล.....	58

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดในการวิจัย	8
2 Bailard, Biehl & Kaiser Five-Way Model.....	17
3 แสดงช่วงอายุของผู้ลงทุน.....	18

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งลักษณะของที่อยู่อาศัยจะแตกต่างกันไปในแต่ละยุคสมัย ในปัจจุบันรูปแบบบ้านมีหลากหลายลักษณะ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมีเนียม เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในลักษณะของที่อยู่อาศัยนั้น เกิดขึ้นจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ปัจจัยทางด้านวัตถุดิบ ปัจจัยทางด้านผู้ประกอบการ ปัจจัยทางด้านผู้บริโภค ตลอดจนปัจจัยทางด้านสังคม ซึ่งล้วนเป็นตัวกำหนดลักษณะของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันออกไป และในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยกำลังได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น เนื่องจากประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งในส่วนของกรณีไว้เพื่อการอยู่อาศัย และมีไว้เพื่อการเก็งกำไร จึงทำให้มีโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค ในระดับราคาที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับทำเล ขนาดของที่ดิน ความสะดวกในการคมนาคม, แบบบ้าน และวัสดุที่นำมาใช้ โดยมีให้เลือกทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่ และที่อยู่อาศัยที่จัดอยู่ในประเภทมือสอง

ธุรกิจประเภทสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ประสบกับปัญหานี้ที่เกิดจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (Non Performance Loans : NPL) ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เริ่มดำเนินการช่วยเหลือลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในหลายรูปแบบตามแนวทางการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทย เช่น การขยายระยะเวลาการผ่อนชำระเงินต้น การปลอดชำระเงินต้น การปลอดชำระดอกเบี้ย การลดอัตราดอกเบี้ย รวมถึงการลดหนี้ปิดบัญชีโดยยอมลดดอกเบี้ยให้บางส่วนหรือทั้งหมด หรือแม้กระทั่งยอมลดเงินต้นให้บางส่วน เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามปรากฏว่ายังมีลูกหนี้บางส่วนที่ไม่สามารถปฏิบัติตามแนวทางปรับโครงสร้างหนี้ข้างต้นได้ ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ จึงต้องใช้มาตรการทางด้านกฎหมายเข้ามาดำเนินการกับลูกหนี้ชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากข้อมูลของกรมบังคับคดี พบว่า โดยภาพรวมแล้ว สถาบันการเงินมีลูกหนี้ที่อยู่ระหว่างบังคับคดี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 607,000 ล้านบาท และอยู่ระหว่างดำเนินคดีเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 300,000 ล้านบาท

ธนาคารพาณิชย์ก็เป็นหนึ่งในสถาบันการเงินที่ประสบปัญหาดังกล่าว ซึ่งมีจำนวนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ถูกบังคับคดีเป็นจำนวนมาก จึงได้ให้ความสำคัญกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นเครื่องมือที่สำคัญที่จะช่วยลดจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (Real Estate Owned : REO) ลงได้แล้ว ยังเป็นการแสวงหากำไรคืนเพื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่ของธนาคาร นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา ภายหลังจากที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวขึ้น รัฐบาลได้มีการออกมาตรการประเภทต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงจนอยู่ในระดับ

ล่าสุด ผู้ประกอบการเริ่มกลับเข้ามาสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายเพิ่มขึ้น ธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะเจริญเติบโตขึ้นในปี พ.ศ. 2545 - 2546 แต่อย่างไรก็ตาม หากทำการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มของปัจจัยสำหรับที่อยู่อาศัยโครงการใหม่จะพบว่า มีข้อจำกัดในเรื่องราคาและทำเลที่ตั้ง เนื่องจากโครงการที่เริ่มก่อสร้างใหม่จะตั้งอยู่โดยรอบเขตปริมณฑล ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว จะถือว่า มีข้อได้เปรียบมากกว่า เพราะหากผู้ประกอบการต้องการที่จะสร้างโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องมีเงินลงทุนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีต้นทุนของค่าที่ดินที่มีราคาสูง อีกทั้งยังต้องประสบกับปัญหาข้อกำหนดของผังเมืองฉบับใหม่ที่ประกาศใช้ และจากการที่ธนาคารพาณิชย์ได้ร่วมกับกรมบังคับคดีจัดงานมหกรรมขายทอดตลาดขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครมาประมูลขายพร้อมกัน ซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้สนใจประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้สนใจเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ทราบ ผ่านเว็บไซต์ของธนาคาร การโฆษณาผ่านสื่อต่าง ๆ เช่น สิ่งพิมพ์ ป้ายโฆษณา ตลอดจนการจำหน่ายผ่านบริษัทบริหารสินทรัพย์ และการจำหน่ายโดยพนักงานของธนาคาร รวมทั้งการทำข้อตกลงพิเศษกับกรมบังคับคดีในการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อให้แก่ผู้ประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด โดยการนำกลยุทธ์การให้วงเงินสินเชื่อแก่ผู้สนใจประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์สูงถึงร้อยละ 90 ของราคาประเมิน และให้สำหรับเป็นค่าตกแต่งอีกร้อยละ 20 ของราคาประเมิน นอกจากนี้แล้วยังมีการคิดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบคงที่ในอัตราที่น้อยกว่าลูกค้าทั่วไป

การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มือสองทั้งในส่วนของการลงทุนเพื่อการจำหน่ายและการให้เช่า กำลังได้รับความนิยมกันเป็นอย่างมากในปัจจุบัน ซึ่งประกอบกับการที่รัฐบาลได้ส่งเสริมให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มือสองเพิ่มขึ้น โดยได้ออกเป็นนโยบายของรัฐที่สำคัญ เช่น การไม่คิดค่าธรรมเนียมการโอน การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมให้สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์มือสอง จากสถาบันการเงินได้มีการซื้อขายออกไปได้มากขึ้น และจากนโยบายของภาครัฐในการส่งเสริมให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นี้เอง จึงก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของนักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มือสอง ทั้งประเภทบุคคล และประเภทนิติบุคคล ดังจะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบธุรกิจปรับปรุงบ้านมือสอง หรือ Real Estate Operators ทำหน้าที่ในการลงทุนเพื่อแสวงหาผลกำไรจากการจัดจำหน่ายหรือการให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซื้อ ซึ่งอาจจะมีการซ่อมแซม ตกแต่ง อสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนการจัดจำหน่าย หรือการนำออกให้เช่า หรือไม่ก็ได้ ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมในการลงทุนของแต่ละบุคคล หรือแต่ละนิติบุคคล

ด้วยความสำคัญดังกล่าวทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาในเรื่องพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง โดยการเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ดำเนินการจำหน่ายโดยธนาคารพาณิชย์ร่วมกับกรมบังคับคดี

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

1. เพื่อการศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อการศึกษาผลตอบแทนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ได้รับจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร

ความสำคัญของการวิจัย

1. สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อช่วยในการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มือสอง
2. ข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่ศึกษาได้สามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ สำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์มือสองตลอดจนการลงทุนในรูปแบบต่าง ๆ ของนักลงทุนใหม่
3. สามารถใช้เป็นข้อมูลสำหรับการศึกษาวิจัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท ตลอดจนผู้ที่สนใจศึกษาในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองต่อไป

ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตของการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยมีความมุ่งหมายที่จะทำการศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์ร่วมกับกรมบังคับคดี ที่มีการจัดขึ้นในช่วงเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2549 และประเภทนิติบุคคล ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาที่ทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี และนิติบุคคลที่ทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร โดยผู้ลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองมีไว้เพื่อจำหน่ายและ/หรือมีไว้เพื่อให้เช่า

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการสุ่มตัวอย่างนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาโดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบไม่ทราบความน่าจะเป็นของตัวอย่าง ด้วยวิธีการสุ่มแบบเจาะจงจากนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาที่ทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี โดยใช้สูตรในการคำนวณหาขนาดตัวอย่างจากหนังสือของกัลยา วาณิชยปัญญา ด้วยการกำหนดค่าสัดส่วนของประชากรที่สนใจศึกษาเท่ากับ 0.10 และกำหนดระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 จะได้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจำนวน 58 คน และสำรองไว้ร้อยละ 10 หรือเท่ากับ 6 คน และทำการสุ่มตัวอย่างนักลงทุนประเภทนิติบุคคล โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบการสุ่มอย่างง่าย จากนักลงทุนประเภทนิติบุคคลที่ทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขต โดยใช้สูตรในการคำนวณหาขนาดตัวอย่างของทาร์ยามาเน่ ด้วยการกำหนดระดับความความคลาดเคลื่อนร้อยละ 50 จากนักลงทุนประเภทนิติบุคคล 53 แห่ง จะได้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจำนวน 47 แห่ง และสำรองไว้ร้อยละ 10 หรือเท่ากับ 5 แห่ง

ตัวแปรที่ศึกษา

1. ตัวแปร แบ่งเป็นดังนี้

1.1 ประเภทของนักลงทุน

1.1.1 บุคคลธรรมดา

1.1.2 นิติบุคคล

2.1 พฤติกรรมการลงทุน

2.1.1 ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

- ทำเลที่ตั้ง
- สภาพแวดล้อม
- ขนาด
- การปรับปรุง, ซ่อมแซม, ต่อเติม

2.1.2 ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ

2.1.3 ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร

2.1.4 รูปแบบการซื้อ

2.1.5 ปริมาณการซื้อเฉลี่ย

2.1.6 ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย

2.1.7 แหล่งที่มาของเงินลงทุน

2.1.8 วัตถุประสงค์ของการลงทุน

2.1.9 การตรวจสอบก่อนการลงทุน

- 2.1.10 ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่า
- 2.1.11 ช่องทางที่ใช้ในการจำหน่าย/ให้เช่า
- 2.1.12 ระดับความสนใจในอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.13 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- 2.2 อัตราร้อยละของผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. **อสังหาริมทรัพย์** หมายถึง ที่ดินกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกันกับที่ดินนั้น อันได้แก่ บ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ที่ดินเปล่า และหมายความรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและทรัพย์สินด้วย

2. **อสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์และ/หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่หลักประกันการกู้ยืม แต่ธนาคารสืบพบ ที่ยึดได้จากลูกหนี้เงินกู้ที่กระทำผิดสัญญาการกู้ยืมเพื่อทำการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี

3. **การประมูล** หมายถึง วิธีการจำหน่ายทรัพย์สินของสถาบันการเงินรูปแบบหนึ่ง ที่ใช้สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินทั่วไป (Personal Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดยให้ผู้สนใจจะซื้อ (Bidders) เข้าร่วมกันทำการเสนอราคาด้วยวาจาหรือหนังสือ หากผู้เข้าร่วมการประมูลรายใดให้ราคาสูงสุดเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะมีคำสั่งขายทรัพย์สินนั้นให้กับผู้ให้ราคาสูงสุดซึ่งเป็นไปโดยเปิดเผยและยุติธรรมระหว่างผู้เข้าร่วมการประมูลซื้อทรัพย์สินทุกคน

4. **พฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง** หมายถึง รูปแบบการกระทำของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและประเภทนิติบุคคลที่แสดงออกในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร มีดังต่อไปนี้

ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน หมายถึง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถจำแนกเป็นออกได้ดังนี้ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ห้องชุด/คอนโดมิเนียม และที่ดินเปล่า ใช้หน่วยวัดเป็น หน่วย

ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ หมายถึง ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ใช้หน่วยวัดเป็น ปี

ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร หมายถึง แหล่งที่มาของข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์มือสองที่นักลงทุนใช้ในการรับรู้จากสื่อต่าง ๆ

รูปแบบการซื้อ หมายถึง รูปแบบการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุน อันได้แก่ การซื้อเฉพาะบางรายการ การซื้อเหมาโครงการ และการซื้อแบบเฉพาะบางรายการและเหมาโครงการ

ปริมาณการซื้อขาย หมายถึง ปริมาณการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยในแต่ละครั้ง ใช้หน่วยวัดเป็น ยูนิต

ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย หมายถึง ปริมาณของเงินที่นักลงทุนที่ใช้ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยในแต่ละครั้ง ใช้หน่วยวัดเป็น บาท

แหล่งที่มาของเงินทุน หมายถึง แหล่งที่มาของเงินที่นักลงทุนใช้ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทต่าง ๆ แบ่งแหล่งที่มาของเงินลงทุนออกเป็นกลุ่ม

วัตถุประสงค์ของการลงทุน หมายถึง วัตถุประสงค์ของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วย วัตถุประสงค์เพื่อจำหน่าย เพื่อมีไว้ให้เช่า และเพื่อมีไว้จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองนั้น

การตรวจสอบก่อนการลงทุน หมายถึง การเข้าตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์โดยนักลงทุนเองหรือตัวแทนจากหน่วยงานก่อนทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองนั้น

ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่า หมายถึง ระยะเวลาที่นักลงทุนใช้ในการรอจำหน่ายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ลงทุนนั้น โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ทำการลงทุนซื้อ จนถึงวันที่ทำการจำหน่ายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ทำการลงทุน ใช้หน่วยวัดเป็น เดือน

ช่องทางที่ใช้ในการจำหน่าย/ให้เช่า หมายถึง ช่องทางที่นักลงทุนใช้ในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การจำหน่ายหรือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ทำการลงทุน โดยผ่านสื่อประเภทต่าง ๆ

ระดับความสนใจในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ระดับความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วย ระดับความสนใจ 5 ระดับ ได้แก่ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ หมายถึง การทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ห้องชุด/คอนโดมิเนียม และที่ดินเปล่า ของนักลงทุน โดยทำการพิจารณาถึง ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนเงินลงทุนเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

อัตราร้อยละของผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ผลตอบแทนที่นักลงทุนได้รับจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทต่าง ๆ ใช้หน่วยวัดเป็นร้อยละของส่วนต่างระหว่างราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์กับราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และ/หรือรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

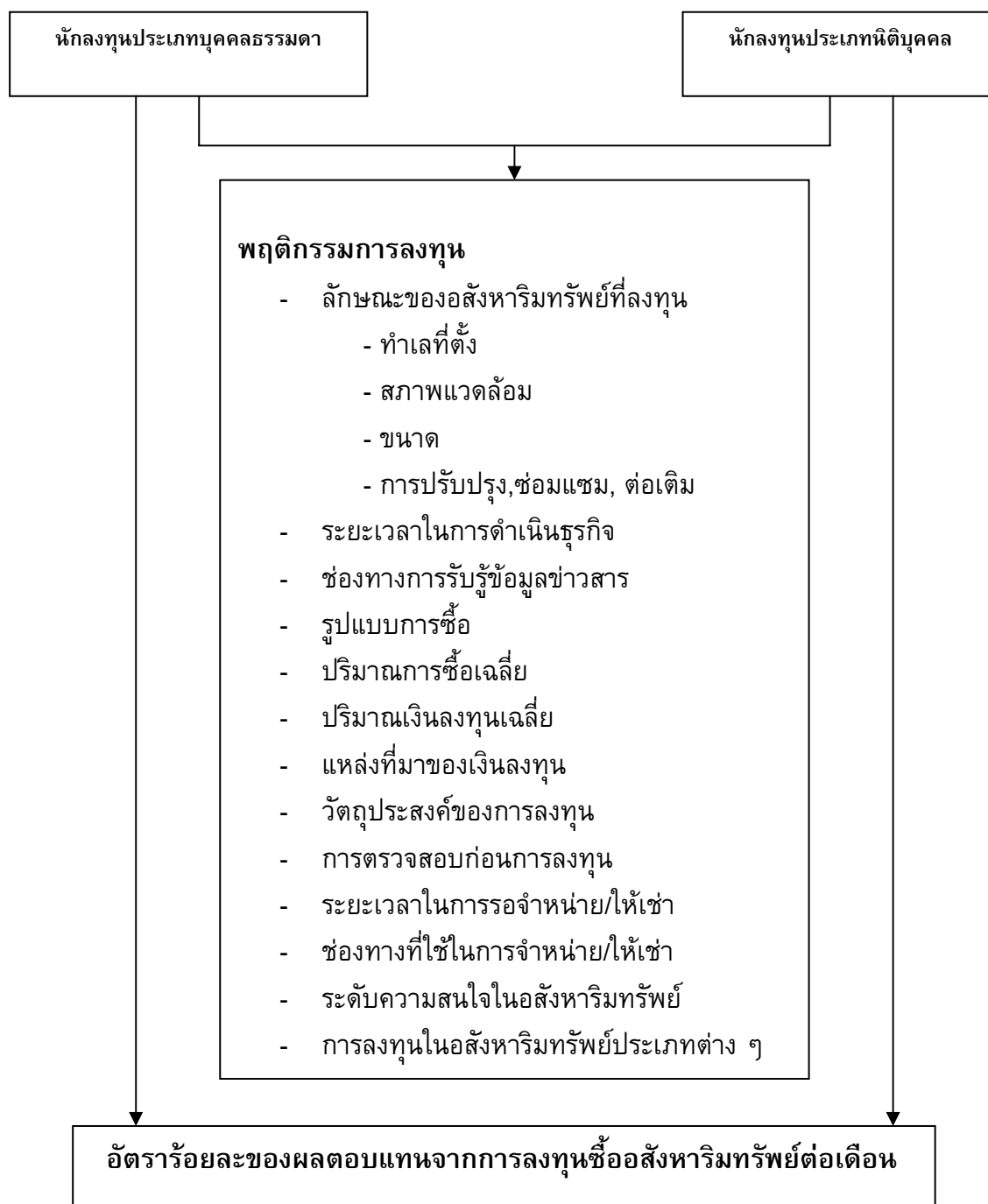
5. การลงทุนในระยะเวลาที่ผ่านมา หมายถึง มูลค่าการลงทุนในระยะเวลาปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมาของนักลงทุน ใช้หน่วยวัดเป็น บาท โดยที่การลงทุนในระยะเวลาปัจจุบันเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 30 มิถุนายน 2549 และการลงทุนในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2548

6. นักลงทุน หมายถึง บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่มีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

7. นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดาที่มีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองจากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี โดยเป็นการลงทุนซื้อในลักษณะของบุคคล เพื่อการครอบครองกรรมสิทธิ์หรือถือครองในทรัพย์สินนั้นและมีไว้เพื่อการจำหน่ายหรือให้เช่าในทรัพย์สินนั้น มิใช่มีไว้เพื่อการอยู่อาศัยของเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น

8. นักลงทุนประเภทนิติบุคคล หมายถึง คณะบุคคลที่มีการจดทะเบียนในลักษณะเป็นนิติบุคคล อันได้แก่ องค์กร สมาคม มูลนิธิ ห้างหุ้นส่วน บริษัทจำกัด และบริษัทมหาชน ที่มีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองจากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี โดยเป็นการลงทุนซื้อในลักษณะคณะบุคคลจดทะเบียน เพื่อการครอบครองกรรมสิทธิ์หรือถือครองในทรัพย์สินนั้นและมีไว้เพื่อการจำหน่ายหรือให้เช่าในทรัพย์สินนั้น มิใช่มีไว้เพื่อการอยู่อาศัยของเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น โดยมีตัวแทนทำหน้าที่ในการดำเนินการซื้อขายในนามของนิติบุคคลนั้น

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

บทที่ 2

เอกสารและงานที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและได้นำเสนอตามหัวข้อต่อไปนี้

1. การลงทุน และผลตอบแทน
2. แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมนักลงทุน
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. การลงทุน และผลตอบแทน

1.1 การลงทุน และผลตอบแทนจากการลงทุน

1.1.1 ความหมายของการลงทุน

เพอร์ซี ชุมทรัพย์ (2540 : 1-2) การลงทุน” (Investment) หมายถึง การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ของบุคคล หรือสถาบันซึ่งให้ผลตอบแทนเป็นสัดส่วนกับความเสียสละตลอดเวลาอันยาวนานประมาณ 10 ปี แต่อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า 3 ปี การลงทุนแบ่งเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. การลงทุนเพื่อการบริโภค (Consumer Investment)
2. การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic Investment)
3. การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or Security Investment)

1.การลงทุนเพื่อการบริโภค เป็นการลงทุนของผู้บริโภคเป็นเรื่องเกี่ยวกับการซื้อสินค้าประเภทคงทนถาวร (Durable Goods) เช่น รถยนต์ เครื่องดูดฝุ่น เครื่องซักผ้า ตู้เย็น โทรทัศน์ ฯลฯ การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังกำไรในรูปของตัวเงิน แต่ผู้ลงทุนหวังความพอใจในการใช้ทรัพย์สินเหล่านั้นมากกว่า

การซื้อบ้านเป็นที่ยูอาศัยถือได้ว่าเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภค หรือที่เรียกว่า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่ยูอาศัย นอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่ยูอาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าของบ้านที่ซื้อไว้จะสูงขึ้น หากขายจะได้กำไร ซึ่งถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้

2.การลงทุนในธุรกิจ เป็นการลงทุนในความหมายเชิงธุรกิจ หมายถึง การซื้อทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจรายได้ โดยหวังว่าอย่างน้อยที่สุดรายได้ที่ได้นี้เพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุน มีข้อสังเกตว่าเป้าหมายในการลงทุนของธุรกิจก็คือกำไร กำไรจะเป็นตัวดึงดูดใจผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้กล่าวโดยสรุปได้ว่าเป็นการนำเงินออม (Saving) เงินที่สะสมไว้ (Accumulated Fund) และ/หรือเงินกู้ยืมธนาคาร (Bank Credit) มาลงทุนเพื่อจัดสร้างหรือ

จัดหาสินค้าประเภททุน ซึ่งประกอบด้วยเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ลงทุนในที่ดิน โรงงาน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค ธุรกิจที่ลงทุนในสินทรัพย์เหล่านี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุนเป็นผลตอบแทน

3. การลงทุนในหลักทรัพย์ เป็นการลงทุนตามความหมายทางการเงินหรือการลงทุนในหลักทรัพย์เป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร (Bond) หุ้นกู้ หรือหุ้นทุน (Stock) การลงทุนในลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมซึ่งแตกต่างจากการลงทุนของธุรกิจ ผู้มีเงินออมเมื่อไม่ต้องการที่จะเป็นผู้ประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากความเสี่ยงหรือผู้ออมเองยังมีเงินไม่มากพอ ผู้ลงทุนอาจนำเงินที่ออมได้จะมากหรือน้อยก็ตาม ไปซื้อหลักทรัพย์ที่พอใจจะลงทุน โดยได้ผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ย หรือเงินปันผลแล้วแต่ประเภทหลักทรัพย์ที่ลงทุน นอกจากนี้ผู้ลงทุนอาจได้ผลตอบแทนอีกลักษณะหนึ่งคือ กำไรจากการขายหลักทรัพย์ (Capital Gain) หรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์ (Capital Loss) อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้จากการลงทุนเรียกว่า ยิลด์ (Yield) ซึ่งไม่ได้ หมายถึง อัตราดอกเบี้ย หรือเงินปันผลที่ได้รับเพียงอย่างเดียว แต่ได้คำนึงถึงกำไรจากการขายหลักทรัพย์หรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากการลงทุนจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของหลักทรัพย์ลงทุนนั้นๆ โดยปกติแล้วผู้ลงทุนพยายามเลือกลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง

(เรลลี จิรตัน สังข์แก้ว. 2544 : 7 ; อ้างอิงจาก K.Reilly. 1992. *Investment*. P.6) กล่าวว่า การลงทุน หมายถึง การกักเงินไว้จำนวนหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งจะชดเชยให้แก่ผู้กักเงิน โดยกระแสเงินสดรับนี้ ควรคุ้มกับอัตราเงินเฟ้อ และคุ้มกับความเสี่ยงที่จะเกิดแก่กระแสเงินสดรับในอนาคต โดย จิรตัน สังข์แก้ว (2544 : 7) กล่าวว่า “การกักเงิน” ตามที่กล่าวมาข้างต้นจำนวนเงินนี้จะทยอยเพิ่มขึ้น อันหมายถึงการออมนั่นเอง การนำเงินจำนวนนี้ไปซื้อทรัพย์สินทางการเงิน เช่น การฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ การซื้อพันธบัตรรัฐบาล การซื้อหุ้นสามัญ ก็เป็นการลงทุนประเภทหนึ่ง เรียกว่า “การลงทุนในทรัพย์สินทางการเงิน”

อัญญา ขันวิทย์. (2546 : 2-3, 33-34) เงินลงทุน (Investment Capital) หมายถึง ทรัพย์สินที่มีมูลค่าตามราคาตลาดที่บุคคล หรือนิติบุคคลลงทุนและครอบครองอยู่บุคคล หรือนิติบุคคลในที่นี้ หมายถึง บุคคลทั่วไป บริษัท ห้างร้าน องค์กรมูลนิธิ สถาบันต่างๆ ตลอดจนองค์กร และภาครัฐบาล ทรัพย์สินที่มีมูลค่าตามราคาตลาดที่บุคคลหรือนิติบุคคลลงทุน และครอบครองอยู่รวมถึงทรัพย์สินที่แท้จริงและมีตัวตนจับต้องได้ เช่น ที่ดิน อาคาร ทองคำ เพชรนิลจินดา และเครื่องประดับรถยนต์ และอื่นๆ ทรัพย์สินทางการเงิน เช่น เงินสด เงินฝาก บัตรเงินฝากหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ ได้แก่ หุ้น พันธบัตร หุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นๆ ในลักษณะเดียวกัน ที่จะจ่าย กระแสเงินสดให้ในอนาคต เงินลงทุน จึงมีความสำคัญ และมีมูลค่าทางเศรษฐกิจ ที่สะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งของประเทศ ระดับการออมและการลงทุน ของประเทศว่าสูงหรือต่ำเพียงใด ประเทศที่มีเงินทุนมากย่อม

มีระดับความมั่งคั่งสูงกว่าประเทศที่มีเงินลงทุนน้อยกว่า เงินลงทุนจึงเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งของโลก ลักษณะเฉพาะของเงินทุน เงินลงทุนมีลักษณะเฉพาะ 3 ประการด้วยกัน คือ

1. เคลื่อนย้ายได้ (Mobile) โดยการถอนจากแหล่งลงทุนหนึ่งแล้วไปยังแหล่งลงทุนอื่น
2. ไวต่อสิ่งแวดลอม (Sensitive) กล่าวคือ เมื่อมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้น ก็จะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเคลื่อนย้ายเงินลงทุนของผู้ลงทุน
3. เป็นทรัพยากรที่ขาดแคลน (Scarce) หมายถึง ประเทศต้องการเงินลงทุน ในขณะที่ปริมาณเงินลงทุนมีจำนวนจำกัด

เงินลงทุนจะโยกย้ายจากแหล่งลงทุนหนึ่งไปที่ให้ อัตราผลตอบแทนต่ำกว่า หรือมีความเสี่ยงสูงกว่าไปยังแหล่งลงทุนที่มีความมั่นคงและมีโอกาสในการทำกำไรมากกว่า หรือมีระดับความเสี่ยงต่ำกว่าเสมอแหล่งลงทุนที่เป็นที่ชื่นชอบของนักลงทุน และเป็นแหล่งที่เงินลงทุน มักจะเคลื่อนย้ายไปสู่ ได้แก่ แหล่งลงทุนในประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำ เช่นประเทศที่มีแนวโน้มทางเศรษฐกิจดี มีรัฐบาลที่มีเสถียรภาพทางการเมือง กิจกรรมทางเศรษฐกิจไม่ถูกทางการควบคุมจนเกินควร จนขาดความยืดหยุ่น มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการลงทุน และสำคัญที่สุด คือ มีโอกาสในการทำกำไรจากการลงทุน และมีเครื่องมือ เพื่อช่วยบริหารความเสี่ยงได้ครบถ้วน

1.1.2 ความหมายของผลตอบแทน

สมหมาย ปฐมวิชัยวัฒน์ และคณะ. (2539 : 446) ผลตอบแทนจากการลงทุน หมายถึง ดอกผลทั้งสิ้นที่ได้รับจากทรัพย์สิน ที่ได้ลงทุนนั้นตลอดระยะเวลาหนึ่ง ที่ผู้ลงทุนครอบครองกรรมสิทธิ์หรือถือครองทรัพย์สิน นั้นไว้หรือที่เรียกว่า รายได้ปัจจุบัน (Current yield หรือ income) รวมทั้งมูลค่าส่วนเพิ่มของราคาทรัพย์สิน ณ วันสุดท้ายของระยะเวลาลงทุนที่สูงกว่าราคาทุนที่ซื้อทรัพย์สินนั้น หรือที่เรียกว่า ส่วนเกินทุนหรือกำไรส่วนทุน (Capital gain)

สุภาว จุลนาพันธุ์ (2529 : 35) ผลตอบแทน หมายถึง กระแสเงินสด ที่ผู้ลงทุนได้รับทั้งหมดตลอดเวลาที่ลงทุน ผลตอบแทนการลงทุน แบ่งได้เป็น รายได้ปัจจุบัน (Current income) และกำไรส่วนทุน (Capital gain)

อัญญา ชันธิวิทย. (2546 : 33) ผลตอบแทนจากการลงทุน (Investment Return) นักลงทุนทั้งประเภทบุคคลธรรมดา และสถาบันต่างมุ่งหวังในสิ่งเดียวกันคือ ผลตอบทจากการลงทุน ในอัตราที่น่าพอใจและคุ้มค่ากับการลงทุน รวมทั้งระดับความเสี่ยงจากการลงทุนที่ต้องแบกรับ เพื่อที่นักลงทุนจะได้นำเงินลงทุนและดอกผลที่เกิดขึ้นไปใช้ในการอุปโภคบริโภคตามเป้าหมายในอนาคต เช่น บ้านที่อยู่อาศัย เงินทุนเพื่อการศึกษาบุตร เงินเพื่อการเกษียณอายุอย่างมีคุณค่า

1.2 อสังหาริมทรัพย์กับการลงทุน

อนุชา กุลวิสุทธิ. (2547 : 19-22). อสังหาริมทรัพย์ คือ สินทรัพย์ประเภทที่เคลื่อนที่ไม่ได้ เช่น ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนอกจากสินทรัพย์ประเภทนี้ จะเป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตในแง่ของที่อยู่อาศัย และใช้เป็นปัจจัยการผลิตอันมีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ แล้ว ในอีกด้านหนึ่งอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจาก ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่อย่างจำกัด ขณะที่ความต้องการเพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากรอยู่ตลอดเวลา ซึ่งต่างกับสังหาริมทรัพย์ หรือสินทรัพย์ลงทุนประเภทอื่น ที่จะไม่พบคุณลักษณะพิเศษดังกล่าวแต่อย่างใด

1.2.1 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการลงทุนระยะยาว

อสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนในระยะยาวได้นั้น มีอยู่มากมาย ซึ่งอาจอยู่ในลักษณะอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

กรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อาจจะเป็นได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์ในแบบรูปครอบครัวเดี่ยว เช่นบ้าน คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์แบบที่อยู่รวมกันหลายครอบครัว เช่น อพาร์ทเมนต์ หรืออาคารคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า โกดังสินค้า และโรงงาน เป็นต้น

ในการลงทุนระยะยาว ลักษณะของผลตอบแทน และความเสี่ยงที่เข้ามาเกี่ยวข้องในการลงทุน มีดังต่อไปนี้

ผลตอบแทนของการลงทุนระยะยาว จะเป็นในลักษณะของค่าเช่า สำหรับผลตอบแทนด้านอื่น ๆ ได้แก่ ผลตอบแทนในรูปกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเลิกการถือครอง โดยทั่วไปแล้วอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองไว้นาน ๆ จะสามารถขายได้ในราคาสูงกว่าราคาซื้อ ซึ่งผลตอบแทนในรูปของกำไรจากการขายเมื่อเลิกลงทุน เรียกว่า ผลตอบแทนการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทนทางอ้อมอีกประเภทหนึ่ง ที่จะได้รับจากการลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ ก็คือ ผลประโยชน์ในการที่สามารถนำมรดกหย่อนภาษีเงินได้ กล่าวคือกรณีที่เป็นบุคคลธรรมดา ดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงินมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำมาหักลดหย่อนในการคำนวณภาษีได้สูงถึง 50,000 บาทต่อปี ส่วนในกรณีผู้ถือครองที่เป็นนิติบุคคล โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง สามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายได้ในรูปของค่าเสื่อมราคา และค่าสึกหรอ ได้อีกด้วย

ความเสี่ยงจากการลงทุนระยะยาว ในอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปมักขึ้นอยู่กับ การดูแลรักษาของผู้เช่า หรืออาจเกิดจากสภาพตลาดในลักษณะที่ปริมาณบ้านให้เช่ามีมากเกินไป ความต้องการ (Excessive Supply) และสุดท้ายอาจเกิดขึ้นได้จากการจัดการทรัพย์สินที่ไม่ดี ซึ่งมีผลทำให้การลงทุนหารายได้จากการนำมาให้เช่า ไม่มีประสิทธิภาพ หรือทำให้เกิดภาวะขาดทุนได้

1.2.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระยะสั้น

อสังหาริมทรัพย์ประเภทลงทุนระยะสั้นๆ ซึ่งเป็นการลงทุนในลักษณะของการเก็งกำไร คือ มุ่งผลตอบแทนในรูปกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ ลักษณะสำคัญของการลงทุนแบบนี้คล้ายกับการเก็งกำไรในสินทรัพย์ลงทุนอื่นๆ คือ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูง แต่ในขณะเดียวกันก็มีความเสี่ยงสูงตามไปด้วย

จากที่กล่าวมาแล้วจะพบว่า วิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้ทั้งแบบระยะสั้น และแบบระยะยาว ซึ่งแบบระยะยาวจะเป็นการดำเนินการในลักษณะเป็นการลงทุนอย่างแท้จริง คือ ลงทุนเพื่อหวังกระแสรายได้ในรูปค่าเช่า และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อสิ้นสุดการลงทุน ส่วนการลงทุนระยะสั้น เป็นการดำเนินการในลักษณะการเก็งกำไร คาดหวังผลตอบแทนในรูปกำไรจากการจำหน่ายเท่านั้น การลงทุนระยะสั้นในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะการเก็งกำไร อาจกล่าวได้ว่าไม่ได้มีความได้เปรียบเหนือกว่าการลงทุนในลักษณะอื่นแต่อย่างใด เพราะไม่สามารถใช้คุณลักษณะเด่นของอสังหาริมทรัพย์ในการช่วยลดความเสี่ยงได้ ดังนั้นรูปแบบความเสี่ยงในการลงทุนจะคล้ายกับการเก็งกำไรสินทรัพย์ลงทุนโดยทั่วไป คือ มีผลตอบแทนสูงและมีความเสี่ยงสูง

1.2.3 รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งได้เป็น 4 ลักษณะ ได้แก่

1.2.3.1 การลงทุนในรูปแบบของหน่วยลงทุน โดยลงทุนในกองทุนที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) หรือในต่างประเทศจะเป็นการลงทุนกับ Real Estate Investment Trusts (REITS) การลงทุนแบบนี้เป็นที่ต้องการลงทุนในระยะสั้นและระยะยาว ขึ้นอยู่กับโอกาสของผู้ลงทุน จัดเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงที่สุด เพราะสามารถซื้อขายได้ตลอดเวลาในตลาดหลักทรัพย์

1.2.3.2 การลงทุนทางตรงในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การซื้อที่อยู่อาศัย การลงทุนแบบนี้ถือเป็นการลงทุนระยะยาว แบบปฏิเสธไม่ได้ ซึ่งมีความจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิต

1.2.3.3 การลงทุนในที่ดินเปล่า เป็นการลงทุนระยะสั้นในลักษณะการซื้อที่ดินเปล่า เพื่อรอเวลาในการจำหน่ายเพื่อให้เกิดกำไรในอนาคต เป็นการลงทุนในรูปการเก็งกำไร

1.2.3.4 การลงทุนในลักษณะการพัฒนาที่ดิน คือ การซื้อที่ดินเปล่า แล้วนำมาพัฒนาจัดสรรแบ่งแยก และสร้างบ้าน อาคาร หรือศูนย์การค้า การลงทุนลักษณะนี้ถ้าสร้างมาเพื่อจำหน่าย ก็จัดเป็นการลงทุนในระยะสั้น แต่ถ้าเป็นการสร้างมาเพื่อหารายได้ในรูปค่าเช่า เช่น การสร้างศูนย์การค้า ถือได้ว่าเป็นการลงทุนในระยะยาวประเภทหนึ่ง

1.2.4 บ้าน และที่ดินกับทางเลือกในการลงทุนอื่น ๆ

หากทำการเปรียบเทียบการลงทุนในการซื้อบ้าน และที่ดินกับการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินชนิดอื่น ๆ เช่น พันธบัตร หุ้น เงินฝาก และหน่วยลงทุน จะพบว่าการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์จะมีลักษณะพิเศษทางการลงทุนที่มากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่น เมื่อนำคุณลักษณะของบ้าน และที่ดินในมุมมองที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสู่ทางการลงทุนอื่น ๆ จะพบข้อได้เปรียบจากการลงทุนได้ด้านต่าง ๆ ได้ดังนี้

1.2.5 อสังหาริมทรัพย์ สินทรัพย์ที่เหมาะสมกับการลงทุน

นอกจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในการเปรียบเทียบพบว่าผลตอบแทนสูงกว่าการลงทุนอื่น ๆ มากแล้ว ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะทางกฎหมาย และลักษณะทางเชิงเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์เอง ก็มีความน่าสนใจในการนำมาใช้เป็นทางเลือกในการลงทุนด้วย ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นให้เห็นได้ดังนี้

1. อสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่จำกัด ไม่สามารถหาทดแทนกันได้
2. การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์สามารถขอสินเชื่อ หรือเงินกู้ระยะยาวมาสนับสนุนการซื้อได้มากและทำได้ง่าย ในอัตราดอกเบี้ยไม่แพง
3. ในกรณีที่กู้เงินจากสถาบันการเงินมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนนั้น รายจ่ายที่ต้องใช้ในการผ่อนชำระในแต่ละเดือนมักกำหนดในอัตราคงที่
4. สามารถนำอสังหาริมทรัพย์มาทำประโยชน์ และเป็นช่องทางเพิ่มผลตอบแทนได้อย่างกว้างขวางมากกว่าทางเลือกในการลงทุนอื่น ๆ
5. การลงทุนให้เช่าบ้านประเภทอพาร์ทเมนต์ หรือหอพัก นักลงทุนจะได้รายรับอย่างสม่ำเสมอในแต่ละเดือนตลอดทั้งปี และเงินสดที่ได้รับส่วนนี้ นักลงทุน สามารถนำไปใช้ชำระเป็นค่าผ่อนส่งอสังหาริมทรัพย์ที่ไว้อาศัยได้ด้วย
6. ช่วยลดภาระภาษี อสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้าน และที่ดินได้รับสิทธิประโยชน์ภาษีอย่างมากมาย ซึ่งหาไม่ได้จากการลงทุนในรูปแบบอื่น ๆ ซึ่งมีสิทธิในการหักลดหย่อนภาษีได้ถึง 50,000 บาท
7. อสังหาริมทรัพย์ เป็นภาคธุรกิจที่จัดได้ว่าได้รับความสนใจ จากรัฐบาลในทุกยุคเพราะเกี่ยวกับปัญหาทางสังคม จึงมักได้รับการเกื้อหนุนเชิงนโยบายอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในทุก ๆ รัฐบาล เช่นมาตรการเพิ่มกำลังซื้อของประชาชนด้วยการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

2. แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมนักลงทุน

ัญญา ชันธวิทย์ (2546 : 25-27) ได้จำแนกนักลงทุนออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ นักลงทุนประเภทสถาบัน (Institutional Investors) และนักลงทุนประเภทบุคคล (Individual Investors) มีลักษณะดังนี้

1. นักลงทุนประเภทสถาบัน หมายถึง บุคคลต่อไปนี้ 1.ธนาคารพาณิชย์ 2.บริษัทเงินทุน 3. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 4.บริษัทประมวลเอกชน

นักลงทุนประเภทสถาบัน มีลักษณะเด่นร่วมกันที่พอสรุปได้ ดังนี้

- มีเงินลงทุนจำนวนมาก จึงสามารถกระจายการลงทุนได้ในทางเลือกต่างๆ ที่กว้างขวาง
- มีอำนาจในการต่อรองด้านราคา และค่านายหน้าสูงกว่า
- มีวัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการลงทุนที่ชัดเจน
- มีความรู้ และข่าวสารข้อมูลที่ดีกว่า จึงสามารถประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนได้ ดีกว่าประชาชนทั่วไป
- มีกระบวนการจัดการลงทุนที่เป็นระบบ มอบหมายให้ผู้จัดการกองทุนดูแลการจัดการลงทุนหรืออาจมีทีมงานรับผิดชอบการจัดการลงทุนเอง
- สิทธิประโยชน์รักษาไว้กับผู้ดูแลทรัพย์สิน (Custodian)
- มีต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยในการจัดการลงทุนน้อยกว่า
- มีการกำกับดูแลโดยองค์กรที่เกี่ยวข้อง

2. นักลงทุนประเภทบุคคล ได้แก่ นักลงทุนรายย่อยโดยทั่วไป มีลักษณะต่างจากนักลงทุนประเภทสถาบันที่สำคัญ ได้แก่

- มีทุนทรัพย์หรือปริมาณเงินลงทุนน้อยกว่า ทำให้การกระจายการลงทุนได้แคบกว่า ความเสี่ยงจึงสูงกว่า
- มีอำนาจในการต่อรองด้านราคา และค่านายหน้าต่ำกว่า
- มีความรู้ความชำนาญ และข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนน้อยกว่า หรือช้ากว่า
- มักใช้บริการซื้อขาย และคำแนะนำการลงทุนของบริษัทนายหน้า เป็นการชดเชยข้อด้อย ข้างต้น

แนวคิดที่เหมือนกันของนักลงทุนทั้ง 2 ประเภท คือต้องการได้รับผลตอบแทนในอัตราที่สูงสุด จากการลงทุนที่ตนเลือก

แนวคิดที่แตกต่างกัน ได้แก่ ระดับความเสี่ยงที่รับได้ การกำหนดนโยบายในการลงทุน การประเมินสถานะของทรัพย์สินหรือความมั่งคั่งของผู้ลงทุน การตัดสินใจในการลงทุน และภาระภาษีของเงินได้จากการลงทุน

เรลลี จิรรัตน์ สังข์แก้ว (2544 : 14) ความแตกต่างระหว่างการลงทุน (Investment) และการเก็งกำไร (Speculation) พิจารณาได้จากระดับของอัตราที่คาดว่าจะได้รับ ระดับความเสี่ยง และระยะเวลาในการลงทุน

1. ความแตกต่างด้านระดับอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง โดยทั่วไปแล้วการเก็งกำไรมักต้องการอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าการลงทุน
2. ความแตกต่างด้านระดับของความเสี่ยง นักลงทุนจะยอมรับความเสี่ยงได้น้อยกว่านักเก็งกำไร
3. ความแตกต่างด้านระยะเวลาการลงทุน ระยะเวลาที่นักเก็งกำไรถือหลักทรัพย์เก็งกำไรจะสั้นสั้นกว่าการลงทุน

ตามทฤษฎีของต่างประเทศได้มีการศึกษาพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลไว้โดยมี การวิเคราะห์ไว้ 2 ด้าน คือ การวิเคราะห์ในด้านจิตวิทยา (Psychographics) และการวิเคราะห์ ทางด้านประชากรศาสตร์ (Demographics)

หลักการวิเคราะห์ในแบบจิตวิทยา

ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับทัศนคติ ความคิดเห็น ความนิยมชอบส่วนตัว บุคลิกภาพ และความ ต้องการของแต่ละบุคคลซึ่งอาจแตกต่างกันออกไป โดยการวิเคราะห์ทางด้านของจิตวิทยาที่ เกี่ยวข้องกับการลงทุนที่สำคัญได้แก่

Barnewall Two-Way Model

Bailard, Biehl & Kaiser Five-Way Model

แบบ Barnewall Two-Way Model มีการจัดแบ่งนักลงทุนออกเป็น 2 ลักษณะใหญ่ๆ คือ

1. นักลงทุนประเภทรอรับผล (Passive Investors) มักจะหลีกเลี่ยง โครงการลงทุนที่มีความ เสี่ยงสูง หรือยอมรับความเสี่ยงได้ต่ำกว่า บุคคลเหล่านี้ได้แก่

- บุคคลที่มีทุนทรัพย์โดยไม่ต้องพึ่งพาอุปสรรค หรือสร้างด้วยมือตนเอง เช่น ได้รับ เงินมรดก ขายที่ดินได้
- บุคคลที่มีทุนทรัพย์น้อย และกลัวการขาดทุน
- ลูกจ้างที่มีหน้าที่การงานในตำแหน่งสูงในบริษัท และองค์กรขนาดใหญ่
- แพทย์ทั่วไป

2. นักลงทุนประเภทมุ่งหวังผล (Active Investors) เป็นผู้ลงทุนที่ยอมรับความเสี่ยงในระดับ ที่สูงขึ้นได้ หากโครงการนั้นให้อัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้น บุคคลเหล่านี้ ได้แก่

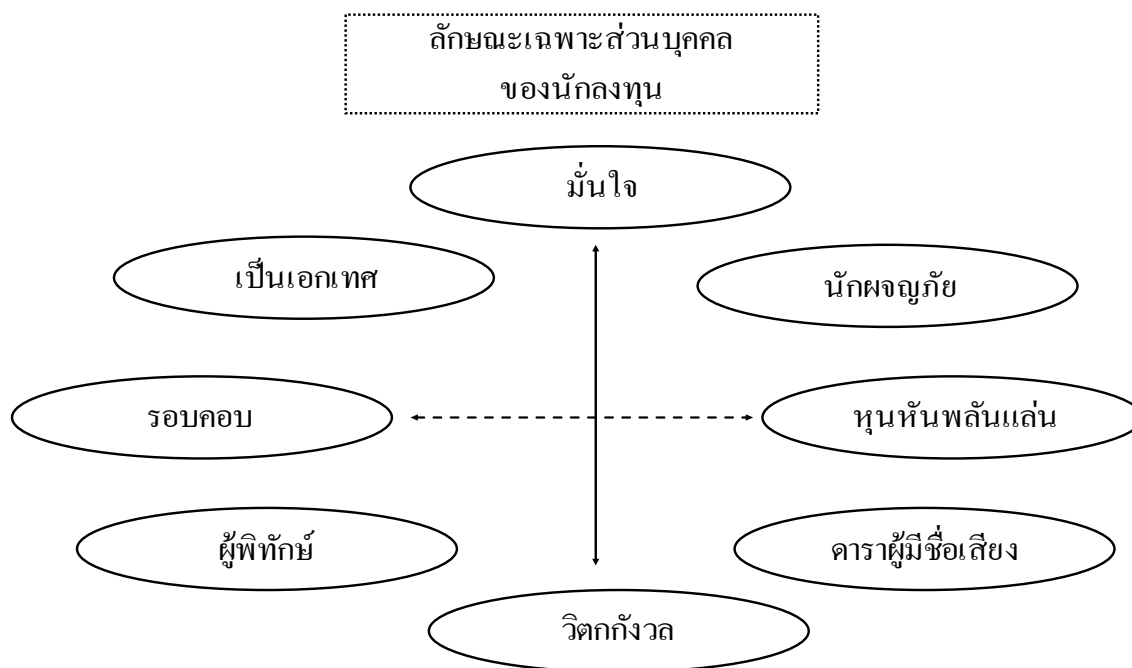
- บุคคลที่ร่ำรวยโดยสร้างธุรกิจด้วยมือของตนเอง
- บุคคลที่ทำงานโดยอิสระ มิได้เป็นลูกจ้างผู้ใดในอาชีพต่างๆ เช่น ทนายความอิสระ นัก บัญชี
- ศัลยแพทย์มือดี นักลงทุนประเภทมุ่งหวังผล มักจัดการลงทุนด้วยตนเอง เพราะมี ความมั่นใจในตัวเองสูง

Bailard, Biehl & Kaiser Five-Way Model

เป็นทฤษฎีที่ได้แยกแยะประเภทนักลงทุนโดยได้ใช้การวิเคราะห์จากระดับความมั่นใจ และ แนวปฏิบัติของบุคคลนั้นๆ เมื่อมีสิ่งเข้ามาในชีวิต (รวมถึงการลงทุน) บุคคลย่อมมีปฏิกิริยาที่ แตกต่าง อาจมี ความมั่นใจ หรือในทางตรงกันข้าม อาจมีความวิตกกังวล ในขณะเดียวกันความ มั่นใจหรือความวิตกกังวลที่บุคคลมีจะสะท้อนไปยังแนวปฏิบัติของบุคคลนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นการ ดำเนินการอย่างรอบคอบระมัดระวัง

Bailard, Biehl & Kaiser (BB&K) มีแกนจิตวิทยามนุษย์ 2 แกนได้แก่

1. แกนตั้ง Confident-Anxious Axis (แสดงเป็นเส้นทึบ) ด้านบนสุด แสดงความมั่นใจสูง และด้านล่างสุดแสดงความวิตกกังวล
2. แกนนอน Careful-Impetuous Axis (แสดงเป็นเส้นปะ) ด้านซ้ายสุดแสดงความระมัดระวังและด้านขวาสุด แสดงความหุนหันพลันแล่น



ภาพประกอบ 2 Bailard, Biehl & Kaiser Five-Way Model

Bailard, Biehl & Kaiser Five-Way Model (BB&K) จำแนกนักลงทุนออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

1. นักผจญภัย (Adventurer) มีความเชื่อมั่นตนเองสูง มีความสุขกับการตัดสินใจ ยอมรับกับความไม่แน่นอนของชีวิตได้ รวมถึงการลงทุนด้วย
2. ผู้มีความเป็นเอกเทศ (Individualist) เชื่อมั่นตนเองสูง ตัดสินใจด้วยความละเอียดรอบคอบ มีดุลยพินิจ
3. ดาราผู้มีชื่อเสียง (Celebrity) วิตกกังวล ตามกระแส กลัวตกข่าว ตกฐาน ตัดสินใจเร็ว ไม่ค่อยระมัดระวัง
4. ผู้พิทักษ์ (Guardian) ระมัดระวัง รอบคอบ ค่อนข้างวิตกกังวลมาก รู้ข้อจำกัดตนเอง กลัวการตัดสินใจ
5. ผู้ที่อยู่คาบเส้น (Straight Arrow) ลูกค้าที่ไม่เข้ากลุ่มใด มีคุณลักษณะอยู่ตรงกลาง

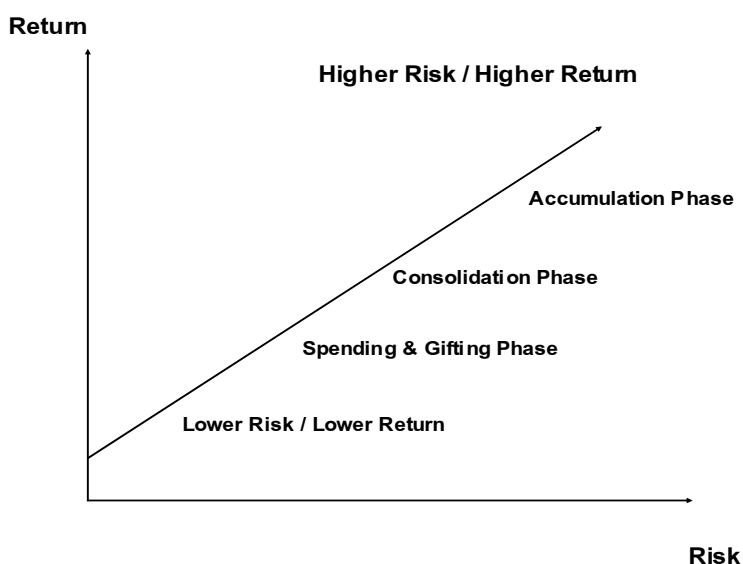
หลักการวิเคราะห์ทางด้านประชากรศาสตร์

เป็นการวิเคราะห์นักลงทุนประเภทบุคคลจากคุณสมบัติส่วนตัว โดยการวิเคราะห์จะพิจารณาตัวแปรสำคัญ 2 ด้าน ประกอบด้วย รายได้ และความมั่งคั่ง (Income & Wealth) และช่วงอายุ (Life Cycle) จะแบ่งนักลงทุนออกได้เป็น 4 ประเภท ตามช่วงอายุ ดังนี้

รายได้และความมั่งคั่ง เป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการลงทุนในตลาดการเงินเมื่อบุคคลมีรายได้สูงกว่าค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคปัจจุบัน บุคคลนั้นย่อมมีเงินเหลือใช้ ที่สามารถนำไปลงทุนในหลักทรัพย์ และตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ โดยมีจุดมุ่งหมายว่าจะนำเงินลงทุนและผลประโยชน์ที่เกิดจากการลงทุนนั้นไปใช้ในการจัดหาสิ่งอุปโภคบริโภคที่ต้องการในอนาคต กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การลงทุนเกิดจากการที่บุคคลยอมเสียสละการอุปโภคบริโภคในปัจจุบัน เพื่อให้ได้มาซึ่งการอุปโภคบริโภคในอนาคตที่ตั้งใจไว้ นั่นเอง

ช่วงอายุ มีความสัมพันธ์กับรายได้นั้นคือ เมื่อบุคคลมีอายุเพิ่มขึ้น ก็มักจะมีรายได้เพิ่มขึ้น และเมื่อบุคคลมีรายได้เพิ่มขึ้น การอุปโภคบริโภคในอนาคตที่ตั้งใจไว้ก็จะมาถึงเร็วขึ้น

จากสถิติพบว่าผู้ที่มีอายุน้อยและมีรายได้อยู่ในช่วงเริ่มสะสมทรัพย์มักจะนิยมลงทุนในลักษณะที่มีความเสี่ยงสูง เพื่อโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนสูงกว่า (ขวามือของรูป) เพราะเมื่อการลงทุนไม่ประสบผลดังที่คาดไว้ ก็ยังสามารถเริ่มสะสมทรัพย์ใหม่แต่ผู้ที่มีอายุมากกว่า แม้ว่าจะมีรายได้มั่นคงแล้ว ก็มักนิยมจะลงทุนในลักษณะที่มีความเสี่ยงโดยรวมต่ำลง แม้ว่าผลตอบแทนจะลดลงก็ตาม (ซ้ายมือของรูป) ทั้งนี้เพราะหากพลาดแล้ว ช่วงอายุที่เหลืออาจไม่เพียงพอที่จะเริ่มสะสมทรัพย์ใหม่



ภาพประกอบ 3 แสดงช่วงอายุของผู้ลงทุน

ช่วงอายุของผู้ลงทุนแบ่งออกได้เป็น ดังต่อไปนี้

1. Accumulation Phase คือ ขั้นตอนของชีวิตช่วงที่เริ่มทำงาน (Early Career) เริ่มสะสมทุนทรัพย์ในช่วงนี้ผู้ลงทุนอาจมีหนี้สิน มากกว่าทรัพย์สิน เพราะต้องซื้อสินทรัพย์รายการใหญ่ เช่น รถยนต์ บ้าน ฯลฯ มีรายได้น้อยแต่สม่ำเสมอ และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอย่างมั่นคง และน่าพอใจในอนาคต นักลงทุนในช่วงนี้มักชอบลงทุนประเภทความเสี่ยงสูง อัตราผลตอบแทนสูง
2. Consolidation Phase คือ ขั้นตอนของชีวิตช่วงที่มีรายได้สูงกว่ารายจ่าย จะอยู่ในช่วง Mid to Late Career คือมีหน้าที่การงานที่มั่นคง รายได้สม่ำเสมอ หนี้สินที่มีลดลงจนใกล้ชำระเสร็จสิ้น เพราะไม่ได้สร้างเพิ่ม และหนี้สินก็ได้ผ่อนชำระมาแล้วเป็นเวลานาน แนวการลงทุนจะลดความเสี่ยงลง และคำนึงถึงความมั่นคงมากขึ้น
3. Spending Phase คือ ขั้นตอนของชีวิตช่วงเกษียณอายุการทำงาน มีอิสระทางการเงิน คือ ไม่มีภาระหนี้สิน แม้ไม่มีรายได้จากการทำงาน แต่ก็มีรายได้จากกองทรัพย์สินที่สะสมและลงทุนไว้ สามารถดำรงมาตรฐานชีวิต เช่นเดิมก่อนที่จะเกษียณอายุงาน
4. Gifting Phase คือ ขั้นตอนของช่วงปลายชีวิต มีทรัพย์สินมากเกินกว่าจะใช้หมด จึงมีเหลือเผื่อแผ่เจือจุนให้แก่ผู้อื่นได้ ซึ่งจะส่งผ่านไปให้แก่ทายาทในที่สุด

การกำหนด วัตถุประสงค์ในการลงทุน ของนักลงทุนที่สำคัญมีอยู่ด้วยกัน 4 ประการ คือ

1. การเพิ่มค่าของเงินทุน นักลงทุนต้องการให้ทรัพย์สินที่ลงทุนไว้มีมูลค่าเพิ่มพูนขึ้นตลอดเวลาที่ลงทุน โดยการเพิ่มค่านั้นจะมาจากกำไร จากการลงทุนเป็นสำคัญ หลักทรัพย์ที่ลงทุนจึงมักมีความเสี่ยงสูง แต่ก็มีอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังสูงมาก ทรัพย์สินเหล่านี้มักไม่จ่ายเงินปันผล เพราะต้องเก็บเงินลงทุนเอาไว้ในการลงทุนเพื่อขยายกิจการ
 2. รายได้ประจำ นักลงทุนที่ต้องการได้รับรายได้เป็นประจำจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ตนลงทุนไว้ ฉะนั้น ทรัพย์สินที่ลงทุนจึงได้แก่ หุ้นของบริษัขนาดใหญ่ที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง มีกำไรในการประกอบการ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ หรือตราสารหนี้ ได้แก่ หุ้นกู้ ตั๋วเงิน พันธบัตรที่มีดอกเบี้ยวที่ตราไว้ ผู้ที่เกษียณอายุงานแล้ว ต้องการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงต่ำ และให้รายได้ประจำ มักนิยมใช้กลยุทธ์การลงทุนประเภทนี้
 3. การปกป้องเงินทุน นักลงทุนต้องการให้เงินลงทุนของตนมีความมั่นคง ไม่ลดหรือเสียหายไป อันเป็นผลสืบเนื่องจากขาดทุนจากทรัพย์สินที่ลงทุน จึงมีความเสี่ยงต่ำ ระยะเวลาในการลงทุนจึงค่อนข้างสั้น เพราะจะทำให้สามารถคาดการณ์เหตุการณ์ได้ดีกว่า
 4. ผลตอบแทนรวม นักลงทุนประสงค์ให้ความเสี่ยงและผลตอบแทน ในการลงทุนมีความเหมาะสม กล่าวคือ ไม่โน้มเอียงไปใเป้าหมายใดเป้าหมายหนึ่งโดยเฉพาะแต่เป็นการผสมผสานระหว่าง 3 เป้าหมายข้างต้นอย่างเหมาะสม เพื่อผลตอบแทนที่ดีกว่าในทุกสถานการณ์ลงทุน
- เพชรี ขุมทรัพย์ (2544 : 6) ได้กำหนดปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดจุดมุ่งหมายของการลงทุนไว้ดังต่อไปนี้

1. อายุของผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่มีอายุน้อยหรือระหว่าง 25-40 ปี มักกล้าเสี่ยงและสนใจลงทุนในหลักทรัพย์ที่ก่อให้เกิดความงอกเงยแก่เงินลงทุน แต่ผู้ลงทุนที่มีอายุระหว่าง 40-50 ปี อาจสนใจลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้ประจำ ทั้งนี้เนื่องจากภาระทางครอบครัวและผู้ลงทุนที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ยิ่งพอใจลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้แน่นอน

2. การมีครอบครัวและความรับผิดชอบที่มีต่อครอบครัว ผู้ลงทุนที่มีครอบครัวแล้วต้องรับผิดชอบต่อความเป็นอยู่ของครอบครัว ต้องให้การศึกษาแก่บุตรทำให้เขาเกิดความจำเป็นที่ต้องลงทุนในหลักทรัพย์ที่มั่นคง ให้รายได้แน่นอน ส่วนคนโสดไม่มีภาระผูกพัน ยอมลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยงได้

3. สุขภาพของผู้ลงทุน ปัญหาเรื่องสุขภาพของผู้ลงทุนมีต่อการกำหนดนโยบายลงทุนของผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่มีสุขภาพไม่สมบูรณ์ย่อมต้องการรายได้ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันมากกว่าหวังผลประโยชน์ที่จะเกิดในอนาคต

4. นิสัยส่วนตัวของผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่มีนิสัยตระหนี่อาจไม่มีความจำเป็นต้องใช้รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ อาจจะลงทุนในหลักทรัพย์ของธุรกิจที่มีการขยายตัวในอนาคตก็ได้ ในทางตรงกันข้าม ผู้ลงทุนที่ใช้จ่ายฟุ่มเฟือยย่อมต้องการรายได้ที่แน่นอนเพื่อมาจุนเจือรายจ่ายที่เกิดขึ้น

5. ความสนใจในการลงทุน ผู้ลงทุนบางคนอาจต้องการลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยง ความเสี่ยงในที่นี้มีหลายลักษณะด้วยกัน เช่น ความเสี่ยงในธุรกิจ ความเสี่ยงในตลาด ความเสี่ยงในอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงในอำนาจซื้อ เป็นต้น ผู้ลงทุนในลักษณะนี้ได้เตรียมตัวเตรียมใจที่จะเผชิญกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว

6. ความจำเป็นของผู้ลงทุน ความจำเป็นของผู้ลงทุนอาจแตกต่างกัน บางท่านอาจมีความจำเป็นทางด้านการเงิน บางท่านอาจมีความจำเป็นในแง่ของความรู้สึกและจิตใจ แน่หนอนที่สุดสิ่งสำคัญที่เร่งเร้าให้เกิดการลงทุนก็คือตัวกำไร ซึ่งอาจเก็บสะสมไว้เพื่อใช้ในยามชรา เพื่อการศึกษา หรือเพื่อปรับฐานะการครองชีพของตนเองให้ดีขึ้น

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุริยา สุพัฒนสกุล (2542) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานล้มตลาดของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ทำการวิจัยเอกสาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย วงจรธุรกิจที่อยู่อาศัย ตลอดจนภาวะตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น และปัจจัยที่มีผลกระทบต่จำนวนบ้านไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลพร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มจำนวนบ้านไร้ผู้อยู่อาศัยระหว่างปี 2541-2545 ซึ่งการศึกษาใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ที่เก็บรวบรวมจากหน่วยงานต่าง ๆ ระหว่างปี 2530-2540 โดยสร้างสมการถดถอยเชิงซ้อน เพื่อประมาณการสมการบ้านไร้ผู้อยู่อาศัยที่เหมาะสม ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่จำนวนบ้านไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ จำนวนประชากร

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รายได้ของประชาชน ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ตามลำดับ โดยจำนวนประชากร มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับจำนวนบ้านไร้ผู้อาศัย ในขณะที่รายได้ของประชาชน ราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยและการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน กับจำนวนบ้านไร้ผู้อาศัยสำหรับพยากรณ์ แนวโน้มจำนวนบ้านไร้ผู้อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี 2541-2545 ปรากฏว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเมื่อมีการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร และสนับสนุนให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและทันสมัย เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของตลาด

วิภาพร จิรภาสกรกุล (2547) ได้ทำการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจ เรื่องทัศนคติและพฤติกรรมของผู้เข้าประมูลที่มีต่อรูปแบบการซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการประมูลของสถาบันการเงินเขตในกรุงเทพฯ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ 1. พิจารณาจากทัศนคติ 4 ด้าน ได้แก่ ด้านราคา ด้านระบบ/ขั้นตอนการประมูล ด้านคุณภาพ และด้านความรู้/ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และ 2. พิจารณาในส่วนของพฤติกรรม 4 ด้าน ได้แก่ จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประมูล ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการประมูล ปัจจัยที่สำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการประมูล และจำนวนที่อยู่อาศัยที่ซื้อโดยวิธีการประมูล

ผลการศึกษา พบว่า ทัศนคติที่มีต่อรูปแบบการซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการประมูลโดยรวม ของผู้เข้าประมูลมีความคิดเห็นในระดับไม่แน่ใจ และพฤติกรรมของผู้เข้าประมูลจะสนใจเข้าร่วมประมูลและเคยเข้าร่วมประมูลเฉลี่ยประมาณ 5 ครั้ง และมีค่าสูงสุด 30 ครั้ง จำนวนที่อยู่อาศัยที่เคยซื้อโดยวิธีการประมูลเฉลี่ยประมาณ 1 ยูนิต และสูงสุด 20 ยูนิต ซึ่งอาจเป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไร ส่วนระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการประมูลเฉลี่ยประมาณ 5 เดือน ในส่วนของปัจจัยที่สำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการประมูล 5 อันดับแรก คือ เงื่อนไขการรับประกันคุณภาพที่อยู่อาศัย เงื่อนไขการชำระเงิน/อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สภาพปัจจุบันของที่อยู่อาศัย ราคา และทำเลตามลำดับ วัตถุประสงค์ในการซื้อเพื่ออยู่อาศัยมากกว่าเพื่อเก็งกำไร งบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัย อยู่ที่ 5 แสน – 1 ล้านบาท และคิดว่าเปอร์เซ็นต์ราคาที่เหมาะสมอยู่ที่ร้อยละ 51-60 ของราคาประเมิน

เอกสารของสุริยา สุพัฒนะสกุล และวิภาพร จิรภาสกรกุล นี่เป็นประโยชน์ทำให้ผู้ศึกษาทราบถึงอุปทานส่วนเกินของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงเวลาที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงินของประเทศไทย ซึ่งผู้วิจัยนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการทำงานวิจัยนี้

บรูค ลินด์แมน (Bruce Lindeman 1983) ได้ทำการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจเรื่องการจัดการการตลาดบ้านมือสอง ซึ่งผลการศึกษา ทำให้ทราบว่าจัดการด้านการตลาดบ้านมือสองของนายหน้า ประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลัก ส่วนแรก การใช้สื่อ โดยสื่อที่ใช้แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

ได้แก่ สื่อสิ่งพิมพ์เฉพาะ และติดตั้งป้ายบริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่าย เนื่องจากสามารถดึงดูดความสนใจของกลุ่มเป้าหมายได้ผลที่สุด ภายใต้งบประมาณที่เหมาะสม แต่อย่างไรก็ตามจะเป็นจะต้องมีการบริหารการใช้สื่อที่ดี สามารถเลือกใช้สื่อที่เหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท และตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ส่วนที่สอง นายหน้ามีการใช้เทคนิคการตลาดประเภทต่าง ๆ ที่ส่วนใหญ่เน้นที่การจัดวางบุคลากรให้ครอบคลุมกลุ่มผู้ใช้บริการให้มากที่สุด ซึ่งประกอบไปด้วย 1. ระบบการประชาสัมพันธ์ตัวแทนนายหน้าประจำพื้นที่เป็นรายบุคคล 2. ระบบนายหน้าร่วม ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์มือสองต้องอยู่อยู่ในสภาพที่ผู้ซื้อยอมรับได้ อยู่ในทำเลที่เดินทางสะดวก มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีชุมชนดี และต้องมีหน่วยบริการชุมชน การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสองยังมีอุปสรรคอยู่ที่ความไม่เป็นมืออาชีพของนายหน้า เกิดจากความไม่เข้าใจบทบาทและหน้าที่ของอาชีพอย่างแท้จริง ยังไม่สามารถเป็นที่ปรึกษาที่ดีแก่ผู้ฝากขายและผู้ซื้อได้ นอกจากนี้การไม่ร่วมมือกันของนายหน้าส่วนใหญ่ เป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาการจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง นอกจากนี้ยังต้องการให้กฎหมายเข้ามารองรับการดำเนินธุรกิจนายหน้าอย่างชัดเจนมากขึ้น

โจเซฟ เกียวโก และอัลเบิร์ต เซส (Josept Gyourko and Albert Saiz 2003) ได้ทำการศึกษาวิจัยเอกสาร เกี่ยวกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านมือสอง ในส่วนที่เกี่ยวข้องโครงสร้างของต้นทุน รวมทั้งขนาดของอุปทานในธุรกิจบ้านมือสอง โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นเหตุผลสำคัญของผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์มือสองทั่วไปว่า ทำไมถึงไม่มีการปรับปรุง ซ่อมแซม บ้านก่อนการนำออกจำหน่าย หากมูลค่าของสินทรัพย์มีมูลค่าไม่มีความเหมาะสมกับต้นทุนในการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง โดยทำการสำรวจจากนักลงทุนในธุรกิจบ้านมือสอง รวมถึงการค้นหาสิ่งจูงใจที่ทำให้เกิดการบริโภคบ้านมือสอง โดยทำการพิจารณาถึงสัดส่วนระหว่าง มูลค่าของบ้านกับต้นทุนในการซ่อมแซม ซึ่งผลการศึกษาวิจัยพบว่า เจ้าของบ้านมากกว่าร้อยละ 50 ให้ความเห็นว่าสัดส่วนของมูลค่าตลาดบ้านมือสองมีมูลค่าต่ำกว่าต้นทุนในการซ่อมแซม ซึ่งมีเป็นจำนวนน้อยที่มีการซ่อมแซมก่อนนำออกจำหน่ายเนื่องจากเห็นว่าสัดส่วนของมูลค่าตลาดราคาบ้านมือสองมีมูลค่าสูงกว่าต้นทุนในการซ่อมแซม สำหรับสิ่งจูงใจที่นักลงทุนใช้ในการพิจารณาลงทุน นักลงทุนจะให้ความสำคัญถึงผลของการลงทุนเป็นสำคัญ นอกจากนี้แล้วสิ่งที่พบในการศึกษาวิจัยก็คือ ที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเมือง และนโยบายของรัฐ จะส่งผลต่ออุปทานในตลาดบ้านมือสองด้วย

อิลัน อโลน และเคเบียน (Ilan Alon and Ke Bian 2005) ได้ทำการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจ เรื่องการดำเนินธุรกิจเฟรนไชส์อสังหาริมทรัพย์ โดยการใช้กรณีศึกษาของธนาคารโคลด์เวลในประเทศจีน ซึ่งการศึกษานี้จะกล่าวถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน โดยเฉพาะที่กรุงเซี่ยงไฮ้ และยังกล่าวถึงบทสัมภาษณ์จากบริษัทที่ทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ในไต้หวัน ที่มีการซื้อลิขสิทธิ์ถูกต้องมาจากธนาคารโคลด์เวลของจีน ซึ่งประเทศจีนเพิ่งจะทำการเปิดขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปยังต่างประเทศ โดยการศึกษาวิจัยในครั้งนี้จะกล่าวถึง การเริ่มตั้งแต่ประเทศจีนการเริ่มต้นเข้าสู่ธุรกิจประเภทนี้ รวมทั้งการออกกฎหมายเป็นพิเศษสำหรับการ

พิจารณาเฟรนไชส์สังหาริมทรัพย์จากต่างประเทศที่จะเข้ามาทำการลงทุนในประเทศจีน และสิ่งที่เพิ่มขึ้นมาในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ และจัดเป็นประเด็นของการศึกษาวิจัยในครั้งนี้คือ การกล่าวถึงวิธีการแผ่ขยายตัวของธุรกิจเฟรนไชส์สังหาริมทรัพย์ในจีน รวมทั้งการตอบโต้กฎขององค์กรการค้าโลกที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจเฟรนไชส์สังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนอีกด้วย

เจียมิง ชู ลูลี ซิม และซิง ควัน ชาง (Jieming Zhu Loo-Lee Sim and Xing-Quan Zhang 2005) ได้ทำการศึกษาวิจัยเอกสาร เรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก และต้นทุนทางวัฒนธรรมท้องถิ่นที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของหน่วยงานทางธุรกิจของกรุงเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่า จากการปล่อยเสรีในธุรกิจทางด้านสถาบันการเงินที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อการไหลเวียนของกระแสการลงทุนเป็นอย่างมาก ซึ่งผลดังกล่าวเกิดขึ้นมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของนานาชาติทั่วโลก ซึ่งการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติเกิดขึ้นมาจากการต้องการของตลาด ทั้งในแบบเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อการประกอบธุรกิจ แต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นี้ก็ไม่ได้ช่วยสนับสนุนระบบเศรษฐกิจในกรุงเชียงใหม่แต่อย่างใด เนื่องจากผลตอบแทนที่ได้รับนั้นมีความไม่แน่นอน ซึ่งนักลงทุนชาวตะวันตกเองก็เฝ้าจับตาวาใครจะเป็นคนตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งหน่วยงานทางธุรกิจของกรุงเชียงใหม่ ซึ่งมีผู้นำในการพัฒนาของฮ่องกง ได้เสนอให้มีการพัฒนาพื้นที่ในบางส่วนของศูนย์กลางทางธุรกิจที่มีอยู่แต่เดิมในกรุงเชียงใหม่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้จะเป็นการเปลี่ยนแปลงศูนย์กลางทางธุรกิจครั้งที่สำคัญ ซึ่งการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ทำให้ค้นพบว่า นักลงทุนจะติดที่จะทำการลงทุนในเขตธุรกิจเดิมของเชียงใหม่

ดับบลิว เค หว่อง (W.K. Wang 2005) ทำการศึกษาวิจัยเชิงทดลอง ถึงระบบฐานข้อมูลเพื่อช่วยในการตัดสินใจสำหรับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ซึ่งการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการบรรยายถึงการใช้ระบบฐานข้อมูลเพื่อช่วยในการตัดสินใจ สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการลงทุนโดยใช้ DEA Model (Data envelopment analysis model) โดยการนำเสนอกรอบสำหรับการประเมินผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโมเดล ดังกล่าวจะประกอบไปด้วย ฐานข้อมูล ตัวแบบพื้นฐานสำหรับการลงทุน และองค์ความรู้ที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างเครื่องมือที่จะช่วยในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งวิธีการทำงานของตัวโมเดลนี้จะทำการเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่จัดเก็บอยู่ในรูปแบบของข้อมูลที่เป็นตัวเลข มาเป็นสารสนเทศเพื่อที่จะนำมาใช้สำหรับการพิจารณาในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทราบถึงผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยเฉพาะ กฎซึ่งเป็นกฎพื้นฐานที่ช่วยในการอธิบายให้ทราบถึงรายละเอียดในส่วนของการลงทุนได้อย่างสมเหตุสมผล ซึ่งนักลงทุนสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้อย่างง่ายดาย และรวดเร็ว และมีความถูกต้อง แม่นยำสูง เพื่อช่วยในการกระบวนการคิดวิเคราะห์ และก่อให้เกิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้มีการ

นำไปทดลองใช้ในประเทศจีน ซึ่งผลจากการทดลองนี้ก่อให้เกิดการลงทุนในรูปแบบใหม่ ซึ่งให้ผลตอบแทนได้ตามความต้องการของนักลงทุนเพิ่มมากขึ้น

เอกสารของบรูค ลินด์แมน โจเซฟ เกียวโก อัลเบิร์ต เซส อิลัน อโลน คีเบน เจียหมิง ชู ลูลี ซิม ชิง ควัน ซาง และดักบลิว เค หว่อง นี่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งทำให้ผู้ศึกษาทราบถึงการบริหารจัดการด้านตลาดของอสังหาริมทรัพย์มือสอง โครงสร้างต้นทุนบ้านมือสอง การประกอบธุรกิจเฟรนไชส์บ้านมือสอง สภาวะแวดล้อมและระบบสารสนเทศที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้วิจัยนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการทำงานวิจัยนี้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดประชากร และเลือกกลุ่มตัวอย่าง
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การจัดกระทำ และการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดประชากร และการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาที่ทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี และตัวแทนของนิติบุคคลที่ทำการการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 53 แห่ง โดยที่นักลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มีไว้เพื่อการจำหน่ายและ/หรือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา กำหนดมาจากขั้นตอนของการเลือกตัวอย่าง ทำการเลือกตัวอย่างโดยมีขั้นตอนดังนี้

ดำเนินการเลือกนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาที่ใช้เป็นตัวอย่าง โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบไม่ทราบความน่าจะเป็นของตัวอย่าง (Non-Probability Sampling) ด้วยวิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จากนักลงทุนที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาด โดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี

ในการทำวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดตัวอย่างของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา โดยใช้สูตร (กัลยา วาณิชบัญชา. 2539 : 25 – 26) ดังนี้คือ

$$n = \frac{p(1-p)z^2}{d^2}$$

เมื่อ	n	=	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง
	p	=	ค่าสัดส่วนประชากรที่สนใจศึกษากำหนดให้เท่ากับ 0.10
	z	=	ระดับความเชื่อมั่นกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 90
	d	=	ค่าสัดส่วนของความคลาดเคลื่อนกำหนดให้เท่ากับ 0.50

$$58 = \frac{0.1(1 - 0.1)0.9^2}{0.5^2}$$

ได้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจำนวน 58 ราย และสำรองไว้ร้อยละ 10 เท่ากับ 6 ราย เนื่องจากอาจเกิดการตอบแบบสอบถามไม่สมบูรณ์ รวมเป็น 64 ราย

ดำเนินการเลือกนักลงทุนประเภทนิติบุคคลที่ใช้เป็นตัวอย่าง โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) จากนักลงทุนประเภทนิติบุคคลที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร

ในการทำวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดตัวอย่างของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล โดยใช้สูตร (กรองแก้ว หวังนิเวศน์กุล. 2542 : 89) ดังนี้คือ

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ	n	=	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง
	N	=	จำนวนประชากรเท่ากับ 53
	e	=	ความคลาดเคลื่อนกำหนดให้เท่ากับ 0.50

$$47 = \frac{53}{1 + 53(0.5^2)}$$

ได้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจำนวน 47 ราย และสำรองไว้ร้อยละ 10 เท่ากับ 5 ราย เนื่องจากอาจเกิดการตอบแบบสอบถามไม่สมบูรณ์ รวมเป็น 52 ราย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ แบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ฉบับ ได้แก่

ฉบับที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ฉบับที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือขึ้นที่ 1

แบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 สอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทบุคคลธรรมดา ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพทางการสมรส อาชีพ รายได้ต่อเดือน

ส่วนที่ 2 สอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ได้แก่ ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ การรับรู้ข้อมูลข่าวสาร ความถี่ในการเข้าร่วมงาน ความสามารถในการซื้อทรัพย์สิน ปริมาณการซื้อเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย ส่วนต่างของราคาประเมินกับราคาซื้อ แหล่งที่มาของเงินลงทุน วัตถุประสงค์ของการลงทุน การตรวจสอบ การซ่อมแซม และตกแต่งทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ช่องทางการจัดจำหน่าย และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบไปด้วย ประเภท ความสนใจในการลงทุน ปริมาณการซื้อโดยเฉลี่ย ขนาดและอายุของอสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนโดยเฉลี่ย และอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ย

วิธีการหาคุณภาพของเครื่องมือขึ้นที่ 1

1. ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบสอบถาม
2. สร้างแบบสอบถามตามกรอบและขอบเขตของการศึกษา และนำเสนอผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อพิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) ผู้ทรงคุณวุฒิ ได้แก่ อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ อาจารย์และนักวิชาการ
3. ปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามตามข้อเสนอแนะของผู้ทรงคุณวุฒิและนำเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ เพื่อขอความเห็นชอบและนำไปทำการสำรวจนำร่อง (Pre test)
4. นำแบบสอบถามที่ได้แก้ไขแล้วไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 5 ชุด เพื่อทดสอบความเพียงพอของข้อมูลในการวิจัย คำถามสื่อความหมายตรงตามที่ผู้วิจัยต้องการหรือไม่ และทดสอบความยากง่ายของคำถาม
5. นำแบบสอบถามที่ได้แก้ไขและปรับปรุงแล้ว ไปให้ผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อขอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจนได้รับความเห็นชอบ เพื่อเตรียมแบบสอบถามในการออกสำรวจกับกลุ่มตัวอย่าง

ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือขึ้นที่ 2

แบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 สอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนิติบุคคล ได้แก่ ประเภทของธุรกิจ และระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ

ส่วนที่ 2 สอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ได้แก่ การรับรู้ข้อมูลข่าวสาร แหล่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลักษณะของการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ปริมาณการซื้อเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย แหล่งที่มาของเงินลงทุน วัตถุประสงค์ของการลงทุน การตรวจสอบ การซ่อมแซม และตกแต่งทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ช่องทางการจัดจำหน่าย และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบไปด้วย ประเภท ความสนใจในการลงทุน ปริมาณการซื้อโดยเฉลี่ย ขนาดและอายุของอสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนโดยเฉลี่ย และอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ย

วิธีการหาคุณภาพของเครื่องมือชั้นที่ 2

1. ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบสอบถาม
2. สร้างแบบสอบถามตามกรอบและขอบเขตของการศึกษา และนำเสนอผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อพิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) ผู้ทรงคุณวุฒิ ได้แก่ อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ อาจารย์และนักวิชาการ
3. ปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามตามข้อเสนอแนะของผู้ทรงคุณวุฒิและนำเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ เพื่อขอความเห็นชอบและนำไปทำการสำรวจนำร่อง (Pre test)
4. นำแบบสอบถามที่ได้แก้ไขแล้วไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 5 ชุด เพื่อทดสอบความเพียงพอของข้อมูลในการวิจัย คำถามสื่อความหมายตรงตามที่ผู้วิจัยต้องการหรือไม่ และทดสอบความยากง่ายของคำถาม
5. นำแบบสอบถามที่ได้แก้ไขและปรับปรุงแล้ว ไปให้ผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อขอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจนได้รับความเห็นชอบ เพื่อเตรียมแบบสอบถามในการออกสำรวจกับกลุ่มตัวอย่าง

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามขั้นตอน ดังนี้

ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 116 ชุด โดยแบ่งเป็น การดำเนินการเก็บข้อมูลจากนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากงานการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี จำนวน 64 ชุด และการดำเนินการเก็บข้อมูลจากตัวแทนของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 52 ชุด

ข้อจำกัด

งานวิจัยครั้งนี้มีข้อจำกัดในส่วนของคุณสมบัติที่ได้รับจากการตอบแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งค่าที่ได้รับจากการตอบคำถามของผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องของอัตราผลตอบแทนที่ได้รับนั้น เป็นเพียงค่าประมาณที่ผู้ตอบแบบสอบถามระบุเท่านั้น ซึ่งค่าที่ได้รับไม่ใช่ค่าจริงที่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในแต่ละครั้ง จึงอาจส่งผลให้ผลการวิเคราะห์อาจเกิดความคลาดเคลื่อนอันเนื่องมาจากการตอบแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถามเอง

การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

1. การตรวจสอบข้อมูล ทำการรวบรวมแบบสอบถามที่ได้จากการเก็บข้อมูลจากตัวอย่างเพื่อทำการตรวจสอบข้อมูลและความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม และคัดแยกแบบสอบถามที่ไม่สมบูรณ์
2. การลงรหัส นำแบบสอบถามที่มีความถูกต้อง ครบถ้วนสมบูรณ์ มาลงรหัสตามที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า
3. การประมวลผลข้อมูล เมื่อได้ทำการลงรหัสให้แก่แบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว นำมาบันทึกข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์เพื่อทำการประมวลผล โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS for Windows (Statistical Package for the Social Science for Windows) ในการประมวลผลข้อมูล โดยการวิจัยครั้งนี้กำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05
4. การวิเคราะห์ข้อมูล ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม ด้วยวิธีการสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าผลรวม ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าความแปรปรวน ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ค่าร้อยละ (Percentage) โดยใช้สูตร ดังนี้ (ชัยสิทธิ์ เณรมีประเสริฐ, 2538 : 45)

$$\% = \frac{f \times 100}{n}$$

เมื่อ	%	แทน	ค่าร้อยละ
	f	แทน	ความถี่
	n	แทน	จำนวนข้อมูลทั้งหมด

2. ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Arithmetic Mean) โดยใช้สูตร ดังนี้ (กัลยา วานิชย์บัญชา. 2545 : 39)

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n}$$

เมื่อ $\bar{x}$	แทน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต
$\sum x_i$	แทน	ผลรวมของคะแนนทั้งหมด
n	แทน	จำนวนข้อมูลทั้งหมด

3. ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) โดยใช้สูตร ดังนี้ (กัลยา วานิชย์บัญชา. 2545 :

48)

$$S.D. = \sqrt{\frac{n \sum x^2 - (\sum x)^2}{n(n-1)}}$$

เมื่อ S.D.	แทน	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
$\sum x^2$	แทน	ผลรวมของคะแนนแต่ละตัวยกกำลังสอง
$(\sum x)^2$	แทน	ผลรวมของคะแนนทั้งหมดด้วยยกกำลังสอง
n	แทน	จำนวนข้อมูลทั้งหมด

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยมุ่งศึกษาเรื่อง “การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร” ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 105 ตัวอย่าง ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผลความหมายของการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้กำหนดสัญลักษณ์

สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์

n	แทน	จำนวนนักลงทุนที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง
$\bar{x}$	แทน	ค่าเฉลี่ยเลขคณิต
SD	แทน	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
Minimum	แทน	ค่าต่ำสุด
Maximum	แทน	ค่าสูงสุด

การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำเสนอผลตามความมุ่งหมายของการวิจัย โดยแบ่งการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทบุคคลธรรมดา

ตอนที่ 2 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

ตอนที่ 3 ผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

ส่วนที่ 2 นักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนิติบุคคล

ตอนที่ 2 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

ตอนที่ 3 ผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ส่วนที่ 3 ความแตกต่างของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองระหว่างนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นักลงทุนเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 72.4 เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 27.6 มีอายุอยู่ในช่วง 35 – 39 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.6 รองลงมาที่มีอายุอยู่ในช่วงมากกว่า 45 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 22.4 ระดับการศึกษา สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 51.7 รองลงมาสำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาโทหรือสูงกว่า คิดเป็นร้อยละ 32.8 สถานภาพทางการสมรส มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 51.7 และมีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 48.3 มีอาชีพหลัก เป็นอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 41.4 และเป็นพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 37.9 มีรายได้จากงานประจำ อยู่ในช่วงมากกว่า 50,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 29.3 และอยู่ในช่วง 20,001 – 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.9 (ดังตาราง 1)

ตาราง 1 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
เพศ	
ชาย	72.4
หญิง	27.6
อายุ (ปี)	
25 – 25	19.0
30 – 34	15.5
35 – 39	27.6
40 – 44	15.5
45 ปีขึ้นไป	22.4
ระดับการศึกษา	
ประถมศึกษา	3.4
มัธยมศึกษาตอนต้น	1.7
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	6.9
อนุปริญญา/ปวส.	3.4
ปริญญาตรี	51.7
ปริญญาโทหรือสูงกว่า	32.8
สถานภาพทางการสมรส	
โสด	51.7
สมรส	48.3

ตาราง 1 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
อาชีพ	
พนักงานบริษัทเอกชน	37.9
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	15.5
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	41.4
อื่น ๆ	5.2
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	
น้อยกว่า 20,000 บาท	20.7
20,001 – 30,000 บาท	25.9
30,001 – 40,000 บาท	19.0
40,001 – 50,000 บาท	5.2
มากกว่า 50,000 บาทขึ้นไป	29.3

ตอนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ซึ่งประกอบด้วย ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ การรับทราบข้อมูลข่าวสาร การเข้าร่วมงานการขายทอดตลาด ความสามารถในการซื้อทรัพย์สินที่ต้องการ ปริมาณการซื้อเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินกับราคาที่ซื้อได้จริง แหล่งเงินทุน วัตถุประสงค์ในการลงทุน การตรวจสอบทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม ระยะเวลาในการรอจำหน่ายให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ทั้งในอดีตและปัจจุบัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาแล้ว 3 – 4 คิดเป็นร้อยละ 43.1 รองลงมาดำเนินธุรกิจมาแล้ว 1 – 2 ปี คิดเป็นร้อยละ 41.4 แหล่งข้อมูลการขายทอดตลาด มาจากการใช้ระบบอินเทอร์เน็ต คิดเป็นร้อยละ 32.8 และได้รับข้อมูลจากพนักงานธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 20.7 การเข้าร่วมงานการขายทอดตลาด มีการเข้าร่วมงานเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 79.3 มีการเข้าร่วมเกือบทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 15.5 ความสามารถในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการลงทุนสามารถซื้อได้เป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 98.3 และสามารถซื้อได้ทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 1.7 ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ย พบว่าจะมีการซื้อครั้งละ 1 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 67.2 รองลงมาซื้อครั้งละ 2 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 25.9 ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ จะมี

การลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง อยู่ในช่วง 1,000,000 – 2,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 60.3 รองลงมาอยู่ในช่วง น้อยกว่า 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.0 นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาใช้เงินลงทุน จากเงินลงทุนส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 53.4 และใช้เงินกู้จากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 46.6 นักลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อไว้จำหน่ายและให้เช่า คิดเป็นร้อยละ 56.9 รองลงมา มีไว้เพื่อจำหน่าย คิดเป็นร้อยละ 34.5 และมีไว้เพื่อให้เช่า คิดเป็นร้อยละ 8.6 การตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าซื้อ มีการตรวจสอบทุกครั้งก่อนทำการซื้อ คิดเป็นร้อยละ 67.2 รองลงมา มีการตรวจสอบบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 27.6 และไม่เคยตรวจสอบ คิดเป็นร้อยละ 5.2 ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนมีความต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด คือ ใกล้เส้นทางคมนาคม เท่ากันกับใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 29.3 รองลงมา คือ อยู่ในเขตธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 27.6 สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนมีความต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด คือ สภาพแวดล้อมที่การจราจรไม่ติดขัด คิดเป็นร้อยละ 55.2 รองลงมา คือ ชั้นสังคมระดับสูง คิดเป็นร้อยละ 27.6 การซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์การนำออกจำหน่าย/ให้เช่า มีการทำเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 60.3 รองลงมา มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 31.0 และไม่เคยทำการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติม คิดเป็นร้อยละ 8.6 ระยะเวลาเฉลี่ยในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นับจากวันที่ทำการซื้อ ใช้ระยะเวลาอยู่ในช่วง 3 – 4 คิดเป็นร้อยละ 25.9 รองลงมา ใช้ระยะเวลาอยู่ในช่วง 5 – 6 เดือน และ 11 – 12 เดือน คิดเป็นร้อยละ 17.2 (ดังตาราง 2)

ตาราง 2 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
ระยะเวลาในการดำเนินการธุรกิจ	
1 – 2 ปี	41.4
3 – 4 ปี	43.1
5 – 6 ปี	10.3
7 – 8 ปี	1.7
มากกว่า 10 ปีขึ้นไป	3.4
ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสารการขายทอดตลาด	
โทรทัศน์	1.7
วิทยุ	1.7
หนังสือพิมพ์	10.3
ป้ายโฆษณา	15.5
แผ่นพับ/ใบปลิว	17.2
อินเทอร์เน็ต	32.8
พนักงานธนาคาร	20.7
การเข้าร่วมงานประมูลการขายทอดตลาด	
เข้าร่วมทุกครั้ง	5.2
เข้าร่วมเกือบทุกครั้ง	15.5
เข้าร่วมเป็นบางครั้ง	79.3
ความสามารถในการซื้ออสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ
ซื้อได้ทุกครั้ง	1.7
ซื้อได้เป็นบางครั้ง	98.3
ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)	ร้อยละ
1	67.2
2	25.9
3	5.2
5	1.7

**ตาราง 2 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์
มือสอง (ต่อ)**

พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง (บาท)	
น้อยกว่า 1,000,000 บาท	19.0
1,000,000 – 2,000,000 บาท	60.3
2,000,001 – 3,000,000 บาท	12.1
3,000,001 – 4,000,000 บาท	1.7
4,000,001 – 5,000,000 บาท	5.2
มากกว่า 5,000,000 บาท	1.7
แหล่งที่มาของเงินลงทุน	
เงินทุนส่วนตัว	53.4
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	46.6
วัตถุประสงค์ในการลงทุน	
เพื่อจำหน่าย	34.5
เพื่อให้เช่า	8.6
ทั้งจำหน่ายและให้เช่า	56.9
การตรวจสอบก่อนการลงทุนซื้อ	
ตรวจสอบทุกครั้ง	67.2
ตรวจสอบเป็นบางครั้ง	27.6
ไม่เคยตรวจสอบ	5.2
ทำเลที่ตั้งที่ต้องการลงทุนซื้อ	
อยู่ในเขตธุรกิจ	27.6
ใกล้สถานที่ราชการ	1.7
ใกล้เส้นทางคมนาคม	29.3
อยู่ในเขตชานเมือง	12.1
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	29.3

**ตาราง 2 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์
มือสอง (ต่อ)**

พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
สภาพแวดล้อมที่ต้องการลงทุนซื้อ	
ชั้นสังคมระดับสูง	27.6
การจราจรไม่ติดขัด	55.2
มีธรรมชาติ/สวนสาธารณะ	3.4
ปลอดภัย	3.4
พื้นที่สูง/น้ำไม่ท่วม	1.7
มีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย	8.6
การซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม	
ทำทุกครั้ง	31.0
ทำเป็นบางครั้ง	60.3
ไม่เคยทำ	8.6
ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่า	
1 – 2 เดือน	6.9
3 – 4 เดือน	25.9
5 – 6 เดือน	17.2
7 – 8 เดือน	15.5
9 – 10 เดือน	10.3
11 – 12 เดือน	17.2
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	6.9

นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ใช้ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้
ตัวแทนนายหน้า มีจำนวน 32 ราย รองลงมา ใช้ป้ายโฆษณา มีจำนวน 24 ราย และแผ่นพับ/ใบปลิว
มีจำนวนน้อยที่สุด มีจำนวน 4 ราย ซึ่งนักลงทุนสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ (ดังตาราง 3)

**ตาราง 3 ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนประเภทบุคคล
ธรรมดา**

ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	จำนวน (ราย)
หนังสือพิมพ์	7
ป้ายโฆษณา	24
แผ่นพับ/ใบปลิว	4
อินเทอร์เน็ต	18
ตัวแทน/นายหน้า	32

ในปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาที่มีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังรายละเอียดต่อไปนี้ นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยวในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 34.5 รองลงมาให้ความสนใจลงทุนในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 20.7 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝด ในระดับน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.2 รองลงมาให้ความสนใจลงทุนในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 27.6 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ในระดับมาก และในระดับ ปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 32.8 รองลงมาให้ความสนใจลงทุนในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 15.5 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ ในระดับน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.2 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 24.1 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม ในระดับปานกลาง และในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 25.9 รองลงมาให้ความสนใจลงทุนในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 24.1 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อที่ดินเปล่า ในระดับน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.4 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 36.2 (ดังตาราง 4)

ตาราง 4 ระดับความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุน
ประเภทบุคคลธรรมดา

ประเภท	ระดับความสนใจในการลงทุน					รวม
	มากที่สุด ร้อยละ	มาก ร้อยละ	ปานกลาง ร้อยละ	น้อย ร้อยละ	น้อยที่สุด ร้อยละ	
บ้านเดี่ยว	15.5	20.7	34.5	17.2	12.1	100
บ้านแฝด	1.7	12.1	22.4	27.6	36.2	100
ทาวน์เฮาส์	12.1	32.8	32.8	15.5	6.9	100
อาคารพาณิชย์	5.2	13.8	20.7	24.1	36.2	100
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	5.2	24.1	25.9	25.9	19.0	100
ที่ดินเปล่า	-	3.4	6.9	36.2	53.4	100

การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบัน นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกเป็นรายละเอียดต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อเท่ากับ 1.26 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 60.65 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.17 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเท่ากับ 2,073,913 บาท การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.27 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 33.18 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 9 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,481,818 บาท การลงทุนในทาวน์เฮาส์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.42 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 20.08 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.97 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,024,474 บาท การลงทุนในอาคารพาณิชย์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.08 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 18.85 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.15 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,907,692 บาท การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.43 ห้อง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 39.21 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 4.79 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 708,214 บาท การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 74.67 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,233,333 บาท (ดังตาราง 5)

ตาราง 5 การลงทุนซื้อสิ่งหามทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะ
ปัจจุบัน

ประเภท		$\bar{x}$
บ้านเดี่ยว	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.26
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	60.65
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.17
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	2,073,913
บ้านแฝด	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.27
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	33.18
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.00
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,481,818
ทาวน์เฮาส์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.42
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	20.08
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.97
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,024,474
อาคารพาณิชย์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.08
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	18.85
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.15
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,907,692
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.43
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางเมตร)	39.21
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	4.79
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	708,214
ที่ดินเปล่า	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.00
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	74.67
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,233,333

ผลตอบแทนจากการลงทุนซื้อสิ่งหามทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบัน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซื้อสิ่งหามทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกได้ดังต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 35% การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 28.18% การลงทุนในทาวน์เฮาส์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 33.82% การลงทุนในอาคาร

พาณิชย์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 34.62% การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 34.11% การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเท่ากับ 56.67% (ดังตาราง 6)

ตาราง 6 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบัน

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (%)
บ้านเดี่ยว	35.00
บ้านแฝด	28.18
ทาวน์เฮาส์	33.82
อาคารพาณิชย์	34.62
ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	34.11
ที่ดินเปล่า	56.67

การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกเป็นรายละเอียดต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยเท่ากับ 1.45 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 62.02 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.29 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 2,114,286 บาท การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.50 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 36 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.70 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,415,000 บาท การลงทุนในทาวน์เฮาส์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.67 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 20.38 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.98 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 952,381 บาท การลงทุนในอาคารพาณิชย์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง เท่ากับ 1 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 19.42 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.47 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,573,684 บาท การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.48 ห้อง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 37.52 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 6.05 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 534,839 บาท การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยเท่ากับ 1 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 111.33 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,288,889 บาท (ดังตาราง 7)

ตาราง 7 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา
ในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภท		$\bar{x}$
บ้านเดี่ยว	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.45
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	62.02
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.29
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	2,114,286
บ้านแฝด	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.50
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	36.00
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.70
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,415,000
ทาวน์เฮาส์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.67
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	20.38
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.98
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	952,381
อาคารพาณิชย์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	19.42
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.47
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,573,684
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.48
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)	37.52
	อายุเฉลี่ยต่อห้อง (ปี)	6.05
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อห้อง (บาท)	534,839
ที่ดินเปล่า	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	111.33
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,288,889

ผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะ 1 ปีที่ผ่านมา อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกได้ดังต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 36.67% การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ

30.50% การลงทุนในทาวน์เฮาส์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 35.48% การลงทุนในอาคารพาณิชย์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 36.58% การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมีเนียม นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 35 % การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 47.22% (ดังตาราง 8)

ตาราง 8 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (%)
บ้านเดี่ยว	36.67
บ้านแฝด	30.50
ทาวน์เฮาส์	35.48
อาคารพาณิชย์	36.58
ห้องชุด/คอนโดมีเนียม	35.00
ที่ดินเปล่า	47.22

การเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ประเภทบ้านเดี่ยว พบว่า ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย อายุเฉลี่ยต่อหน่วย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลงลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทบ้านแฝด พบว่า ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง แต่อายุเฉลี่ยต่อหน่วย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภททาวน์เฮาส์ พบว่า ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย อายุเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง แต่ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทอาคารพาณิชย์ พบว่า เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย อายุเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง แต่ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อครั้ง ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทห้องชุด/คอนโดมีเนียม พบว่า ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อครั้ง อายุเฉลี่ยต่อห้อง มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อห้อง ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อห้อง มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทที่ดินเปล่า พบว่า ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อครั้ง ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อแปลง ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อแปลง มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา (ดังตาราง 9)

ตาราง 9 การเปรียบเทียบการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของ
นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภท		1 ปีที่ผ่านมา	ปัจจุบัน	ความเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.45	1.26	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	62.02	60.65	ลดลง
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.29	8.17	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	2,114,286	2,073,913	ลดลง
บ้านแฝด	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.50	1.27	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	36.00	33.18	ลดลง
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.70	9.00	เพิ่มขึ้น
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,415,000	1,481,818	เพิ่มขึ้น
ทาวน์เฮาส์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.74	1.42	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	20.38	20.08	ลดลง
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.98	8.97	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	952,381	1,024,474	เพิ่มขึ้น
อาคารพาณิชย์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.00	1.08	เพิ่มขึ้น
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	19.42	18.85	ลดลง
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.47	8.15	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,573,684	1,907,692	เพิ่มขึ้น
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.48	1.43	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)	37.52	39.21	เพิ่มขึ้น
	อายุเฉลี่ยต่อห้อง (ปี)	6.05	4.79	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	534,839	708,214	เพิ่มขึ้น
ที่ดินเปล่า	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.00	1.00	คงที่
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	111.33	74.67	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,288,889	1,233,333	ลดลง

การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ ประเภทบ้านเดี่ยว พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทบ้านแฝด พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภททาวน์เฮาส์ พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทอาคารพาณิชย์ พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทห้องชุด/คอนโดมิเนียม พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อห้อง มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทที่ดินเปล่า พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา (ดังตาราง 10)

ตาราง 10 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน (%)		ความเปลี่ยนแปลง
	1 ปีที่ผ่านมา	ปัจจุบัน	
บ้านเดี่ยว	36.67	35.00	ลดลง
บ้านแฝด	30.50	28.18	ลดลง
ทาวน์เฮาส์	35.48	33.82	ลดลง
อาคารพาณิชย์	36.58	34.62	ลดลง
ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	35.00	34.11	ลดลง
ที่ดินเปล่า	47.22	56.67	เพิ่มขึ้น

ส่วนที่ 2 นักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ซึ่งประกอบด้วย ประเภทของการดำเนินธุรกิจ และระยะในการดำเนินธุรกิจ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นักลงทุนประเภทนิติบุคคลดำเนินธุรกิจในประเภท เป็นหน่วยงานประเภทตัวแทน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 59.6 เป็นหน่วยงานประเภทจำหน่าย/ให้เช่า/จำนองอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 27.7 และเป็นหน่วยงานประเภทบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์

คิดเป็นร้อยละ 12.8 นักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาแล้วมากกว่า 10 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 29.8 รองลงมาดำเนินธุรกิจมาแล้ว 5 – 6 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.5 (ดังตาราง 11)

ตาราง 11 ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ข้อมูลทั่วไปของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล	ร้อยละ
ประเภทของหน่วยงาน	
ตัวแทน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	59.6
เจ้าหน้าที่/ให้เช่า/จำนองอสังหาริมทรัพย์	27.7
บริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์	12.8
ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ	
1 – 2 ปี	8.5
3 – 4 ปี	17.0
5 – 6 ปี	25.5
7 – 8 ปี	8.5
9 – 10 ปี	10.6
มากกว่า 10 ปีขึ้นไป	29.8

ตอนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ซึ่งประกอบด้วย การรับทราบข้อมูลข่าวสาร แหล่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการซื้ออสังหาริมทรัพย์ การซื้อเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินกับราคาที่ซื้อได้จริง แหล่งเงินทุน วัตถุประสงค์ในการลงทุน การตรวจสอบทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ทั้งในอดีตและปัจจุบัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

แหล่งข้อมูลการขายอสังหาริมทรัพย์มือสองที่นักลงทุนประเภทนิติบุคคลได้รับ มาจาก เจ้าของทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 76.6 รองลงมาได้รับข้อมูลจากพนักงานธนาคาร คิดเป็นร้อยละ แหล่งในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่นักลงทุนทำการซื้อ คือ การซื้อจากเจ้าของเดิม คิดเป็นร้อยละ 63.8 รองลงมาซื้อจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 17.0 ลักษณะในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน นักลงทุนทำการซื้อเฉพาะบางรายการ คิดเป็นร้อยละ 87.2 รองลงมาทำการซื้อแบบทั้งบางรายการ และเหมาโครงการ คิดเป็นร้อยละ 8.5 ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยของนักลงทุน จะมีการซื้อครั้งละ 1 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 51.1 รองลงมาซื้อครั้งละ 2 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 21.3 ปริมาณเงิน

ลงทุนเฉลี่ยในการซื้อสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุน จะมีการลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง อยู่ในช่วง 1,000,000 – 10,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 76.5 รองลงมาอยู่ในช่วง 10,000,001 – 25,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.6 และอยู่ในช่วง 25,000,001 – 50,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.5 ตามลำดับ ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยเท่ากับ 23,989,362 บาท นักลงทุนใช้เงินลงทุน จากเงินลงทุนของหน่วยงาน คิดเป็นร้อยละ 74.5 และใช้เงินกู้จากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 25.5 นักลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อไว้จำหน่าย คิดเป็นร้อยละ 80.9 รองลงมา มีไว้เพื่อจำหน่ายและให้เช่า คิดเป็นร้อยละ 14.9 และมีไว้เพื่อให้ คิดเป็นร้อยละ 4.3 การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าซื้อนั้น มีการตรวจสอบทุกครั้ง ก่อนทำการซื้อ คิดเป็นร้อยละ 76.6 และมีการตรวจสอบเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 23.4 ท่าเลที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนมีความต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด คือ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 48.9 รองลงมา คือ อยู่ในเขตธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 27.7 สภาพแวดล้อมของสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุน มีความต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด คือ สภาพแวดล้อมที่การจราจรไม่ติดขัด คิดเป็นร้อยละ 63.8 รองลงมา คือ ชั้นสังคมระดับสูง คิดเป็นร้อยละ 23.4 การซ่อมแซมปรับปรุง และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์การนำออกจำหน่าย/ให้เช่า มีการทำเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 78.7 และมีการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 21.3 ระยะเวลาเฉลี่ยในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นับจากวันที่ทำการซื้อ นักลงทุนใช้ระยะเวลาอยู่ในช่วง 11 – 12 เดือน คิดเป็นร้อยละ 29.8 รองลงมา ใช้ระยะเวลาอยู่ในช่วง 5 – 6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 27.7 (ดังตาราง 12)

ตาราง 12 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์
มือสอง

พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร	
อินเทอร์เน็ต	2.1
พนักงานธนาคาร	21.3
เจ้าของทรัพย์	76.6
แหล่งในการซื้อสังหาริมทรัพย์	
การประมูลจากการขายทอดตลาด	8.5
การซื้อทรัพย์ของสถาบันการเงิน	17.0
การซื้อจากเจ้าของโครงการ	10.6
การซื้อจากเจ้าของเดิม	63.8
ลักษณะในการซื้อสังหาริมทรัพย์	
การซื้อเฉพาะบางรายการ	87.2
การซื้อเหมาโครงการ	4.3
ทั้งเฉพาะบางรายการและเหมาโครงการ	8.5

**ตาราง 12 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์
มือสอง (ต่อ)**

พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	
1	51.1
2	21.3
3	2.1
5	10.6
10	4.3
20	2.1
50	2.1
100	6.4
ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง (บาท)	
1,000,000 – 10,000,000 บาท	76.5
10,000,001 – 25,000,000 บาท	10.6
25,000,001 – 50,000,000 บาท	6.5
100,000,000 – 250,000,000 บาท	4.3
250,000,001 – 500,000,000 บาท	2.1
แหล่งที่มาของเงินลงทุน	
เงินทุนของหน่วยงาน	74.5
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	25.5
วัตถุประสงค์ในการลงทุน	
เพื่อจำหน่าย	80.9
เพื่อให้เช่า	4.3
ทั้งจำหน่ายและให้เช่า	14.9
การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
ตรวจสอบทุกครั้ง	76.6
ตรวจสอบเป็นบางครั้ง	23.4
ทำเลที่ตั้งที่นักลงทุนต้องการลงทุน	
อยู่ในเขตธุรกิจ	27.7
ใกล้เส้นทางคมนาคม	10.6
อยู่ในเขตชานเมือง	12.8
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	48.9

**ตาราง 12 พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์
มือสอง (ต่อ)**

พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา	ร้อยละ
สภาพแวดล้อมที่นักลงทุนต้องการลงทุน	
ชั้นสังคมระดับสูง	23.4
การจราจรไม่ติดขัด	63.8
มีธรรมชาติ/สวนสาธารณะ	2.1
ปลอดภัย	4.3
มีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย	6.4
การซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม	
ทำทุกครั้ง	21.3
ทำเป็นบางครั้ง	78.7
ระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่าย/ให้เช่า	
1 – 2 เดือน	2.1
3 – 4 เดือน	17.0
5 – 6 เดือน	27.7
7 – 8 เดือน	12.8
9 – 10 เดือน	6.4
11 – 12 เดือน	29.8
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	4.3

นักลงทุนประเภทนิติบุคคล ใช้ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการใช้ป้ายโฆษณา มีจำนวน 44 แห่ง รองลงมา ใช้ตัวแทน/นายหน้า มีจำนวน 40 แห่ง และโทรทัศน์ มีจำนวนน้อยที่สุด มีจำนวน 1 แห่ง ซึ่งนักลงทุนสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ (ดังตาราง 13)

ตาราง 13 ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	จำนวน (แห่ง)
โทรทัศน์	1
หนังสือพิมพ์	13
ป้ายโฆษณา	44
แผ่นพับ/ใบปลิว	14
อินเทอร์เน็ต	32
ตัวแทน/นายหน้า	40

ในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังรายละเอียดต่อไปนี้ นักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยว ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 44.7 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 17.0 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝด ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 34.0 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับมาก และในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 23.4 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 27.7 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 57.4 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 17.0 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 44.7 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 29.8 นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อที่ดินเปล่า ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 29.8 รองลงมาให้ความสนใจลงทุน ในระดับน้อย คิดเป็นร้อยละ 21.3 (ดังตาราง 14)

ตาราง 14 ระดับความสนใจในการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภท
นิติบุคคล

ประเภท	ระดับความสนใจในการลงทุน					รวม
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
บ้านเดี่ยว	17.0	44.7	14.9	8.5	14.9	100
บ้านแฝด	-	23.4	34.0	23.4	19.1	100
ทาวน์เฮาส์	27.7	46.8	10.6	4.3	10.6	100
อาคารพาณิชย์	8.5	57.4	17.0	6.4	10.6	100
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	29.8	44.7	12.8	6.4	6.4	100
ที่ดินเปล่า	-	14.9	29.8	21.3	34.0	100

การลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบัน นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกเป็นรายละเอียดต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.77 ยูนิต เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 76.36 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 8.55 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 3,027,273 การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 4.88 ยูนิต เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 40.00 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 7.75 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 1,512,500 บาท การลงทุนในทาวน์เฮาส์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยเท่ากับ 3.69 ยูนิต เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 21.83 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 9.00 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 1,134,722 การลงทุนในอาคารพาณิชย์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 8.69 ยูนิต เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 15.38 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 9.09 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 2,117,241 บาท การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อเท่ากับ 11.90 ยูนิต เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 63.64 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 5.55 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 1,194,524 บาท การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.30 ยูนิต เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 201.00 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 3,140,000 บาท (ดังตาราง 15)

ตาราง 15 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลใน
ระยะปัจจุบัน

ประเภท		$\bar{x}$
บ้านเดี่ยว	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.77
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	76.36
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.55
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	3,027,273
บ้านแฝด	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	4.88
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	40.00
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	7.75
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,512,500
ทาวน์เฮาส์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	3.69
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	21.83
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.00
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,134,722
อาคารพาณิชย์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	8.69
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	15.38
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.09
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	2,117,241
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	11.90
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางเมตร)	63.64
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	5.55
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,194,524
ที่ดินเปล่า	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.30
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	201.00
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	3,140,000

ผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบัน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกได้ดังต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 30.68% การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 30.63% การลงทุนใน

ทาว์นเฮาส์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 32.42% การลงทุนในอาคารพาณิชย์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 36.03% การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 32.26% การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนได้รับผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 33.75 % (ดังตาราง 16)

ตาราง 16 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบัน

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน (%)
บ้านเดี่ยว	30.68
บ้านแฝด	30.63
ทาว์นเฮาส์	32.42
อาคารพาณิชย์	36.03
ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	32.26
ที่ดินเปล่า	33.75

การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนมีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกเป็นรายละเอียดต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 1.57 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อเท่ากับ 69.00 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 9.27 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 2,826,667 การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยเท่ากับ 6.60 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 38.50 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 8.30 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเท่ากับ 1,581,579 บาท การลงทุนในทาว์นเฮาส์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 6.34 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 20.37 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 9.05 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,134,737 บาท การลงทุนในอาคารพาณิชย์ นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 12.91 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 15.88 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 9.19 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,876,563 บาท การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 16.23 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 58.59 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อ หน่วยเท่ากับ 5.99 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 1,044,091 บาท การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.42 หน่วย เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 230.00 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 4,337,500 บาท (ดังตาราง 17)

ตาราง 17 การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลใน
ระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภท		$\bar{x}$
บ้านเดี่ยว	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.57
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	69.00
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.27
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	2,826,667
บ้านแฝด	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	6.60
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	38.50
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.30
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,581,579
ทาวน์เฮาส์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	6.34
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	20.37
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.05
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,134,737
อาคารพาณิชย์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	12.91
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	15.88
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.19
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,876,563
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	16.23
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางเมตร)	58.59
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	5.99
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,044,091
ที่ดินเปล่า	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.42
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	230.00
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	4,337,500

ผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะ 1 ปีที่ผ่านมา อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ จำแนกได้ดังต่อไปนี้ การลงทุนในบ้านเดี่ยว นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 31.83% การลงทุนในบ้านแฝด นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 29.25 % การลงทุนในทาวน์เฮาส์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตเท่ากับ 31.03% การลงทุนใน

อาคารพาณิชย์ นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 35.63% การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียม นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 32.27% การลงทุนในที่ดินเปล่า นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 33.75% (ดังตาราง 18)

ตาราง 18 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย จากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน (%)
บ้านเดี่ยว	31.83
บ้านแฝด	29.25
ทาวน์เฮาส์	31.03
อาคารพาณิชย์	35.63
ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	32.27
ที่ดินเปล่า	33.75

การเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ประเภทบ้านเดี่ยว พบว่า อายุเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยมีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทบ้านแฝด พบว่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย อายุเฉลี่ยต่อหน่วย และปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภททาวน์เฮาส์ พบว่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง อายุเฉลี่ยต่อหน่วย และปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง แต่เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทบ้านอาคารพาณิชย์ พบว่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย และอายุเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง แต่ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทห้องชุด/คอนโด พบว่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง อายุเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง แต่เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทที่ดินเปล่า พบว่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อหน่วย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา (ดังตาราง 19)

ตาราง 19 การเปรียบเทียบการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของ
นักลงทุน ประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภท		1 ปีที่ผ่านมา	ปัจจุบัน	ความเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.57	1.77	เพิ่มขึ้น
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	69.00	76.36	เพิ่มขึ้น
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.27	8.55	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	2,826,667	3,027,273	เพิ่มขึ้น
บ้านแฝด	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	6.60	4.88	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	38.50	38.38	ลดลง
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	8.30	7.75	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,581,579	1,512,500	ลดลง
ทาวน์เฮาส์	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	6.34	3.69	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	20.37	21.83	เพิ่มขึ้น
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	9.05	9.00	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,134,737	1,134,722	ลดลง
ห้องชุด/ คอนโดมิเนียม	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	16.23	11.90	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	58.59	63.64	เพิ่มขึ้น
	อายุเฉลี่ยต่อยูนิต (ปี)	5.99	5.55	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	1,044,091	1,194,524	เพิ่มขึ้น
ที่ดินเปล่า	ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)	1.42	1.30	ลดลง
	เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)	230.00	201.00	ลดลง
	ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)	4,337,500	3,410,000	ลดลง

การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ โดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ ประเภทบ้านเดี่ยว พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต มีการเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทบ้านแฝด พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภททาวน์เฮาส์ พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทบ้านอาคารพาณิชย์ พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต มีการเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทห้องชุด/คอนโด พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต มี

การเปลี่ยนแปลง ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ประเภทที่ดินเปล่า พบว่า อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา (ดังตาราง 20)

ตาราง 20 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในระยะปัจจุบันและในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	อัตราผลตอบแทน (%)		ความเปลี่ยนแปลง
	1 ปีที่ผ่านมา	ปัจจุบัน	
บ้านเดี่ยว	31.83	30.68	ลดลง
บ้านแฝด	29.25	30.63	เพิ่มขึ้น
ทาวน์เฮาส์	31.03	32.42	เพิ่มขึ้น
อาคารพาณิชย์	35.63	36.03	เพิ่มขึ้น
ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	32.27	32.26	ลดลง
ที่ดินเปล่า	33.75	33.75	คงที่

ส่วนที่ 3 การเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ผลจากการศึกษาทำให้ทราบว่า พฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และประเภทนิติบุคคลมีความแตกต่างกัน ซึ่งสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ตาราง 21 แสดงการเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1. ระยะเวลาในการดำเนินการธุรกิจ	น้อยกว่า 4 ปี	มากกว่า 5 ปีขึ้นไป
2. ช่องทางการรับรู้ข่าวสาร	อินเทอร์เน็ต	เจ้าของทรัพย์สินโดยตรง
3. แหล่งในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง	การขายทอดตลาด	เจ้าของทรัพย์สินโดยตรง
4. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง	1 หน่วย	10 หน่วย
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง	1,835,345 บาท	23,989,362 บาท
6. แหล่งที่มาของเงินลงทุน	เงินทุนส่วนตัว	เงินทุนของหน่วยงาน
7. วัตถุประสงค์ในการลงทุน	ทั้งจำหน่ายและให้เช่า	จำหน่าย
8. การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์มือสอง	ตรวจสอบทุกครั้ง	ตรวจสอบทุกครั้ง

9. ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์มือสอง	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
10. สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์มือสอง	การจราจรไม่ติดขัดและ ชั้นสังคมระดับสูง	การจราจรไม่ติดขัดและ ชั้นสังคมระดับสูง
11. การซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติม	ทำเป็นบางครั้ง	ทำเป็นบางครั้ง
12. ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่า	3 – 4 เดือนขึ้นไป	5 – 6 เดือนขึ้นไป
13. ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่า	ตัวแทน/นายหน้า	ป้ายโฆษณา
14. ความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์		
- บ้านเดี่ยว	ปานกลาง	มาก
- บ้านแฝด	น้อยที่สุด	ปานกลาง
- ทาวน์เฮาส์	มาก	มาก
- อาคารพาณิชย์	น้อยที่สุด	มาก
- ห้องชุด/คอนโดมิเนียม	ปานกลาง	มาก
- ที่ดินเปล่า	น้อยที่สุด	ปานกลาง
15. การลงทุนในระยะปัจจุบัน		
15.1 บ้านเดี่ยว		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	2 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	60.65 ตารางวา/ยูนิต	76.36 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.17 ปี	8.55 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	2,073,913 บาท/ยูนิต	3,027,273 บาท/ยูนิต
15.2 บ้านแฝด		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	5 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	33.18 ตารางวา/ยูนิต	40 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	9 ปี	7.75 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,481,818 บาท/ยูนิต	1,512,500 บาท/ยูนิต
15.3 ทาวน์เฮาส์		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	4 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	20.08 ตารางวา/ยูนิต	21.83 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.97 ปี	9 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,024,474 บาท/ยูนิต	1,134,722 บาท/ยูนิต
15.4 อาคารพาณิชย์		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	9 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	18.85 ตารางวา/ยูนิต	15.38 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.15 ปี	9.09 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,907,692 บาท/ยูนิต	2,117,241 บาท/ยูนิต

**ตาราง 20 แสดงการเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของ
นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล (ต่อ)**

	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
15.5 ห้องชุด/คอนโดมีเนียม		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	12 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	39.21 ตารางเมตร/ยูนิต	63.64 ตารางเมตร/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	4.79 ปี	5.55 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	708,214 บาท/ยูนิต	1,194,524 บาท/ยูนิต
15.6 ที่ดินเปล่า		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	1 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	74.67 ตารางวา/ยูนิต	201 ตารางวา/ยูนิต
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,233,333 บาท/ยูนิต	3,140,000 บาท/ยูนิต
16. การลงทุนในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา		
16.1 บ้านเดี่ยว		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	2 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	62.02 ตารางวา/ยูนิต	69 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.29 ปี	9.27 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	2,114,286 บาท/ยูนิต	2,826,667 บาท/ยูนิต
16.2 บ้านแฝด		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	2 ยูนิต	7 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	36 ตารางวา/ยูนิต	38.50 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.70 ปี	8.30 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,415,000 บาท/ยูนิต	1,581,579 บาท/ยูนิต
16.3 ทาวน์เฮาส์		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	2 ยูนิต	6 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	20.38 ตารางวา/ยูนิต	20.37 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.98 ปี	9.05 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	952,381 บาท/ยูนิต	1,134,737 บาท/ยูนิต
16.4 อาคารพาณิชย์		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	13 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	19.42 ตารางวา/ยูนิต	15.88 ตารางวา/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	8.47 ปี	9.19 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,573,684 บาท/ยูนิต	1,876,563 บาท/ยูนิต

**ตาราง 20 แสดงการเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของ
นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล (ต่อ)**

	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
16.5 ห้องชุด/คอนโดมีเนียม		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	16 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	37.52 ตารางเมตร/ยูนิต	58.59 ตารางเมตร/ยูนิต
- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต	6.05 ปี	5.99 ปี
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	534,839 บาท/ยูนิต	1,044,091 บาท/ยูนิต
16.6 ที่ดินเปล่า		
- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง	1 ยูนิต	1 ยูนิต
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต	111.33 ตารางวา/ยูนิต	230 ตารางวา/ยูนิต
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1,288,889 บาท/ยูนิต	4,337,500 บาท/ยูนิต
17. อัตราผลตอบแทนต่อยูนิตจากการลงทุนในระยะปัจจุบัน		
- บ้านเดี่ยว	ร้อยละ 35	ร้อยละ 30.68
- บ้านแฝด	ร้อยละ 28.18	ร้อยละ 30.63
- ทาวน์เฮาส์	ร้อยละ 33.82	ร้อยละ 32.42
- อาคารพาณิชย์	ร้อยละ 34.62	ร้อยละ 36.03
- ห้องชุด/คอนโดมีเนียม	ร้อยละ 34.11	ร้อยละ 32.26
- ที่ดินเปล่า	ร้อยละ 56.67	ร้อยละ 33.75
18. อัตราผลตอบแทนต่อยูนิตจากการลงทุนในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา		
- บ้านเดี่ยว	ร้อยละ 36.67	ร้อยละ 31.83
- บ้านแฝด	ร้อยละ 30.50	ร้อยละ 29.25
- ทาวน์เฮาส์	ร้อยละ 35.48	ร้อยละ 31.03
- อาคารพาณิชย์	ร้อยละ 36.58	ร้อยละ 35.63
- ห้องชุด/คอนโดมีเนียม	ร้อยละ 35	ร้อยละ 32.27
- ที่ดินเปล่า	ร้อยละ 47.22	ร้อยละ 33.75

1. ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง

ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา จะมีระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ น้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ นักลงทุน

ประเภทบุคคลธรรมดา จะมีการดำเนินธุรกิจมาแล้วอยู่ในช่วงน้อยกว่า 4 ปี ซึ่งแตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ซึ่งจะมีการดำเนินธุรกิจมาแล้วมากกว่า 5 ปีขึ้นไป

2. ช่องทางการรับรู้ข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง

ช่องทางการรับรู้ข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา จะใช้ช่องทางในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง ที่แตกต่างกับนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาก็จะใช้แหล่งข้อมูลข่าวสารหลายแหล่งในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง และ จะใช้อินเตอร์เน็ตในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง ซึ่งแตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ซึ่งจะใช้แหล่งข้อมูลข่าวสารในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่น้อยกว่า และจะรับทราบข้อมูลข่าวสารการขายทอดตลาดจากเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง เนื่องมาจากนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจะใช้วิธีการซื้อทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง

3. แหล่งในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

แหล่งในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อการลงทุนของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา จะใช้วิธีการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อการลงทุนจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ซึ่งวิธีการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อการลงทุนจะใช้วิธีการซื้อจากเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง

4. ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อการลงทุนของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเฉลี่ยต่อครั้งต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล ซึ่งค่าเฉลี่ยในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เท่ากับ 1 ยูนิตต่อครั้ง ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีค่าเฉลี่ยในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง เท่ากับ 10 ยูนิตต่อครั้ง

5. ปริมาณเงินลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

ปริมาณเงินลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณเงินที่ใช้ในการลงทุนต่อครั้งต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล เนื่องมาจากนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง ต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล จึงส่งผลให้ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งต่ำกว่าด้วย ซึ่งนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง เท่ากับ 1,835,345 บาท ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 23,989,362 บาท

6. แหล่งที่มาของเงินลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

แหล่งที่มาของเงินที่นักลงทุนใช้ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ไม่มีความแตกต่างกัน เนื่องจากนักลงทุนประเภท

บุคคลธรรมดาจะใช้เงินทุนส่วนตัวในการลงทุน และนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจะใช้เงินทุนของหน่วยงานในการลงทุน

7. วัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

วัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจะมีวัตถุประสงค์ในการลงทุน คือ ทั้งจำหน่ายและให้เช่า ซึ่งแตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคลซึ่งจะมีวัตถุประสงค์ในการลงทุน คือ เพื่อจำหน่าย

8. การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์มือสอง

การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์มือสองก่อนการลงทุนซื้อ พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ไม่มีความแตกต่างกัน คือ นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท จะมีการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์มือสองทุกครั้งก่อนทำการลงทุนซื้อ

9. ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์มือสอง

ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนต้องการลงทุน พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ไม่มีความแตกต่างกัน คือ นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท จะมีความต้องการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ที่ตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานบันเทิง เป็นต้น

10. สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์มือสอง

สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนต้องการลงทุน พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ไม่มีความแตกต่างกัน คือ นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท จะมีความต้องการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ที่มีสภาพแวดล้อมการจราจรไม่ติดขัดและมีชั้นสังคมระดับสูง

11. การปรับปรุง ซ่อมแซม และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์มือสอง

การซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ก่อนการนำออกจำหน่าย/ให้เช่า พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ไม่มีความแตกต่างกัน คือ นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท จะมีการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ก่อนนำออกจำหน่าย/ให้เช่า คือ ทำเป็นบางครั้ง

12. ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง

ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองโดยเฉลี่ยของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา จะใช้เวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง น้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจะใช้เวลาในการรอจำหน่าย/ให้

เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง อยู่ในช่วงตั้งแต่ 3 – 4 เดือนขึ้นไป ซึ่งแตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคลซึ่งจะใช้เวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง อยู่ในช่วงตั้งแต่ 5 – 6 เดือนขึ้นไป

13. ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง

ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุน พบว่า นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท จะมีการใช้ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองครบทุกช่องทางเหมือนกัน แต่นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจะใช้ ตัวแทน/นายหน้า เป็นช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง ซึ่งแตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ซึ่งจะใช้ ป้ายโฆษณา เป็นช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง

14. ความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ

ความสนใจของนักลงทุนในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทต่าง ๆ ในระยะปัจจุบันและในระยะ 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยว พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยว แตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยวในระดับ ปานกลาง ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยวในระดับ มาก

- ความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝด พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝด แตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝดในระดับ น้อยที่สุด ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝดในระดับ ปานกลาง

- ความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ ไม่แตกต่างกัน คือ นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท มีความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ในระดับ มาก

- ความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ แตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ในระดับ น้อยที่สุด ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ในระดับ มาก

- ความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมีเนียม พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมีเนียม แตกต่างกับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมีเนียม ในระดับ ปานกลาง และในระดับน้อย ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมีเนียมในระดับ มาก

15.1 การลงทุนในบ้านเดี่ยวในระยะปัจจุบัน

- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อบ้านเดี่ยวโดยมีพื้นที่โดยเฉลี่ยน้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 60.65 ตารางวา/ยูนิต ซึ่งเนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 76.36 ตารางวา/ยูนิต

- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อบ้านเดี่ยวโดยมีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 8.17 ปี ซึ่งอายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 8.55 ปี

- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อบ้านเดี่ยวโดยมีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 2,073,913 บาท/ยูนิต ซึ่งปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 3,027,273 บาท/ยูนิต

- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณการซื้อขายต่อครั้งต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 1 ธุรกรรม/ครั้ง ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 5 ธุรกรรม/ครั้ง

- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อบ้านแฝดโดยมีพื้นที่โดยเฉลี่ยน้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 33.18 ตารางวา/ยูนิต ซึ่งเนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 40 ตารางวา/ยูนิต

- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อบ้านแฝดโดยมีอายุเฉลี่ยมากกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภท

- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้ออาคารพาณิชย์ โดยมีพื้นที่โดยเฉลี่ยมากกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 19.42 ตารางวา/ยูนิต ซึ่งเนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 15.88 ตารางวา/ยูนิต

- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้ออาคารพาณิชย์โดยมี อายุเฉลี่ยน้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภท บุคคลธรรมดาเท่ากับ 8.47 ปี ซึ่งอายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 9.19 ปี

- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้ออาคารพาณิชย์โดยมีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย ต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 1,573,684 บาท/ยูนิต ซึ่งปริมาณเงิน ลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 1,876,563 บาท/ยูนิต

16.5. การลงทุนในห้องชุด/คอนโดมิเนียมในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณการซื้อขาย ต่อครั้งต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 1 ยูนิต/ครั้ง ซึ่งนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีปริมาณการซื้อขาย ต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 16 ยูนิต/ครั้ง

- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อห้องชุด/คอนโดมี เนียมโดยมีพื้นที่โดยเฉลี่ยน้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 37.52 ตารางเมตร/ยูนิต ซึ่งเนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 58.59 ตารางเมตร/ยูนิต

- อายุเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อห้องชุด/คอนโดมี เนียมโดยมีอายุเฉลี่ยมากกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 6.05 ปี ซึ่งอายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภท นิติบุคคลเท่ากับ 5.99 ปี

- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อห้อง ชุด/คอนโดมิเนียมโดยมีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณเงิน ลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 534,839 บาท/ยูนิต ซึ่ง ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 1,044,091 บาท/ ยูนิต

16.6. การลงทุนในที่ดินเปล่าในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

- ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณการซื้อขายต่อครั้งเท่ากับ นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยของนักลงทุนทั้ง 2 ประเภท เท่ากับ 1 ยูนิต/ครั้ง
- เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อที่ดินเปล่าโดยมีพื้นที่โดยเฉลี่ยน้อยกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 111.33 ตารางวา/ยูนิต ซึ่งเนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 230 ตารางวา/ยูนิต
- ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทำการซื้อที่ดินเปล่าโดยมีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 1,288,889 บาท/ยูนิต ซึ่งปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับ 4,337,500 บาท/ยูนิต

17 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะปัจจุบัน

17.1. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในบ้านเดี่ยวในระยะปัจจุบัน

- อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตในอัตราที่สูงกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 35 ซึ่งอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 30.68

17.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในบ้านแฝดในระยะปัจจุบัน

- อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตในอัตราที่ต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 28.18 ซึ่งอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 30.63

17.3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทาวน์เฮาส์ในระยะปัจจุบัน

- อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตในอัตราที่สูงกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 33.82 ซึ่งอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 32.42

17.4. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในอาคารพาณิชย์ในระยะปัจจุบัน

- อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตในอัตราที่ต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อัตรา

ผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 36.58 ซึ่งอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 35.63

18.5. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นซุด/คอนโดมีเนียมในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

- อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยในอัตราที่สูงกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 35 ซึ่งอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 32.27

18.6. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดินเปล่าในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

- อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วย พบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยในอัตราที่สูงกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล คือ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 47.22 ซึ่งอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 33.75

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาค้นคว้าเรื่อง “การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร” ซึ่งข้อมูลที่ได้รับจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อนักลงทุนและผู้สนใจจะลงทุนในสังหาริมทรัพย์มือสอง สามารถนำผลของการวิจัยครั้งนี้ไปเป็นแนวทางในการวางแผนการลงทุนและช่วยประกอบการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนทุกประเภท ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ความมุ่งหมายของการศึกษาค้นคว้า

ในการศึกษาค้นคว้าเรื่อง การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลในการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร มีความมุ่งหมายเพื่อ

1. เพื่อทำการศึกษเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ในการซื้อสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อทำการศึกษาผลตอบแทนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนิติบุคคลที่ได้รับจากการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

วิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้า

การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาที่ทำการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี และนิติบุคคลที่ทำการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 53 แห่ง โดยที่นักลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการซื้อสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อการจำหน่ายและ/หรือการให้เช่าสังหาริมทรัพย์นั้น

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จำนวนรวม 105 ตัวอย่าง โดยทำการเลือกตัวอย่างประเภทบุคคลธรรมดา จากนักลงทุนที่ลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์จัดร่วมกับกรมบังคับคดี โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบไม่ทราบความน่าจะเป็นของตัวอย่าง (Non-Probability Sampling) ด้วยวิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ด้วยการกำหนดค่าสัดส่วนประชากรที่สนใจศึกษาเท่ากับ 0.10 ระดับความเชื่อมั่นเท่ากับร้อยละ 90 และค่าสัดส่วนความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.50 ได้นักลงทุนประเภทบุคคล

ธรรมดา จำนวน 58 ตัวอย่างเพื่อใช้ในการเก็บข้อมูล และทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างประเภทนิติบุคคลจากนักลงทุนประเภทนิติบุคคลที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 53 แห่ง โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) ด้วยการกำหนดค่าความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.50 ได้ตัวแทนนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จำนวน 47 ตัวอย่าง เพื่อใช้ในการเก็บข้อมูล

ตัวแปรที่ศึกษา ประกอบไปด้วยตัวแปรหลัก 3 ตัวแปร ดังต่อไปนี้ ประเภทของนักลงทุน ประกอบไปด้วย บุคคลธรรมดา และนิติบุคคล พฤติกรรมการลงทุน ประกอบไปด้วย ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร รูปแบบการซื้อ ปริมาณการซื้อเฉลี่ย ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย แหล่งที่มาของเงินลงทุน วัตถุประสงค์ของการลงทุน การตรวจสอบก่อนการลงทุน ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่า ช่องทางที่ใช้ในการจำหน่าย/ให้เช่า ระดับความสนใจในอสังหาริมทรัพย์ และอัตราผลตอบแทน

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้เป็นแบบสอบถาม จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ฉบับที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของบุคคลธรรมดา ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ฉบับที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมของนิติบุคคล ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนในการสร้างแบบสอบถาม ประกอบไปด้วยขั้นตอนดังนี้

1. ศึกษาเอกสาร บทความ วารสาร รายงานทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง เพื่อเป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

2. สร้างแบบสอบถามเกี่ยวกับพฤติกรรมการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนตามกรอบและขอบเขตของการศึกษา

3. นำแบบสอบถามที่สร้างเสร็จแล้วเสนอต่อผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อพิจารณาความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) ของแบบสอบถาม รวมทั้งสำนวนและภาษาที่ใช้ในแบบสอบถาม

4. แก้ไขปรับปรุงข้อความและข้อคำถามในแบบสอบถามตามคำแนะนำของผู้ทรงคุณวุฒิ แล้วนำไปทดลองใช้กับนักลงทุน จำนวน 5 ชุด เพื่อทดสอบความเพียงพอของข้อมูลในการวิจัย คำถามสื่อความหมายตรงตามที่ต้องการหรือไม่ และทดสอบความยากง่ายของคำถาม

5. นำแบบสอบถามที่ได้แก้ไขและปรับปรุงแล้ว นำเสนอกรรมการควบคุมสารนิพนธ์ เพื่ออนุมัติการนำไปใช้ในการออกสำรวจกับกลุ่มตัวอย่าง

การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

การจัดกระทำข้อมูล

1. รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความต้องการ และดำเนินการตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามทั้งหมด
2. นำแบบสอบถามที่ได้ตรวจสอบความสมบูรณ์แล้ว มาลงรหัส (Coding) ที่ได้เตรียมไว้แล้ว เพื่อประมวลผลข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์
3. นำข้อมูลที่ลงรหัสแล้วบันทึกลงในเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อทำการประมวลผลข้อมูล โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS for Windows version 11.0

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้ค่าสถิติ จำนวน ร้อยละ ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่ออธิบายลักษณะทั่วไปของนักลงทุน พฤติกรรมการลงทุน และปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการลงทุน

สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล

นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เป็นชายมากกว่าหญิง อายุของนักลงทุนอยู่ในช่วง 35 – 45 ปีขึ้นไป ระดับการศึกษาของนักลงทุน มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี หรือสูงกว่า มีสภาพทางการเงินดี และสมรส ใกล้เคียงกัน อาชีพหลักของนักลงทุน ประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว รายได้จากการประกอบอาชีพหลักอยู่ในช่วง มากกว่า 50,000 บาทขึ้นไป

นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มือสองมาแล้ว 3 – 4 ปี นักลงทุนใช้ช่องทางอินเทอร์เน็ต เป็นช่องทางการรับรู้ข่าวสารการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสอง มีการเข้าร่วมงานการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองเป็นบางครั้ง ความสามารถในการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อจากการขายทอดตลาด สามารถซื้อได้เป็นบางครั้ง นักลงทุนมีปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยครั้งละ 1 ยูนิต นักลงทุนใช้ปริมาณเงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อครั้ง 1,000,000 – 2,000,000 บาท ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับ 1,835,345 บาท นักลงทุนใช้เงินทุนส่วนตัวในการลงทุน โดยนักลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุน ทั้งจำหน่ายและให้เช่า นักลงทุนมีการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งก่อนทำการซื้อ ท่าเลที่ตั้งที่นักลงทุนต้องการลงทุนซื้อ คือ ใกล้เส้นทางคมนาคมและใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมที่นักลงทุนต้องการซื้อ คือ สภาพการจราจรไม่ติดขัด นักลงทุนจะทำการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์นำออกจำหน่าย/ให้เช่า ทำเป็นบางครั้ง ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วง 3 – 4 เดือน โดยใช้ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ตัวแทน/นายหน้า รองลงมาใช้ป้ายโฆษณา

1 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 19.42 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 8.47 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,573,684 บาท ห้องชุด/คอนโดมีเนียม ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 37.52 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 6.05 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 534,839 ที่ดินเปล่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 111.33 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,288,889 บาท

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ในช่วงระยะเวลาปัจจุบัน นักลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ บ้านเดี่ยว อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 35 บ้านแฝด อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 28.18 ทาวน์เฮาส์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 33.82 อาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 34.62 ยูนิตชุด/คอนโดมีเนียม อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 34.11 ที่ดินเปล่า อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 56.67

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ในช่วงระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ บ้านเดี่ยว อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 36.67 บ้านแฝด อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 30.50 ทาวน์เฮาส์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 35.48 อาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 36.58 ยูนิตชุด/คอนโดมีเนียม อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 35 ที่ดินเปล่า อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 47.22

นักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ประเภทหน่วยงานของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ประกอบธุรกิจประเภทตัวแทน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ รองลงมาประกอบธุรกิจประเภทจำหน่าย/ ให้เช่า/จำนอง อสังหาริมทรัพย์ และประกอบธุรกิจประเภทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุนมีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาแล้ว 5 – 6 ปี

นักลงทุนประเภทนิติบุคคล นักลงทุนรับทราบข้อมูลข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของทรัพย์สินโดยตรง เป็นช่องทางการรับรู้ข่าวสารการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสอง แหล่งในการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง นักลงทุนใช้วิธีการซื้อจากเจ้าของเดิม ลักษณะการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นการซื้อเฉพาะบางรายการ นักลงทุนมีปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยครั้งละ 1 ยูนิต และมีปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 10 ยูนิต นักลงทุนใช้ปริมาณเงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อครั้ง 1,000,000 – 2,000,000 บาท ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล เท่ากับ 23,989,362 บาท นักลงทุนใช้เงินทุนส่วนตัวในการลงทุน โดยนักลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุน เพื่อจำหน่าย นักลงทุนมีการ

ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งก่อนทำการซื้อ ทำเลที่ตั้งที่นักลงทุนต้องการลงทุนซื้อ คือ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมที่นักลงทุนต้องการซื้อ คือ สภาพการจราจรไม่ติดขัด นักลงทุนจะทำการซ่อมแซม ปรับปรุง และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์นำออกจำหน่าย/ให้เช่า ทำเป็นบางครั้งระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วง 11 – 12 เดือน โดยใช้ช่องทางในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ป้ายโฆษณา รองลงมาใช้ตัวแทน/นายหน้า

ระดับความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มีสองประเภทต่าง ๆ นักลงทุนมีความต้องการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ นักลงทุนมีความต้องการลงทุนซื้อบ้านเดี่ยวในระดับ มาก มีความต้องการลงทุนซื้อบ้านแฝดในระดับ ปานกลาง มีความต้องการลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ ในระดับมาก มีความต้องการลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ ในระดับมาก มีความต้องการลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม ในระดับมาก และมีความต้องการลงทุนซื้อที่ดินเปล่า ในระดับปานกลาง

การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มีสองประเภทต่าง ๆ ในช่วงระยะเวลาปัจจุบัน นักลงทุนมีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ บ้านเดี่ยว ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 76.36 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 8.55 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 3,027,273 บาท บ้านแฝด ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 5 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 40 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 7.75 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,512,500 บาท ทาวน์เฮาส์ ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 4 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 21.83 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 9 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,134,722 บาท อาคารพาณิชย์ ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 9 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 15.38 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 9.09 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2,117,241 บาท ห้องชุด/คอนโดมิเนียม ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 12 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 63.64 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 5.55 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,194,524 บาท ที่ดินเปล่า ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 201 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 3,140,000 บาท

การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มีสองประเภทต่าง ๆ ในช่วงระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนมีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ บ้านเดี่ยว ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 69 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 9.27 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2,826,667 บาท บ้านแฝด ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 7 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 38.50 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 8.30 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,581,579 บาท ทาวน์เฮาส์ ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 6 ยูนิต เนื้อที่เฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 20.37 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อยูนิตโดยเฉลี่ยเท่ากับ 9.05 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย

ต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,134,737 บาท อาคารพาณิชย์ ปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 13 หน่วย เนื้อที่เฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 15.88 ตารางวา อายุเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 9.19 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,876,563 บาท ห้องชุด/คอนโดมิเนียม ปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 16 หน่วย เนื้อที่เฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 58.59 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 5.99 ปี ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1,044,091 บาท ที่ดินเปล่า ปริมาณการซื้อขายต่อครั้งโดยเฉลี่ยเท่ากับ 1 หน่วย เนื้อที่เฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 230 ตารางวา ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับ 4,337,500 บาท

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ในช่วงระยะเวลาปัจจุบัน นักลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ บ้านเดี่ยว อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 30.68 บ้านแฝด อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 30.63 ทาวน์เฮาส์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 32.42 อาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 36.03 ยูนิทชุด/คอนโดมิเนียม อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 32.26 ที่ดินเปล่า อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 33.75

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ในช่วงระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภทต่าง ๆ ดังนี้ บ้านเดี่ยว อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 31.83 บ้านแฝด อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 29.25 ทาวน์เฮาส์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 31.03 อาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 35.63 ยูนิทชุด/คอนโดมิเนียม อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 32.27 ที่ดินเปล่า อัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 33.75

การอภิปรายผล

จากการศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล สามารถอภิปรายผลได้ตามลำดับดังนี้

ด้านลักษณะของอสังหาริมทรัพย์

ผลจากการศึกษาสามารถจำแนกออกได้ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์มือสอง จากการศึกษาทำให้ทราบว่านักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในทำเลที่ตั้งที่เหมือนกัน คือนักลงทุนทั้ง 2 ประเภท จะมีความสนใจที่จะทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานบันเทิง และอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม และอยู่ในเขตธุรกิจ ซึ่งสอดคล้องกับ ชัยยุทธ สุวรรณมาลัย

(2543)และขวัญเนตร พรหมรักษ์ (2546) ซึ่งพบว่า ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านมือสองประเภทต่าง ๆ ที่ถูกค่าให้ความสำคัญในด้านทำเลที่ตั้ง คือ อสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เนื่องจากทำเลดังกล่าว จะทำให้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ได้รวดเร็ว และมีราคาค่อนข้างสูง

สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์มือสอง สำหรับด้านสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์จากการศึกษา ทำให้ทราบว่านักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีความสนใจที่จะทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่มีสภาพแวดล้อมจากจราจรไม่ติดขัด มีชั้นสังคมระดับสูง ซึ่งสอดคล้องกับ สุรัชย์ กำแหงเดชพล (2547) ได้ให้ความสำคัญในปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ว่าควรมีชุมชนที่ใกล้เคียงกับสังคมระดับสูง หรือมีความใกล้เคียงกับชุมชน สภาพการจราจรไม่ติดขัด และไม่มีมลภาวะ

ขนาดของอสังหาริมทรัพย์มือสอง จากการศึกษาทำให้ทราบว่านักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองในขนาดที่แตกต่างกันเนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดและพื้นที่มากก็จะมีราคาที่สูงแปรผันตามขนาดของพื้นที่ ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะว่านักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามิชอบประมาณในการลงทุนที่จำกัดกว่านักลงทุนประเภทนิติบุคคล จึงทำให้นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดพื้นที่น้อย เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มือสองที่มีพื้นที่น้อยจะมีราคาต่ำกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่มาก

การปรับปรุง, ซ่อมแซม, ต่อเติม จากการศึกษาทำให้ทราบว่านักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล นักลงทุนทั้ง 2 ประเภท มีการปรับปรุง, ซ่อมแซม และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ทำการลงทุนซื้อเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนดังกล่าวต่างก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีการใช้งานมาแล้ว จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย และทรุดโทรม นักลงทุนจึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุง, ซ่อมแซม, และต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ให้มีสภาพที่ดีเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์มือสองอยู่ในสภาพที่ดีขึ้น สำหรับการจำหน่ายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองนั้นต่อไป

ระยะเวลาในการดำเนินการธุรกิจ

ระยะเวลาในการดำเนินการธุรกิจ จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล จะมีการดำเนินการธุรกิจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง มานานกว่านักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ซึ่งนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีการดำเนินการธุรกิจการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองมาน้อยกว่า 4 ปี เนื่องจากนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา จะมีอาชีพประจำอยู่แล้ว โดยพบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีการประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 41.4 พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 37.9 รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 15.5 และอาชีพอื่น ๆ ได้แก่ ทนายความ ร้อยละ 5.2 ส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสองมักจะทำเป็นอาชีพเสริม เนื่องจากไม่จำเป็นต้อง

ใช้เวลาในการดำเนินการต่าง ๆ มากนัก ซึ่งสามารถทำไปพร้อมกับอาชีพหลักได้ แต่สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคลนั้น ส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรง และมีการดำเนินธุรกิจมาแล้วตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป

ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร

ช่องทางการรับรู้ข้อมูลข่าวสารการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์มือสอง นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจะใช้แหล่งในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารการขายทอดตลาดหลายแหล่ง โดยที่นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ใช้แหล่งในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร ดังต่อไปนี้ โทรทัศน์, วิทยุ, หนังสือพิมพ์, ป้ายโฆษณา, แผ่นพับ/ใบปลิว, อินเทอร์เน็ต และพนักงานธนาคาร ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะใช้แหล่งอินเทอร์เน็ตในการรับทราบข้อมูลข่าวสารการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ รองลงมาใช้ พนักงานธนาคาร และแผ่นพับ/ใบปลิว สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจะใช้แหล่งในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร โดยใช้ อินเทอร์เน็ต, พนักงานธนาคาร และเจ้าของทรัพย์ โดยส่วนใหญ่จะรับทราบข้อมูลการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของโดยตรง เนื่องจากลักษณะการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจะทำการซื้อกับเจ้าของเดิม ซื้อจากเจ้าของโครงการ และซื้อทรัพย์ของสถาบันการเงิน ซึ่งการซื้อทรัพย์จากแหล่งดังกล่าวไม่มีการโฆษณาที่แพร่หลายในสื่อต่าง ๆ มากนัก แต่สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคลส่วนใหญ่จะทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองจากการขายทอดตลาด ซึ่งการขายทอดตลาดนั้นจะเป็นการนำทรัพย์หลาย ๆ รายการเข้ามารวมประมูล ผู้จัดงานประมูลจึงมีการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อหลาย ๆ แหล่งเพื่อให้สามารถเข้าถึงผู้สนใจโดยทั่วไปได้อย่างทั่วถึง จึงทำให้นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาสามารถใช้แหล่งของการรับทราบข้อมูลข่าวสารได้มากกว่า

รูปแบบการซื้อ

รูปแบบการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจะทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองจากการขายทอดตลาด เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นการซื้อในปริมาณครั้งละไม่มาก เพียง 1 – 2 ยูนิต และมีอสังหาริมทรัพย์มือสองให้เลือกมาก แต่สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีปริมาณการซื้อครั้งละมาก ๆ และมีข้อจำกัดในการร่วมประมูลอสังหาริมทรัพย์มือสองจากการขายทอดตลาด เนื่องจากนิติบุคคลมีค่าใช้จ่ายในการประมูลมากกว่าบุคคลธรรมดาในส่วนองภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จึงทำให้นักลงทุนประเภทนิติบุคคลธรรมดาไม่นิยมทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด แต่มักจะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองจากเจ้าของเดิม ซื้อจากเจ้าของโครงการ และการซื้อทรัพย์ของสถาบันการเงิน เนื่องจากในการซื้อปริมาณครั้งละมาก ๆ จะทำให้นักลงทุนประเภทนิติบุคคลได้รับส่วนลด และเงินกู้เพื่อใช้ในการลงทุน

ปริมาณการซื้อขาย

ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์มือสองเฉลี่ยต่อครั้งของนักลงทุน จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีปริมาณการซื้อขายต่อครั้งต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล ในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และจากปริมาณการซื้อขายต่อครั้งในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง เท่ากับ 1 ยูนิต แต่สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีปริมาณการซื้อขายต่อครั้งในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท เท่ากับ 10 ยูนิต

ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ย

ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุน จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีจำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งต่ำกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้ง เท่ากับ 1,835,345 บาท สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อครั้งเท่ากับ 23,989,362 บาท

วัตถุประสงค์ของการลงทุน

วัตถุประสงค์ของการลงทุน จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อมีไว้สำหรับการจำหน่ายและการให้เช่า สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จะมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง เพื่อจำหน่ายมากกว่าการให้เช่า เนื่องจากนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนมากกว่า ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง ซึ่งการมีอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก หากปล่อยให้เช่า จะทำให้ระยะเวลาในการคืนทุนต้องใช้เวลาและมีความเสี่ยงในการดูแลรักษาค่อนข้างมาก นักลงทุนประเภทนิติบุคคลจึงไม่นิยม ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ให้เช่ามากนัก

การตรวจสอบก่อนการลงทุน

การตรวจสอบก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มือสอง จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคลส่วนใหญ่มีการตรวจสอบทุกครั้งก่อนทำการลงทุนซื้อ เนื่องจากเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทมือสอง ซึ่งมีระยะเวลาในการก่อสร้างที่นานมาแล้ว และบางแห่งยังเคยมีการอยู่อาศัยมาก่อน จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์มือสองนั้นทรุดโทรม ได้รับความเสียหาย นักลงทุนจึงจำเป็นต้องมีการเข้าตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนซื้อเพื่อพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม ต่อเติม ตลอดจนทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภค ว่าเหมาะสมที่จะทำการลงทุนซื้อหรือไม่

ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่า

ระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคลมีระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์เป็นเงินสดไม่เท่ากัน โดยที่นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์เป็นเงินสดมากกว่านักลงทุนประเภทนิติบุคคล เนื่องจากพบว่านักลงทุนทั้ง 2 ประเภทมีระยะเวลาที่ใช้ในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองไม่เท่ากัน นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาคะใช้ระยะเวลารอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มือสอง น้อยกว่าคือระยะเวลาดังแต่ 3 เดือนขึ้นไป สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จะใช้ระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ 5 เดือนขึ้นไป แต่นักลงทุนทั้ง 2 ประเภทให้ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านระยะเวลาในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่แตกต่างกัน พบว่านักลงทุนทั้ง 2 ประเภทให้ความสำคัญในระดับมากในปัจจัยด้านนี้

ระดับความสนใจในอสังหาริมทรัพย์

ระดับความสนใจในอสังหาริมทรัพย์มือสอง จากการศึกษาทำให้ทราบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนักลงทุนประเภทนิติบุคคล มีความสนใจลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทต่าง ๆ แตกต่าง สำหรับนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีการลงทุนซื้อในอสังหาริมทรัพย์ในบางประเภทและให้ระดับความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทตั้งแต่ระดับน้อยที่สุดขึ้นไปจนถึงระดับมาก สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคลจะมีการลงทุนซื้อในอสังหาริมทรัพย์เกือบทุกประเภทและให้ความสนใจในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทตั้งแต่ระดับปานกลางไปจนถึงระดับมากที่สุด ที่เป็นเช่นนี้อาจเป็นเพราะ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามิชอบประมาณในการลงทุนที่น้อยกว่านักลงทุนประเภทนิติบุคคล จึงทำให้นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดามีความสนใจลงทุนในเฉพาะอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ใช้เงินลงทุนไม่สูงมากนัก และเป็นอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ได้รับความนิยม

อัตราร้อยละของผลตอบแทนจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองของนักลงทุน จากการศึกษาค้นคว้าพบว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ได้รับผลตอบแทนเฉลี่ยในอัตราที่สูงกว่า นักลงทุนประเภทนิติบุคคล ในอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องชุด/คอนโดมิเนียม และที่ดินเปล่า สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล ได้รับผลตอบแทนเฉลี่ยในอัตราที่สูงกว่า นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ในอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ซึ่งอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาเท่ากับร้อยละ 37.07 และอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 32.63

ข้อเสนอแนะของงานวิจัยครั้งนี้

เนื่องจากงานวิจัยครั้งนี้เป็นงานวิจัยที่ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักลงทุนทั้ง 2 ประเภท คือ นักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา และนักลงทุนประเภทนิติบุคคล จึงทำให้ผลการวิจัยครั้งนี้สามารถช่วยในการตัดสินใจสำหรับนักลงทุนทั้ง 2 ประเภทได้เป็นอย่างดี รวมทั้งมีการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างนักลงทุนทั้ง 2 ประเภททั้งในส่วนของพฤติกรรมการลงทุน และอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน เพื่อช่วยให้นักลงทุน ตลอดจนผู้ที่สนใจ สามารถใช้ข้อมูลจากการวิจัยครั้งนี้ในการตัดสินใจ การศึกษาในส่วนที่เกี่ยวข้องและการอ้างอิงได้เป็นอย่างดี

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรทำการศึกษากับประชากรที่เป็นนักลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์มือสองในหลาย ๆ จังหวัด เพราะจังหวัดที่ต่างกันอาจจะส่งผลต่อการลงทุนที่ต่างกันด้วย
2. ควรทำการศึกษาโดยการเพิ่มปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจจะส่งผลต่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์มือสอง เช่น ปัจจัยด้านนโยบายของรัฐ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สภาวะแวดล้อมทางธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพราะปัจจัยเหล่านี้อาจจะส่งผลต่อการลงทุนที่ต่างกันด้วย
3. ควรทำการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างการลงทุนในสังหาริมทรัพย์มือสอง กับการลงทุนในประเภทอื่น ๆ เพื่อให้เกิดความหลากหลายมากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กัลยา วงศ์รัตน์. (2534). การวิจัยเชิงปฏิบัติ. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : ภาควิชาพื้นฐานการศึกษา คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- กัลยา วาณิชยปัญญา. (2545). การวิเคราะห์สถิติ:สถิติสำหรับการบริหารและวิจัย. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม. (2541). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- ขวัญเนตร พรหมรักษ์. (2546). ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสอง จากธนาคารพาณิชย์ : กรณีศึกษา เขตเทศบาลนครขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). ขอนแก่น : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยขอนแก่น. ถ่ายเอกสาร
- ชัยยุทธ สุวรรณมาลัย. (2543). พฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). เชียงใหม่ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ถ่ายเอกสาร
- ธำรงค์ อุดมไพจิตรกุล. (2542). เศรษฐศาสตร์การจัดการ พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : โครงการตำราคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- นนท์ สหายา. (2545). ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย : กรณีศึกษา บริษัท โรยัล แอสเซทส์ คอนเซิร์ทแลนด์ จำกัด. วิทยานิพนธ์ สด.ม. (เคหการ). กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ถ่ายเอกสาร
- บุศรินทร์ ตรีระพงศ์พิชิต. (2542). การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง. วิทยานิพนธ์ สด.ม.(เคหการ). กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ถ่ายเอกสาร
- เพชร ชุมทรัพย์. (2540). หลักการลงทุน. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เรลลี่ จิรัตน์ สังข์แก้ว (2544). ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับตลาดเงินและตลาดทุน. กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุขุมวิทมีเดีย.
- วิภาพร จิรภาสกรกุล. (2547). ทศนคติและพฤติกรรมของผู้เช่าประมวลที่มีต่อรูปแบบการซื้อที่อยู่อาศัย โดยวิธีการประมวลของสถาบันการเงินในเขตกรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์ บธ.ม (การจัดการ). กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ. (2541). การบริหารการตลาดยุคใหม่ (ปรับปรุงใหม่ล่าสุด). กรุงเทพฯ : บริษัท ซีระฟิล์ม และไซเท็กซ์ จำกัด.
- ศุภกร เสรีรัตน์. (2544). พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพฯ : บริษัท เอ.อาร์. บีซิเนส เพรส จำกัด
- สุภาว จุลนาพันธุ์ และคณะ. (2529). การลงทุน. หน่วยที่ 1-8 กรุงเทพฯ : บริษัท สารมวลชน จำกัด. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช

- สุริยา สุพัฒนะสกุล. (2542). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานล้นตลาดของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. สารนิพนธ์ บธ.ม (การจัดการ). กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- สุรัชย์ กำแหงเดชพล. (2547). ทศนคติและการรับรู้ข่าวสารที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้เข้าร่วมประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน) จัดร่วมกับกรมบังคับคดี บางขุนนนท์. สารนิพนธ์ บธ.ม (การจัดการ). กรุงเทพฯ ฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- อนุชา กุลวิสุทธิ. (2547). ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ โฮมบายเออร์ไกด์
- อัญญา ชันวิทย์. (2546). ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับตลาดเงินและตลาดทุน. กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัด. สุขุมวิทมีเดีย

ภาษาต่างประเทศ

- Bruce Lindeman. Real Estate Owned Marketing Management. USA. 1983.
- Jieming Zhu, Loo-Lee Sim, Xing-Quan Zhang. Global real estate investments and local cultural capital in the making of Shanghai's new office locations. Singapore : National University of Singapore, 2005.
- Joseph Gyourko and Albert Saiz. Reinvestment in the housing stock : the role of construction costs and the supply side. USA : Philadelphia, 2003.
- Llan Alon, KeBian. Real estate franchising : The case of Coldwell Banker expansion into China : USA. 2005.
- W.K. Wang. A knowledge-based decision support system for measuring the performance of government real estate investment. Taiwan : YuanZe University, 2005.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม

การเปรียบเทียบพฤติกรรมของบุคคลธรรมดา และนิติบุคคลในการลงทุน
ซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

แบบสอบถาม

พฤติกรรมของบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

- แบบสอบถามนี้ประกอบด้วยข้อคำถาม แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทบุคคลธรรมดา
ส่วนที่ 2. พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง
- การตอบแบบสอบถามแบบปลายปิด โดยการทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน ☐ ซึ่งตรงกับข้อความเป็นจริง
- การตอบแบบสอบถามแบบปลายเปิด โดยกรอกข้อความที่เป็นจริงและครบถ้วน ลงในช่องว่างที่กำหนดให้

ผู้วิจัยใคร่ขอความกรุณาจากท่าน ในการตอบแบบสอบถามนี้ให้ครบถ้วนทุกข้อตามความเป็นจริง ผลของการวิจัยครั้งนี้จะไม่มีผลกระทบต่อท่านหรือองค์กรของท่านแต่อย่างใด ผลที่คาดว่าจะได้รับการวิจัยจะมีประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา การพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์มือสองต่อไป ขอขอบพระคุณต่อความกรุณาของท่านล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

สำหรับนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา

ส่วนที่ 1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทบุคคลธรรมดา

1. เพศ

- ☐ ชาย ☐ หญิง

2. อายุ

- ☐ น้อยกว่า 25 ปี ☐ 25 – 29 ปี ☐ 30 – 34 ปี
☐ 35 – 39 ปี ☐ 40 – 44 ปี ☐ 45 ปีขึ้นไป

3. การศึกษาสูงสุด

- ☐ ประถมศึกษา ☐ มัธยมศึกษาตอนต้น ☐ มัธยมศึกษาตอนปลาย/
ปวช.
☐ อนุปริญญา/ปวส. ☐ปริญญาตรี ☐ปริญญาโทหรือสูงกว่า

4. สถานภาพทางการสมรส

- ☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่าร้าง/หม้าย

5. อาชีพหลักของท่านในปัจจุบัน

- ☐ ไม่ได้ประกอบอาชีพ ☐ พนักงานบริษัทเอกชน ☐ รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- ☐ ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

6. รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนของท่านจากการประกอบอาชีพหลัก

- ☐ น้อยกว่า 20,000 บาท ☐ 20,001 – 30,000 บาท ☐ 30,001 – 40,000 บาท
- ☐ 40,001 – 50,000 บาท ☐ มากกว่า 50,001 บาทขึ้นไป

**ส่วนที่ 2. ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มือสอง**

1. ท่านดำเนินธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์มือสองมาแล้วกี่ปี

- ☐ น้อยกว่า 1 ปี ☐ 1 – 2 ปี ☐ 3 – 4 ปี ☐ 5 – 6 ปี
- ☐ 7 – 8 ปี ☐ 9 – 10 ปี ☐ มากกว่า 10 ปีขึ้นไป

2. ท่านทราบข้อมูลข่าวสารการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากแหล่งใด มากที่สุด

- ☐ โทรทัศน์ ☐ วิทยุ ☐ หนังสือพิมพ์
- ☐ ป้ายโฆษณา ☐ แผ่นพับ/ใบปลิว ☐ อินเทอร์เน็ต
- ☐ พนักงานธนาคาร ☐ เจ้าของทรัพย์สิน ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

3. ท่านเข้าร่วมงานการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งหรือไม่

- ☐ เข้าร่วมทุกครั้ง ☐ เข้าร่วมเกือบทุกครั้ง ☐ เข้าร่วมเป็นบางครั้ง

4. ท่านสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อได้ทุกครั้งหรือไม่

- ☐ ซื้อได้ทุกครั้ง ☐ ซื้อได้เป็นบางครั้ง

5. ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยในแต่ละครั้ง (โปรดระบุ).....ยูนิต

6. ปริมาณเงินลงทุนโดยเฉลี่ยในการซื้อแต่ละครั้ง(โปรดระบุ).....บาท

7. ส่วนใหญ่ท่านใช้แหล่งเงินทุนใดในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์

- ☐ เงินทุนส่วนตัว ☐ เงินกู้จากสถาบันการเงิน

ส่วนที่ 2. ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง (ต่อ)

8. ท่านมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างไร

- ☐ เพื่อจำหน่าย ☐ เพื่อให้เช่า ☐ ทั้งจำหน่ายและให้เช่า

9. ท่านมีการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าซื้อหรือไม่

- ☐ ตรวจสอบทุกครั้ง ☐ ตรวจสอบเป็นบางครั้ง ☐ ไม่เคยตรวจสอบ.

10. ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด

- ☐ อยู่ในเขตธุรกิจ ☐ ใกล้สถานที่ราชการ ☐ ใกล้เส้นทางคมนาคม
☐ อยู่ในเขตชานเมือง ☐ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า แหล่งบันเทิง
☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

11. สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านต้องการลงทุนซื้อที่สุด

- ☐ ชั้นสังคมระดับสูง ☐ การจราจรไม่ติดขัด ☐ มีธรรมชาติ/สวนสาธารณะ
☐ ปลอดภัย ☐ เป็นพื้นที่สูง/น้ำไม่ท่วม ☐ มีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย
☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

12. ท่านได้ทำการซ่อมแซม ปรับปรุง และตกแต่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการจำหน่าย/ให้เช่าหรือไม่

- ☐ ทำทุกครั้ง ☐ ทำเป็นบางครั้ง ☐ ไม่เคยทำ.

13. ระยะเวลาเฉลี่ยในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นับจากวันที่ท่านทำการซื้อ

- ☐ 1-2 เดือน ☐ 3-4 เดือน ☐ 5-6 เดือน ☐ 7-8 เดือน
☐ 9-10 เดือน ☐ 11 เดือน - 12 เดือน ☐ มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป

14. ท่านใช้ช่องทางใดในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ โทรทัศน์ ☐ วิทยุ ☐ หนังสือพิมพ์
☐ ป้ายโฆษณา ☐ แผ่นพับ/ใบปลิว ☐ อินเทอร์เน็ต
☐ ตัวแทน/นายหน้า ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านทำการลงทุนซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้อย่างไร

บ้านเดี่ยว

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยวในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของบ้านเดี่ยว (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

บ้านแฝด

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝดในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของบ้านแฝด (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ทาวน์เฮาส์

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของทาวน์เฮาส์ (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

อาคารพาณิชย์

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของอาคารพาณิชย์ (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ห้องชุด/คอนโดมิเนียม

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีความสนใจลงทุนซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียมในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางเมตร)		
4. อายุเฉลี่ยของห้องชุด/คอนโดมิเนียม (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ที่ดินเปล่า

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา ท่านมีความสนใจลงทุนซื้อที่ดินเปล่าในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อขายต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
5. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

แบบสอบถาม

พฤติกรรมของนิติบุคคล ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ บัณฑิตวิทยาลัยคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

2. แบบสอบถามนี้ประกอบด้วยข้อคำถาม แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
 - ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนิติบุคคล
 - ส่วนที่ 2. พฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง
2. การตอบแบบสอบถามแบบปลายปิด โดยการทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน ☐ ซึ่งตรงกับข้อความที่เป็นจริง
3. การตอบแบบสอบถามแบบปลายเปิด โดยกรอกข้อความที่เป็นจริงและครบถ้วน ลงในช่องว่างที่กำหนดให้

ผู้วิจัยใครขอความกรุณาจากท่าน ในการตอบแบบสอบถามนี้ให้ครบถ้วนทุกข้อตามความเป็นจริง ผลของการวิจัยครั้งนี้จะไม่มีผลกระทบต่อท่านหรือองค์กรของท่านแต่อย่างใด ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัยจะมีประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา การพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์มือสองต่อไป ขอขอบพระคุณต่อความกรุณาของท่านล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

สำหรับนักลงทุนประเภทนิติบุคคล

ส่วนที่ 1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประเภทนิติบุคคล

1. หน่วยงานของท่านดำเนินธุรกิจประเภทใด

- ☐ ตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ☐ จำหน่าย/ให้เช่า/จำนองอสังหาริมทรัพย์
- ☐ บริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

2. หน่วยงานของท่านดำเนินธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์มือสองมาแล้วกี่ปี

- ☐ น้อยกว่า 1 ปี ☐ 1 – 2 ปี ☐ 3 – 4 ปี ☐ 5 – 6 ปี
- ☐ 7 – 8 ปี ☐ 9 – 10 ปี ☐ มากกว่า 10 ปีขึ้นไป

ส่วนที่ 2. ข้อมูลพฤติกรรมของนักลงทุนประเภทนิติบุคคลในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง

1. หน่วยงานของท่านทราบข้อมูลข่าวสารการขายอสังหาริมทรัพย์จากแหล่งใด มากที่สุด

☐ โทรศัพท์	☐ วิทยุ	☐ หนังสือพิมพ์
☐ ป้ายโฆษณา	☐ แผ่นพับ/ใบปลิว	☐ อินเทอร์เน็ต
☐ พนักงานธนาคาร	☐ เจ้าของทรัพย์สิน	☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
2. หน่วยงานของท่านซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อการลงทุนจากแหล่งใดมากที่สุด

☐ การประมูลจากการขายทอดตลาด	☐ การซื้อทรัพย์สินของสถาบันการเงิน
☐ การซื้อจากเจ้าของโครงการ	☐ การซื้อจากเจ้าของเดิม
☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....	
3. หน่วยงานของท่านทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อการลงทุนในลักษณะใด

☐ การซื้อเฉพาะบางรายการ	☐ การซื้อเหมาโครงการ
☐ ทั้งเฉพาะบางรายการและเหมาโครงการ	
4. ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉลี่ยในแต่ละครั้ง (โปรดระบุ).....ยูนิต
5. ปริมาณเงินลงทุนโดยเฉลี่ยในการซื้อแต่ละครั้ง(โปรดระบุ).....บาท
6. ส่วนใหญ่หน่วยงานของท่านใช้แหล่งเงินทุนใดในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์

☐ เงินทุนของหน่วยงาน	☐ เงินกู้จากสถาบันการเงิน
---	--
7. หน่วยงานของท่านมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างไร

☐ เพื่อจำหน่าย	☐ เพื่อให้เช่า	☐ ทั้งจำหน่ายและให้เช่า
---------------------------------------	---------------------------------------	--
8. หน่วยงานของท่านมีการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าซื้อหรือไม่

☐ ตรวจสอบทุกครั้ง	☐ ตรวจสอบเป็นบางครั้ง	☐ ไม่เคยตรวจสอบ
--	--	--
9. ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่หน่วยงานของท่านต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด

☐ อยู่ในเขตธุรกิจ	☐ ใกล้สถานที่ราชการ	☐ ใกล้เส้นทางคมนาคม
☐ อยู่ในเขตชานเมือง	☐ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า แหล่งบันเทิง	
☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....		

10. สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่หน่วยงานของท่านต้องการลงทุนซื้อมากที่สุด

- ☐ ชั้นสังคมระดับสูง ☐ การจราจรไม่ติดขัด ☐ มีธรรมชาติ/สวนสาธารณะ
☐ ปลอดภัย ☐ เป็นพื้นที่สูง/น้ำไม่ท่วม ☐ มีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย
☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

11. หน่วยงานท่านได้ทำการซ่อมแซม ปรับปรุง และตกแต่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการจำหน่าย/ให้เช่าหรือไม่

- ☐ ทำทุกครั้ง ☐ ทำเป็นบางครั้ง ☐ ไม่เคยทำ.

12. ระยะเวลาเฉลี่ยในการรอจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นับจากวันที่ทำการลงทุนซื้อ

- ☐ 1-2 เดือน ☐ 3-4 เดือน ☐ 5-6 เดือน ☐ 7-8 เดือน
☐ 9-10 เดือน ☐ 11 เดือน - 12 เดือน ☐ มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป

13. หน่วยงานของท่านใช้ช่องทางใดในการจำหน่าย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ โทรทัศน์ ☐ วิทยุ ☐ หนังสือพิมพ์
☐ ป้ายโฆษณา ☐ แผ่นพับ/ใบปลิว ☐ อินเทอร์เน็ต
☐ ตัวแทน/นายหน้า ☐ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านทำการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้อย่างไร

บ้านเดี่ยว

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านเดี่ยวในระดับใด

- ☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของบ้านเดี่ยว (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

บ้านแฝด

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านมีความสนใจลงทุนซื้อบ้านแฝดในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของบ้านแฝด (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ทาวน์เฮาส์

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านมีความสนใจลงทุนซื้อทาวน์เฮาส์ในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของทาวน์เฮาส์ (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

อาคารพาณิชย์

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านมีความสนใจลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. อายุเฉลี่ยของอาคารพาณิชย์ (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ห้องชุด/คอนโดมีเนียม

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านมีความสนใจลงทุนซื้อ ห้องชุด/คอนโดมีเนียม ในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางเมตร)		
4. อายุเฉลี่ยของห้องชุด/คอนโดมีเนียม (ปี)		
5. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
6. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ที่ดินเปล่า

1. ในปัจจุบันและระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หน่วยงานของท่านมีความสนใจลงทุนซื้อที่ดินเปล่าในระดับใด

☐ มากที่สุด ☐ มาก ☐ ปานกลาง ☐ น้อย ☐ น้อยที่สุด

การลงทุน	ปัจจุบัน	1 ปีที่ผ่านมา
2. ปริมาณการซื้อเฉลี่ยต่อครั้ง (ยูนิต)		
3. เนื้อที่โดยเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางวา)		
4. ปริมาณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อยูนิต (บาท)		
5. อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อยูนิต (เปอร์เซ็นต์)		

ภาคผนวก ข.

รายนามผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบถาวร

รายนามผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบแบบสอบถาม

รายชื่อ	ตำแหน่งและสถานที่ทำงาน
1. รองศาสตราจารย์พิศมัย จารุจิตติพันธ์	อาจารย์ประจำภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
2. อาจารย์ประภาพร เฟื่องฟูสกุล	อาจารย์ประจำภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ภาคผนวก ค.
หนังสือขอเชิญผู้เชี่ยวชาญ
หนังสือขอความอนุเคราะห์เพื่อการวิจัย

ภาคผนวก ง.

รายชื่อบริษัท/ตัวแทนจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อบริษัท/ตัวแทน จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	ที่อยู่	เบอร์โทรศัพท์
1	บริษัท ดีดี เฮาส์ 2003 จำกัด	135 หมู่ 5 ซอยนวมินทร์ 85 แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10240	02-3790780
2	บจก. วีเอสอาร์ เรียลเอสเตท	901/6 หมู่ 2 ซอยรามคำแหง 164 ถ.สุขาภิบาล 3 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ 10510	02-9177484-5
3	บจก. ธนพล พร็อพเพอร์ตี้	92 ซอยสัมมากร 2 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900	02-5911914
4	บจก. ทีไอซี ตลาดค้า อสังหาริมทรัพย์	135/48 ชั้น16 อาคารอมรพันธ์ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320	02-6895282
5	บจก. ลอยด์ เรียลเตอร์ (ประเทศไทย)	52 อาคารศูนย์กลางธนียะพลาซ่า ห้อง445 ชั้น 4 ถ.สีลม แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ10500	02-2312600
6	บริษัท เค ไอ ที พร็อพเพอร์ตี้	320 อาคารตั้งฮั่วปัก ชั้น 8 ห้อง 8B ถ.พระราม 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพ 10500	02-6396755
7	บจก. ลินน์ โฮม มอาร์ทเก็จ	121/46 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 18 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320	02-6412281-3
8	บจก. บลูเดย์ พร็อพเพอร์ตี้	72/2 หมู่ 2 ถนนแพรกษา ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10280	02-7309700
9	บริษัท ฮาริสัน จำกัด (มหาชน)	62 อาคารเดอะมิลเลเนียม ชั้น 14 ห้อง 1402 โซนซี ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330	02-6505039
10	บริษัท แอคคิว เรียลตี้ จำกัด	417 ซ.นราธิวาสราชนครินทร์ 10 แขวงทุ่งวัดดอนเขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	02-6764670
11	บริษัท เนท์เวอร์ค พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	40/83 ซอยสุขุมวิท 59 ถ.สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	02-7140222
12	บจก. ภัทร พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ต	305/63 ซอยพิชัย ถ.พิชัย แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300	02-8859480
13	บจก. เอสซีบี แคปปิตอล เซอร์วิส	252/19,22-25 เมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ ชั้น15 อาคาร1 18-19 แขวง/เขตห้วยขวาง กทม.10310	02-6983218

ลำดับ	รายชื่อบริษัท/ตัวแทน	ที่อยู่	เบอร์โทรศัพท์
	จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์		
14	บจก. นครินทร์ พร็อพเพอร์ตี้	232/333 ถนนพัฒนาการ 27 แขวงสวนหลวง	02-7193661
		เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250	
15	บริษัท ศิชา แมเนจเม้นท์ จำกัด	107/2-3 หมู่ 6 ถ.กาญจนาภิเษก ต.บางรักพัฒนา	02-9254404-5
		อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110	
16	บริษัท ท็อปเรียลตี้ไทย จำกัด	9/234 ม.ทาวน์ แอนด์ คันทรี่ ถ.สังฆสันติสุข	086-3915863
		แขวงกระทุ่มราย เขตหนองจอก กรุงเทพฯ 10530	
17	บริษัท บ้านนา จำกัด	100/322 หมู่บ้านอมรพันธ์ 9 ซอยเสนานิคม1	02-9423701-3
		แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230	
18	บริษัท บ้านพันดา จำกัด	85/91-92 หมู่ 1 ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง	02-9843024
		เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210	
19	บริษัท ท็อป โปรกเกอร์ จำกัด	991 ซ.ลาดพร้าว 87 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ	02-9359505-6
		กรุงเทพฯ 10240	
20	บริษัท บี.ซี.พี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด	333/4 ซ.พหลโยธิน 24 แขวงลาดยาว	02-9302302
		เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900	
21	บจก. เรียลตี้ เวิลด์ อัลไลแอนซ์	180 หมู่ 5 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ	02-8180022
		เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140	
22	บจก. โรยัล แอสเซ็ทส์	97/212 หมู่ 6 ซอยโพธิ์แก้ว ถนนนวมินทร์	02-9483070-5
	คอนเซ็ปต์แดนท์	แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10240	
23	บจก. อีอาร์เอ แฟรนไชส์	474 โรงแรมเอสซีปาร์ค ถ.ประดิษฐ์มนูธรรม	02-5303064-5
	(ประเทศไทย)	เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10110	
24	บจก. โฮม มาร์เก็ต อินเตอร์	119/46 หมู่ 18 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางพึ่ง	02-4643461-7
	เนชั่นแนล	อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130	
25	บริษัท เบส เบ็น ไทยแลนด์	3/105 ซอยร่วมศิริมิตร 10 ถนนวิภาวดีรังสิต	02-3156909
	จำกัด	แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10320	
26	บริษัท พีเอ ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	121/62 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 18	02-6412121-3
		แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320	

ลำดับ	รายชื่อบริษัท/ตัวแทน	ที่อยู่	เบอร์โทรศัพท์
	จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์		
27	บจก. โปรเฟสชั่นแนล	138 อาคารบุญมิตร ชั้น 12 ถนนสีลม	02-6345855
	เอเชีย เน็ตเวอร์ค	แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	
28	บริษัท วินเนอร์ เอสเตท จำกัด	36/57 ตึกC ชั้น7 อาคารริเวอร์เพลส ถ.พระราม3	02-6831993
		แขวงช่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120	
29	บริษัท กนก เรียลตี้ จำกัด	723 อาคารสุภาคาร ชั้น 3 ถ.เจริญนคร แขวง	02-8601060-2
		คลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600	
30	บริษัท ฟอ์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้ส์	387/1 ซอยสวนพลู ถนนสาทรใต้ แขวง	02-2874568-70
	จำกัด	ทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	
31	บจก.ดาร์วิด พร็อพเพอร์ตี้	228 ถนนศรีอยุธยา แขวงดุสิต	02-2813688
	เซอร์วิส	เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300	
32	บริษัท เจ เอ็น โบรกเกอร์ จำกัด	91/92 หมู่ 2 ถนนรัตนภิรมย์ ตำบลไทรม้า	02-9261804
		อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000	
33	บริษัท นครทอง พร็อพเพอร์ตี้	1/22 ถนนรามอินทรา 49 แขวงท่าแร้ง	02-9456363
	จำกัด	เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10230	
34	บริษัท เบสท์ โฮม 104 จำกัด	600/104 ซอย 46 ถนนสาทรประดิษฐ์	02-6823124
		เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120	
35	บริษัท วิชั่น เรียลตี้ จำกัด	947/183 ถนนบางนา-ตราด เขตบางนา	02-9369128-9
		กรุงเทพฯ 10260	
36	บจก. แคปปิตอล แอดไวเซอร์	87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นเพลส ชั้น 32	02-2509500
	เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย)	ถนนวิทยุ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	
37	บริษัท ซุปเปอร์ริช จำกัด	314 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย)	02-7431597-8
		แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	
38	บจก. ธารา แลนด์ แอนด์	178/24 ซอยพระราม 2 ซ.60 ถนนพระราม 2	02-4531901-3
	พร็อพเพอร์ตี้	แขวงสามต้น เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150	
39	บริษัท เรียล จำกัด	253 ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ	02-6859789
		เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	

ลำดับ	รายชื่อบริษัท/ตัวแทน	ที่อยู่	เบอร์โทรศัพท์
	จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์		
40	บริษัท ดรีมโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	139 ชั้น 5 อาคารริมโก้แฮสส์ ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.10110	02-7147533-7
41	บริษัท ที.เอ.ซี.อี. มาร์เก็ตติ้ง	471/10-2 อาคารพญาไทเพลส ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400	02-3544548
42	บจก. บางกอก โฮม เรียลเอสเตท	19/121 อาคารสุขุมวิทสวิต ชั้น 13 ถ.สุขุมวิท13 แขวงคลองตัน เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	02-6511178
43	บจก. บางกอก แคปปิตอล อัลไลแอนซ์	87/1 แคปปิตอลทาวเวอร์ ชั้น12-14 ออลซีซั่น ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	02-6277000
44	บริษัท โปร แอสเสท ควอลิตี้ จำกัด	573/116 ศรีวราออฟฟิศเซ็นเตอร์ ถ.ประชาอุทิศ วังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310	02-5590678
45	บริษัท ฮาเซกาวา คอร์ปอเรชั่น จำกัด	159 เสริมมิตรทาวเวอร์ ชั้น 11 ถ.สุขุมวิท 21 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	02-6617055
46	บริษัท เอเชียน โฮม จำกัด	1575/53-55 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	02-6184157-8
47	บริษัท พันด์เทคคอม จำกัด	1000 อาคารเศรษฐนันท์ ถนนพระราม 1 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10110	02-7189988
48	บริษัท ยูนิटी เอสเตท จำกัด	106/3 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	02-2544364-5
49	บริษัท เอ็กซ์คลูซีฟ รีซอสเซส จำกัด	101 ถนนพัฒนาการ 39 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250	02-332-0070
50	บจก.เอฟพีเอส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส	18/8 อาคารฟิโกเพลส ชั้น 2 ถ.สุขุมวิท21(อโศก) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	02-2618608-9
51	บริษัท ดี.พี.พี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1093/54 เซ็นทรัลซิตีทาวเวอร์ ถ.บางนา-ตราด แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260	02-7456367-9
52	บริษัท พลัสพัฒนา เรียลตี้ จำกัด	1350/216-226 ไทยนครทาวเวอร์ชั้น 12ปี ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250	02-7193939

ลำดับ	รายชื่อบริษัท/ตัวแทน	ที่อยู่	เบอร์โทรศัพท์
	จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์		
53	บริษัท ไทย โฮมสเตอร์ ดอท คอม	1895/98-99 ซอยเสนานิคม ถนนพหลโยธิน	02-9410155
	จำกัด	ลาดพร้าว จตุจักร กรุงเทพฯ 10900	

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ ชื่อสกุล	นางสาวศรัญญา สนามชัย
วันเดือนปีเกิด	10 กรกฎาคม 2519
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	212 หมู่บ้านมหาวงษ์ 2 ตำบลสำโรง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ที่ทำงาน	ธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2531	โรงเรียนอรรณพวิทย
พ.ศ. 2534	โรงเรียนพระโขนงพิทยาลัย
พ.ศ. 2537	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นต้น สาขาวิชาบัญชี วิทยาลัยพาณิชยการบางนา
พ.ศ. 2539	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาการบัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ
พ.ศ. 2543	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาบริหารทั่วไป (การจัดการ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. 2549	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การจัดการ) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร