การตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด

Consumer's decision to transfer the ownership of a condominium

วรรณศักดิ์ ครุฑกำจร[1], ชลีพรณ์ ธรรมพรรัมย์[2], วรานนท์ คงสง[3], ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย[4] และ อภิชาติ บุญเพ็ง[5]*

สาขาวิชาการตรวจสอบและกฎหมายวิศวกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง[1,2,3,4,5]

ผู้รับผิดชอบบทความ[*] : 6614770015@rumail.ru.ac.th

Wannasak Krutgamjorn[1], Chaleeporn Thammapornram[2], Waranon Kongsong[3], Chaiwat Pooworakulchai[4] and Apichart Boonpheng[5]*

Department of Engineering Law and Inspection, Faculty of Engineering, Ramkhamhaeng University[1,2,3,4,5]

Corresponding author[*] : 6614770015@rumail.ru.ac.th

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) วิเคราะห์การตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด 2) ศึกษาแนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์ และ3) เสนอแนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์ การวิจัยครั้งนี้ใช้รูปแบบการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้บริโภคที่เคยซื้อคอนโดมิเนียมของบริษัท A ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 6 โครงการ จำนวน 92 ห้อง วิเคราะห์ข้อมูล ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และทดสอบสมมติฐานด้วยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในระดับมากที่สุด โดยผู้บริโภคให้ความสำคัญด้านการบริการของโครงการ เจ้าหน้าที่ของโครงการมีความรู้ และให้ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดได้อย่างชัดเจน 2) ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในระดับมากที่สุด โดยผู้บริโภคให้ความสำคัญด้านการตรวจสอบงานระบบ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ความพร้อมในการทำงานของอุปกรณ์ตรวจจับควันมีไฟกระพริบที่ตัวอุปกรณ์แสดงสถานะตลอดเวลา และ3) ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในระดับมาก โดยผู้บริโภคให้ความสำคัญด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด การจัดเก็บค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด และผลจากการทดสอบสมมติฐานพบว่า 1) ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 2) ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 และ3) ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียม ห้องชุด ผู้บริโภค การรับโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์

Abstract

This research aims 1) to analyze consumer's decisions for the acceptation of transferring the ownership of a condominium, 2) to study the guidelines of condominium inspection before accepts the transferring ownership, and 3) to propose the guidelines for condominium inspection before accepts the transferring ownership. This research used a quantitative research model by using the questionnaire as a tool to collect data from the sample of consumers who purchased condominium from A Company, a real estate developer of 6 projects, totaling 92 rooms, analyzing the average, standard deviation and hypothesis testing with one-way ANOVA, the research results discovered that 1) the factors of consumer's decision which affect the transferring ownership of a condominium are the highest level. The consumers attached importance to the project service, project staff are knowledgeable and share information of a condominium clearly, 2) the factors of condominium inspection which affect the transferring owner of a condominium are the highest level. The consumers attached importance to the condominium inspection, Fire Alarm system, the readiness of a smoke detector which always shows the turn on status of flashing light, and 3) the factors of legal knowledge which affect the transferring ownership of a condominium are high level. The consumers attached importance to the Condominium Act, the collection of maintenance fee by a condominium juristic person and the results from hypothesis testing are 1) the factors of consumer's decision which affect the transferring ownership of a condominium are not different at the significant level 0.05, 2) the factors of condominium inspection which affect the transferring ownership of a condominium are not different at the significant level 0.05, and 3) the factors of legal knowledge which affect the transferring ownership of a condominium are not different at the significant level 0.05.

Keywords: Condominium, Consumer, Transfer ownership, Real Estate

บทนำ

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2567 สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ได้คลี่คลายและมีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เปิดเผยว่า ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 4 ในปี 2567 ขยายตัวดีขึ้น โดยรวมมีการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 97,413 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

และเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบ 8 ไตรมาส โดยการฟื้นตัวขึ้นได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ในการลดค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท จากเดิมไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ก่อนสิ้นสุดมาตรการในช่วงสิ้นปี 2567 เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33,361 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 คิดเป็นมูลค่า 84,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568 คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 353,389 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 994,545 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน และมูลค่า โดยจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดประมาณ 116,618 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 และมีมูลค่าประมาณ 298,363 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ซึ่งมีปัจจัยบวกมาจากภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวขึ้น เนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 ของรัฐบาล (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2568)

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้จัดให้มีศูนย์รับเรื่องราวร้องทุกข์สำหรับให้บริการประชาชนที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยรับเรื่องร้องทุกข์ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ ระบบร้องเรียนออนไลน์ และแอพพลิเคชั่น โดยทางสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แบ่งประเภทการร้องทุกข์ประเภทหลักจำนวน 3 ประเภท ได้แก่ 1) สินค้าอุปโภคและบริโภค 2) อสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย และ3) บริการ ซึ่งในกุมภาพันธ์ 2566 พบว่า ประเภทหลักที่มีการร้องทุกข์เข้ามามากที่สุดคือ บริการ จำนวน 5,760 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 78.86 รองลงมา คือ สินค้าอุปโภคและบริโภค จำนวน 1,253 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 17.15 และอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย จำนวน 291 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 3.98 ในส่วนของเรื่องร้องทุกข์ประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยนั้น สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แบ่งประเภทการร้องทุกข์ออกเป็น 8 ประเภทดังนี้ คือ 1) อาคารชุด/คอนโดมิเนียม 2) บ้านจัดสรร 3) อพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า 4) ว่าจ้างงานก่อสร้าง 5) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6) ที่ดิน 7) เช่าพื้นที่/เช่าช่วง และ8) อาคารพานิชย์ และในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าประเภทที่มีการร้องทุกข์เข้ามามากที่สุด คือ อาคารชุด/คอนโดมิเนียม จำนวน 120 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 41.24 รองลงมา คือ บ้านจัดสรร จำนวน 60 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 20.62 อพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า จำนวน 53 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 18.21 ว่าจ้างงานก่อสร้าง จำนวน 45 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 15.46 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 2.75 เช่าพื้นที่/เช่าช่วง จำนวน 4 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 1.37 ที่ดิน จำนวน 1 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 0.34 และอาคารพานิชย์ยังไม่มีการร้องทุกข์เกิดขึ้น โดยปัญหาการร้องทุกข์สามารถแบ่งปัญหาที่เกิดขึ้นได้เป็น 2 ช่วง คือ 1) ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น การก่อสร้างล่าช้า หรือไม่แล้วเสร็จตามสัญญา และ2) ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น การก่อสร้างแล้วเสร็จแต่เก็บงานไม่เรียบร้อย และการชำรุดหลังการก่อสร้าง (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 2566)

ผู้วิจัยมีส่วนที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม และจากข้อมูลต่าง ๆ ได้สะท้อนถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจึงสนใจที่จะศึกษาเกี่ยวกับการตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด และเสนอแนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียม ในรูปแบบของตาราง (Check List) เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้บริโภคที่สนใจจะซื้อห้องชุด และไม่มีความรู้ในการตรวจรับมอบห้องชุดก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์ และยังเป็นการช่วยลดปัญหาเรื่องร้องเรียนภายหลังการรับมอบห้องชุด หรือเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมสามารถนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้ในการพัฒนาแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ภายในห้องชุดคอนโดมิเนียมให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อห้องชุดก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์ได้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์การตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด
2. เพื่อศึกษาแนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์
3. เพื่อเสนอแนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์

สมมติฐานของการวิจัย

1. ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน
2. ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่าง
3. ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่าง

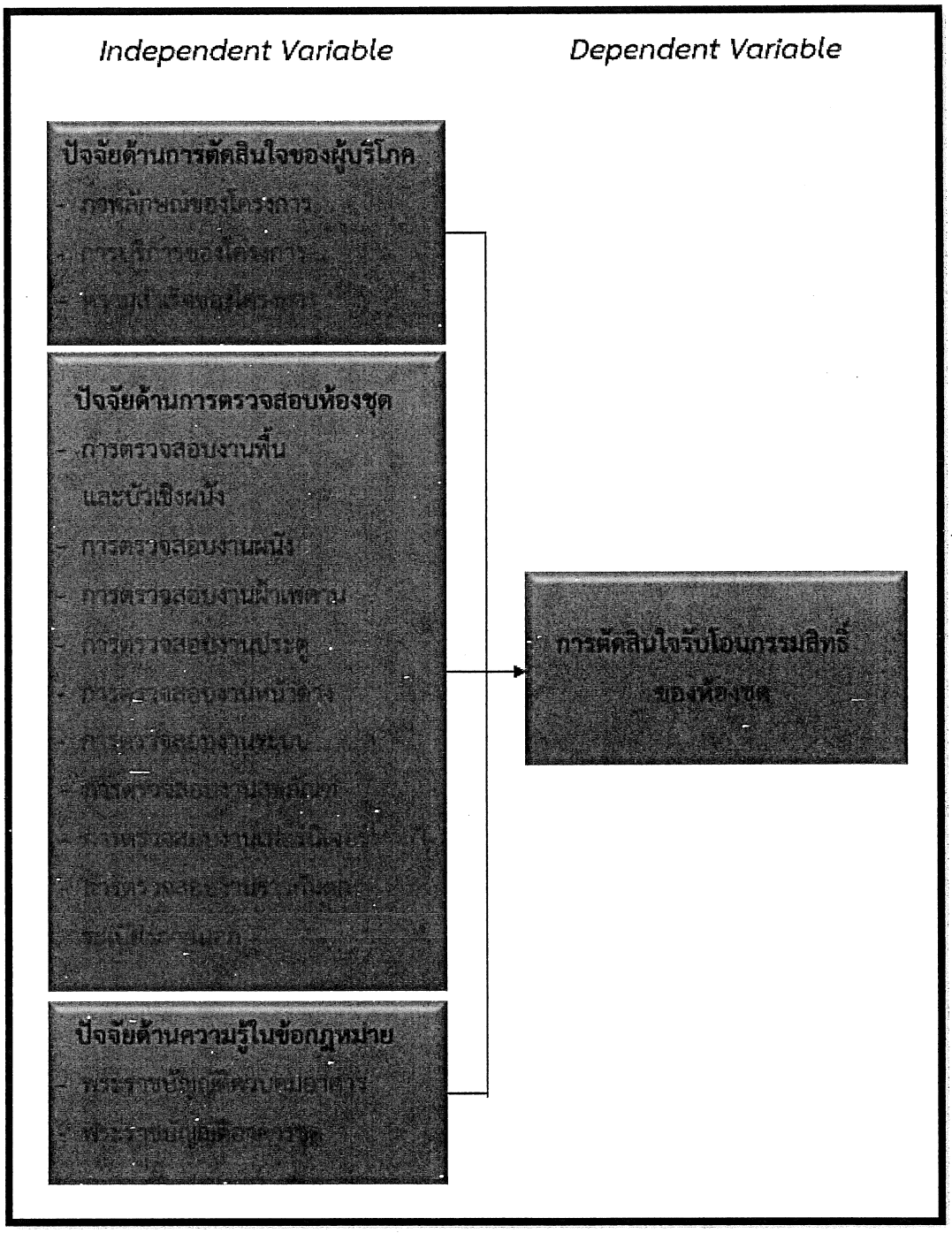
ขอบเขตของการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา การตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดโดยมุ่งเน้นศึกษาในส่วนของ ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภค ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุด และปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมาย โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ของบริษัท A ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการ ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และจังหวัดสมุทรปราการ เท่านั้น ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ระหว่าง สิงหาคม พ.ศ.2567 ถึง เมษายน พ.ศ.2568

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบแนวทางการตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด
2. ทราบแนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์
3. ได้แนวทางการตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมก่อนรับโอนกรรมสิทธิ์

กรอบแนวคิดการวิจัย



รูปที่ 1 กรอบแนวคิดของการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้บริโภคที่ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมของบริษัท A ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,083 ห้อง กลุ่มตัวอย่าง คือ คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 6 โครงการ ผู้วิจัยได้ทำการสุ่มตัวอย่างแบบเป็นสัดส่วน (Proportional Random Sampling) โดยคำนวณหาขนาดของประชากรตัวอย่างด้วยวิธีการของ ทาโร่ยามาเน่ (Taro Yamane) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ได้ขนาดของประชากรตัวอย่างจำนวน 91.55 ห้อง ผู้วิจัยจึงใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 92 ห้อง

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบ่งคำถามออกเป็น 3 ส่วน ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจของผู้บริโภค ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับการตรวจสอบห้องชุด และส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับความรู้ในข้อกฎหมาย ทั้ง 3 ส่วนเป็นลักษณะคำถามแบบมาตรวัดของลิเคิร์ท โดยให้ผู้ตอบแสดงระดับการตัดสินใจของตน โดยมีทางเลือกให้ 5 ระดับ ระดับ 5 คือ มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด และระดับ 1 คือ มีผลต่อการตัดสินใจน้อยที่สุด

การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยได้ให้ผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน ทำการตรวจสอบความเที่ยงตรงของเนื้อหา (Content Validity) ของแบบสอบถาม เพื่อนำมาวิเคราะห์ดัชนีความสอดคล้อง (Index of Item Objective Congruence : IOC) ของแบบสอบถาม ผลการคำนวณค่าดัชนีความสอดคล้อง IOC มีค่าเท่ากับ 0.96 มากกว่า 0.50

การทดสอบความเชื่อมั่นของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยมีการหาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยนำแบบสอบถามทั้ง 3 ส่วนไปทดลองใช้ (Try Out) กับประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ จำนวน 30 ตัวอย่าง เพื่อวิเคราะห์หาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha) ผลการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาคมีค่าเท่ากับ 0.95 มากกว่า 0.70

การวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลเชิงปริมาณวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย (Means) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) การทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA)

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภค จากการวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการแปลผลค่าเฉลี่ย จากตารางที่ 1 พบว่า ระดับการตัดสินใจในภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 4.38

เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า การบริการของโครงการ ภาพลักษณ์ของโครงการ และความสำเร็จของโครงการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.41, 4.40 และ 4.32 ตามลำดับ

ตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภค

ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภค	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	การแปลผล
ภาพลักษณ์ของโครงการ	4.40	0.51	มากที่สุด
การบริการของโครงการ	4.41	0.58	มากที่สุด
ความสำเร็จของโครงการ	4.32	0.57	มากที่สุด
ค่าเฉลี่ยรวม	**4.38**	**0.49**	**มากที่สุด**

ผลการการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุด จากการวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการแปลผลค่าเฉลี่ย จากตารางที่ 2 พบว่า ระดับการตัดสินใจในภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 4.31

เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า การตรวจสอบงานระบบ การตรวจสอบงานสุขภัณฑ์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากันที่ 4.38 และการตรวจสอบงานประตูมีค่าเฉลี่ยที่ 4.37

ตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุด

ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุด	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	การแปลผล
การตรวจสอบงานพื้นและบัวเชิงผนัง	4.25	0.66	มากที่สุด
การตรวจสอบงานผนัง	4.27	0.66	มากที่สุด
การตรวจสอบงานฝ้าเพดาน	4.26	0.72	มากที่สุด
การตรวจสอบงานประตู	4.37	0.61	มากที่สุด
การตรวจสอบงานหน้าต่าง	4.28	0.76	มากที่สุด
การตรวจสอบงานระบบ	4.38	0.62	มากที่สุด
การตรวจสอบงานสุขภัณฑ์	4.38	0.71	มากที่สุด
การตรวจสอบงานเฟอร์นิเจอร์	4.30	0.77	มากที่สุด
การตรวจสอบงานราวระเบียงกันตกภายนอก	4.32	0.77	มากที่สุด
ค่าเฉลี่ยรวม	**4.31**	**0.59**	**มากที่สุด**

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมาย จากการวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการแปลผลค่าเฉลี่ย จากตารางที่ 3 พบว่า ระดับการตัดสินใจในภาพรวมอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 4.20

เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด ระดับการตัดสินใจอยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.21 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ระดับการตัดสินใจอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ย 4.19

ตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมาย

ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมาย	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	การแปลผล
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	4.19	0.68	มาก
พระราชบัญญัติอาคารชุด	4.21	0.70	มากที่สุด
ค่าเฉลี่ยรวม	**4.20**	**0.49**	**มาก**

การทดสอบสมมติฐาน สมมติฐานข้อที่ 1 ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน

ตารางที่ 4 การวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภค

แหล่งความแปรปรวน	SS	df	MS	F	Sig
ระหว่างกลุ่ม	1.586	5	0.317	1.367	0.245
ภายในกลุ่ม	19.957	86	0.232		
รวม	21.543	91			

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) จากตารางที่ 4 พบว่า ค่า F เท่ากับ 1.367 ค่า Sig เท่ากับ 0.245 ซึ่งมากกว่าค่านัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดไว้ (0.05) สรุปได้ว่า ปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐาน H_0

การทดสอบสมมติฐาน สมมติฐานข้อที่ 2 ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน

ตารางที่ 5 การวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุด

แหล่งความแปรปรวน	SS	df	MS	F	Sig
ระหว่างกลุ่ม	2.564	5	0.513	1.525	0.190
ภายในกลุ่ม	28.913	86	0.336		
รวม	31.476	91			

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) จากตารางที่ 5 พบว่า ค่า F เท่ากับ 1.525 ค่า Sig เท่ากับ 0.190 ซึ่งมากกว่าค่านัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดไว้ (0.05) สรุปได้ว่า ปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐาน H_0

การทดสอบสมมติ สมมติฐานข้อที่ 3 ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน

ตารางที่ 6 การวิเคราะห์ความแปรปรวนของปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมาย

แหล่งความแปรปรวน	SS	DF	MS	F	Sig
ระหว่างกลุ่ม	1.917	5	0.383	0.917	0.474
ภายในกลุ่ม	35.955	86	0.418		
รวม	37.872	91			

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-Way ANOVA) จากตารางที่ 6 พบว่า ค่า F เท่ากับ 0.917 ค่า Sig เท่ากับ 0.474 ซึ่งมากกว่าค่านัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดไว้ (0.05) สรุปได้ว่า ปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายมีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่ไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐาน H_0

อภิปรายผลและสรุปผล

ผลการศึกษาปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคในการวิจัยครั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากผลการวิจัย พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในด้านการบริการของโครงการ ภาพลักษณ์ของโครงการ และความสำเร็จของโครงการ ในระดับมากที่สุด ตามลำดับ ด้านการบริการของโครงการ พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุดเป็นลำดับที่ 1 คือ เจ้าหน้าที่ของโครงการมีความรู้ และให้ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดได้อย่างชัดเจน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2541) พบว่า พนักงานขายที่มีความรู้ ความสามารถที่ดี สามารถตอบสนองต่อลูกค้า และสามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชุติมา หวังเบ็ญหมัด และคณะ (2556) พบว่า พนักงานขายที่มีความรู้ มีความสามารถในการให้ข้อมูล มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ด้านภาพลักษณ์ของโครงการ พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุดเป็นลำดับที่ 1 คือ สภาพห้องชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นไปตามที่โฆษณาไว้ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ สิทธิกร ตระกูลคูถาวร (2556) พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อภาพลักษณ์ตรา

สินค้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมระดับกลางขึ้นไปของกลุ่มผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด คือ ด้านภาพลักษณ์องค์กร รองลงมา คือ ด้านราคา และด้านคุณภาพสินค้า ตามลำดับ ด้านความสำเร็จของโครงการ พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุดเป็นลำดับที่ 1 คือ โครงการมีทำเลที่ตั้ง และการคมนาคมที่สะดวกต่อการเข้าถึง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ อภิชิต สุขสินธ์ (2551) พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ได้แก่ ใกล้รถไฟฟ้า มีความสะดวกในการเดินทาง มีสภาพแวดล้อมรอบโครงการที่ดี มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภค และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ธงชัย ชูสุ่น (2556) พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ที่มีความสะดวกในการเดินทาง มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

ผลการศึกษาปัจจัยด้านการตรวจสอบห้องชุดในการวิจัยครั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากผลการวิจัย พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในด้านการตรวจสอบงานระบบ การตรวจสอบงานสุขภัณฑ์ และการตรวจสอบงานประตู ในระดับมากที่สุด ตามลำดับ ด้านการตรวจสอบงานระบบ พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ความพร้อมในการทำงานของอุปกรณ์ตรวจจับควันมีไฟกระพริบที่ตัวอุปกรณ์แสดงสถานะตลอดเวลา ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ วรพันธ์ จิตอาจหาญ (2565) พบว่า การศึกษาปัญหางานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรมภายหลังการส่งมอบงานอาคารชุดแนวราบ ในหมวดของงานสถาปัตยกรรมจำนวน 21 รายการ มีค่าเฉลี่ยของผลกระทบในการพบปัญหาที่ไปในทิศทางเดียวกันกับงานวิจัยนี้

ผลการศึกษาปัจจัยด้านความรู้ในข้อกฎหมายในการวิจัยครั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากผลการวิจัย พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด ในระดับมากที่สุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในระดับมาก ด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ การจัดเก็บค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ด้านพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ โครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อย่างไรก็ตามผลการวิจัยข้างต้นไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ กฤตภาส คงประสิทธิ์ (2564) พบว่า ปัจจัยด้านกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร อาคารชุด และการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยของผู้บริโภค เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลวิจัยปัจจัยด้านการตัดสินใจของผู้บริโภคไปใช้ประโยชน์ ด้านการบริการของโครงการ เจ้าหน้าที่ของโครงการมีความรู้ และให้ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดได้อย่างชัดเจน ด้านภาพลักษณ์ของโครงการ สภาพห้องชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นไปตามที่โฆษณาไว้ และด้านความสำเร็จของโครงการ โครงการมีทำเลที่ตั้ง และการคมนาคมที่สะดวกต่อการเข้าถึง มีผลต่อการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดอย่างมี

มหาวิทยาลัยปทุมธานีและภาคีเครือข่ายทางวิชาการ

ขอมอบเกียรติบัตรนี้ไว้เพื่อแสดงว่า

ณัฐาพร เรืองเดช , ชลีพรณ์ ธรรมพรรัมย์, วรานนท์ คงสง, ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย และ วิเชียร บุษยบัณฑูร

ได้เข้าร่วมนำเสนอผลงานเรื่อง

ผลกระทบต่อชุมชนโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในพื้นที่ตำบลหนองชุมพล อำเภอเขาย้อย จังหวัดเพชรบุรี

โครงการประชุมวิชาการและนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 9 ประจำปี 2568
หัวข้อ “นวัตกรรมดิจิทัลเพื่ออนาคตที่ยั่งยืน: เชื่อมโยงสังคม ธุรกิจ และวิทยาศาสตร์”
ในวันเสาร์ที่ 17 พฤษภาคม 2568

ดร.ชนากานต์ ยืนยง
อธิการบดีมหาวิทยาลัยปทุมธานี

มหาวิทยาลัยปทุมธานีและภาคีเครือข่ายทางวิชาการ

ขอมอบเกียรติบัตรนี้ไว้เพื่อแสดงว่า

วรรณศักดิ์ ครุฑกำจร, ชลีพรณ์ ธรรมพรรัมย์, วรานนท์ คงสง, ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย และ อภิชาติ บุญเพ็ง

ได้เข้าร่วมนำเสนอผลงานเรื่อง

การตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด

โครงการประชุมวิชาการและนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 9 ประจำปี 2568
หัวข้อ “นวัตกรรมดิจิทัลเพื่ออนาคตที่ยั่งยืน: เชื่อมโยงสังคม ธุรกิจ และวิทยาศาสตร์”
ในวันเสาร์ที่ 17 พฤษภาคม 2568

ดร.ชนากานต์ ยืนยง
อธิการบดีมหาวิทยาลัยปทุมธานี

PATHUMTHANI
UNIVERSITY

www.ptu.ac.th

มหาวิทยาลัยปทุมธานี
PATHUMTHANI UNIVERSITY

140 Moo 4 Banklang, Mueang District, 12000 Thailand Tel. 0-2975-6999 Fax. 0-2979-6728

2568-TH-F-04-0020
ผลของไฟโตเคมิคอลชนิดใหม่ต่อการต้านอนุมูลอิสระในหนอนทดลอง C. elegans ที่มีการแสดงออกของโปรตีนอะไมลอยบีต้า 1029
พลอยวรินทร์ หว่านขี้เหล็ก, พรไพลิณ เปล่งศรีเกิด, ณัฐณิชา พูนโภค, สุรีพร พ่วงพงษ์, อดิศักดิ์ หนูหน่าย, สุกฤษฎิ์ พรมแตง, เทวิน เทนคำเนาว์ และ ชมัยพร วงศ์วรรณ

2568-TH-F-05-0004
ผลกระทบต่อชุมชนโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในพื้นที่ตำบลหนองชุมพล อำเภอเขาย้อย จังหวัดเพชรบุรี 1034
ณัฐาพร เรืองเดช, ชลีพรณ์ ธรรมพรรัมย์, วรานนท์ คงสง, ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย และ วิเชียร บุษยบัณฑูร

2568-TH-F-05-0005
ปัจจัยที่มีผลต่อการตรวจสอบงานจ้างก่อสร้างของวิศวกรสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน 1048
กนิษฐ์ โปรยบำรุง, วรานนท์ คงสง, ชลีพรณ์ ธรรมพรรัมย์, ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย และ สุรเชษฐ์ สีงาม

2568-TH-F-05-0006
การวิเคราะห์อุปสรรคในการตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้างของวิศวกรสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน 1062
โกเมฆ ศรีนวกะตระกูล, ธีรเดช สนองทวีพร, วรานนท์ คงสง, ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย และวุฒินันทน์ ปัทมวิสุทธิ์

2568-TH-F-05-0007
การตัดสินใจของผู้บริโภคในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด 1077
วรรณศักดิ์ ครุฑกำจร, ชลีพรณ์ ธรรมพรรัมย์, วรานนท์ คงสง, ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย และ อภิชาติ บุญเพ็ง

2568-TH-F-05-0008
ปัญหาการออกใบอนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคารของเทศบาล ภายในอำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี 1089
ชนาธิป ฉลองธรรม, ธีรเดช สนองทวีพร, วรานนท์ คงสง และ ชัยวัฒน์ ภู่วรกุลชัย