

ปรางใจ งามเพ็ชร : ปัจจัยความสำเร็จต่อการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ในจังหวัดนครราชสีมา  
(KEY SUCCESS FACOR INFLUENCING HOUSING ESTATE DEVELOPMENT IN  
NAKHON RATCHASIMA AREA) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.พรศิริ จงกล

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย ที่มีผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร นครราชสีมา โดยเริ่มจากการศึกษางานวิจัยและทฤษฎี ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix) และความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดปัจจัยที่สำคัญ และใช้สำรวจความเห็นกับผู้ที่เลือกซื้อบ้านตามหมู่บ้านจัดสรร ในโครงการหมู่บ้านเดิมสุข จำนวน 100 คน โดยใช้โปรแกรม SPSS เพื่อช่วยในการวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อวิเคราะห์หาค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย

ผลการศึกษสามารถสรุปและลำดับความสำคัญในปัจจัยได้ดังนี้ การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร นครราชสีมา ต้องให้ความสำคัญกับเรื่องของปัจจัยหลัก คือ ด้านราคา (Price) ค่าเฉลี่ย 6.43 เป็นลำดับแรก มากกว่าเรื่องผลิตภัณฑ์ (Product) ค่าเฉลี่ย 6.33 โดยให้ความสำคัญกับปัจจัยรอง ในด้านทำเลที่ดิน (Location) ค่าเฉลี่ย 6.39 เป็นสำคัญมากที่สุด มากกว่าการงานออกแบบ (Design) ค่าเฉลี่ย 6.19

โดยสามารถระบุสรุปรายละเอียดของปัจจัยย่อยในแต่ละด้าน ดังนี้ ควรเลือกปัจจัยด้านทำเล โดยเลือกใกล้เส้นทางหลัก หรือทางหลวง เช่นถนนมิตรภาพ (Main route) ค่าเฉลี่ย 6.35 และให้ความสำคัญด้านการออกแบบ โดยการออกแบบพื้นที่ได้เหมาะสม (Design) คือการกำหนดขนาดพื้นที่ในแต่ละห้อง ค่าเฉลี่ย 6.21 ความสำคัญด้านงานก่อสร้าง โดยใส่ใจในงานก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดี (Quality) ค่าเฉลี่ย 6.38 ด้านราคาโดยคำนึงถึงการตั้งราคาเทียบคู่แข่งได้ (Selling Price) ค่าเฉลี่ย 6.55 ด้านส่งเสริมการขาย โดยใช้การโฆษณาผ่านทางโซเชียล (Website/Facebook) ค่าเฉลี่ย 6.37 และด้านสาธารณะ โดยการพัฒนาเพื่อการยอมรับ เช่นการได้รับรางวัล หรือชื่อเสียง (Award) ค่าเฉลี่ย 6.43 เป็นลำดับแรก โดยประยุกต์ใช้ตามสถานการณ์ที่เหมาะสม ก็จะทำให้โครงการมีโอกาสประสบผลสำเร็จสูง

สาขาวิชา การบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ปีการศึกษา 2560

ลายมือชื่อนักศึกษา \_\_\_\_\_

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา \_\_\_\_\_

PRANGJAI NGAMPETCH : KEY SUCCESS FACOR INFLUENCING  
HOUSING ESTATE DEVELOPMENT IN NAKHON RATCHASIMA  
AREA. ADVISER : ASSOC. PROF. PORNIRI JONGKOL, Ph.D.

This research aims to study buying factors and prioritize them regarding their effects on a success of Nakorn Ratchasima housing estate development project. To determine the key factors, researches, theories, marketing mix, and real estate knowledge were compiled and studied. A survey of a sample of 100 buyers from Baan Termsuk Project (a housing estate developer) was done using the SPSS program to analyze the average and standard deviation to analyze the importance of factors.

The results can be summarized as follows: The development of Nakhon Ratchasima housing estates' most importance primary factor is the Price, scoring 6.43, higher than the Product with an average score of 6.33; For secondary factors, Location has an average score of 6.39 which ranked the most important, more than Design with average score of 6.19.

The details of each sub-factor can be summarized as follows: For Location, the location near main routes or highways, such as Mittraphap Road, are most preferred with the average score of 6.35; For Design, the most importance sub-factor is space allocation appropriateness meaning each room should be of desired size. Its average score is 6.21; For Construction, buyers focus on quality construction. Quality has got 6.38 on average; For Price, Selling Price compared to competitors got 6.55 on average; For Advertisement, advertising using social media such as Website/Facebook scored the average of 6.37; Lastly, Public factor's most important sub-factor is developing acceptance such as getting Award which scored an average of 6.43. Applying them in appropriate situations, the projects will have a high chance of success.

School of Construction and Infrastructure Management Student's Signature\_\_\_\_\_

Academic Year 2017

Advisor's Signature\_\_\_\_\_