

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ 1) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคเลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ 2) เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการขายบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) การศึกษารั้ครั้งนี้ ได้ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้บริโภคที่เป็นลูกค้าซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 106 ราย

5.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษารูปได้ดังนี้

5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านมือสอง ส่วนใหญ่มีสถานภาพในครอบครัวเป็นหัวหน้าครอบครัว ร้อยละ 39.6 รองลงมาเป็นบุตร/ธิดา ร้อยละ 33.0 มีสถานภาพสมรสแล้ว ร้อยละ 54.7 และเป็นโสด ร้อยละ 42.5 เป็นเพศหญิง อายุเฉลี่ย 37 ปี กล่าวคือมีอายุอยู่ในช่วง 30-39 ปี ร้อยละ 61.3 และช่วง 40-49 ปี ร้อยละ 18.9 ในครัวเรือนมีสมาชิกเฉลี่ย 4 คน กล่าวคือสมาชิกอยู่ในช่วง 1-3 คน ร้อยละ 57.5 และ 4-6 คน ร้อยละ 35.8 ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท ร้อยละ 63.2 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 24,433.97 บาท กล่าวคือ รายได้อยู่ในช่วง 10,000 - 19,999 บาท ร้อยละ 43.4 และรายได้ในช่วง 20,000 - 29,999 บาท ร้อยละ 24.5 มีรายจ่ายโดยเฉลี่ยเดือนละ 13,868 บาท กล่าวคือเป็นผู้มีรายจ่ายต่ำกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 48.1 และรายจ่าย 10,000-19,999 บาท ร้อยละ 34.0 มีเงินออมโดยเฉลี่ยเดือนละ 4,255 บาท กล่าวคือ มีผู้ที่มีเงินออมอยู่ในช่วง 2,000-3,999 บาท ร้อยละ 34.0 และต่ำกว่า 2,000 บาท ร้อยละ 28.3

5.1.2 ข้อมูลลักษณะรูปแบบและมูลเหตุจูงใจของการซื้อบ้านมือสองโดยสรุปพบว่าผู้ซื้อบ้านมือสอง ส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อบ้านเดี่ยวจากธนาคารไทยพาณิชย์และเป็นผู้มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองก่อนซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ ร้อยละ 53.8 ไม่มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง ร้อยละ 46.2 ผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองในปัจจุบัน ส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็น

ทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่มี 1 หลัง บ้านมือสองที่ซื้อส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นห้องชุด/ คอนโดมิเนียม บ้านมือสองที่ซื้อมีเนื้อที่ 100 ตารางวาขึ้นไป ห้องชุด/คอนโดมิเนียมมือสองมีเนื้อที่ 25 – 39 ตารางเมตร สาเหตุสำคัญที่ซื้อบ้านมือสองครั้งนี้ ส่วนใหญ่ต้องการแยกครอบครัว/ ส่วนตัว รองลงมาไม่สะดวกในการเดินทางไปทำงาน และบ้านหลังเดิมคับแคบ สภาพบ้านมือสองที่ซื้อส่วนใหญ่เป็นบ้านที่เคยมีคนอยู่อาศัยมาก่อนแต่ปัจจุบันไม่มี และรองลงมาเป็นบ้านร้างที่ไม่เคยมีคนอาศัยอยู่มาก่อน ส่วนใหญ่ซื้อบ้านราคาที่ต่ำกว่า 1,000,000 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เน้นในเรื่องราคาขาย รองลงมาเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปัจจัยที่เป็นข้อดีในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง ส่วนใหญ่เป็นปัจจัยด้านราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน รองลงมาเป็นปัจจัยสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ปัจจัยเสริมในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง ส่วนใหญ่เป็นการแจ้งให้ทราบถึงปัญหาต่างๆ รองลงมาต้องซ่อมแซมบ้านให้ โดยการเลือกซื้อจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานมากที่สุด รองลงมาอยู่ใกล้ศูนย์การค้า/ตลาด ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง เป็นปัจจัยด้านราคาของบ้านและที่ดิน รองลงมาเป็นปัจจัยรายได้หรือรายจ่ายของตนเองและครอบครัว ปัจจัยทางสังคมส่วนใหญ่คำนึงถึงความเหมาะสมกับฐานะและขนาดของครอบครัว รองลงมาต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตร แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการติดต่อซื้อบ้านมือสองเป็นงานตลาดนัดบ้านพร้อมอยู่ของธนาคารไทยพาณิชย์ รองลงมาเป็นบ้านมือสองที่สถาบันการเงินนำมาประมวลขาย – หลุดจ่านอง รูปแบบการส่งเสริมการขายบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่ต้องการบริการอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ รองลงมาเป็นบริการให้สินเชื่อผู้ซื้อบ้าน พร้อมตกแต่ง

5.1.3 จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลกับการเลือกรูปแบบบ้านมือสองของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยการทดสอบแบบไคสแควร์ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ผลการทดสอบ พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศ ด้านอายุ ด้านสถานภาพสมรส ด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ด้านอาชีพ และด้านขนาดครอบครัวมีการเลือกประเภทบ้านมือสองแตกต่างกัน ยกเว้นปัจจัยด้านระดับการศึกษา การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทางเศรษฐกิจกับการเลือกซื้อบ้านมือสอง ปัจจัยทางเศรษฐกิจด้านรายได้ของครอบครัว มีการเลือกประเภทบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน ส่วนปัจจัยทางเศรษฐกิจด้านรายจ่ายและเงินออมของครอบครัวมีการเลือกประเภทบ้านมือสองแตกต่างกัน ปัจจัยทางการตลาดทั้งในด้านลักษณะสภาพบ้านมือสอง ระดับราคา ทำเลที่ตั้ง และการส่งเสริมการขาย มีผลให้เกิดการเลือกบ้านมือสองไม่แตกต่างกัน

5.1.4 ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสองโดยรวมของผู้ตอบแบบสอบถามในระดับมาก ได้แก่ มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา ฯลฯ) ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม ไม่มีมลภาวะทางเสียง ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ ไม่มีมลภาวะ

ทางอากาศ ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ แนวล้อมทางธรรมชาติที่ดี มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม ไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด ไม่อยู่ห่างจากชุมชน พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง พื้นที่บริเวณบ้านนอกตัวอาคาร เพื่อนบ้านดี ความสะดวกในการติดต่อซื้อบ้านมือสอง หลังนี้ ใกล้ที่ทำงาน ใกล้ที่อำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ห้างสรรพสินค้า แบบบ้านจุงใจ การคมนาคมสะดวกมีรถประจำทางผ่าน ไม่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย และทำเลค้าขายดี ตามลำดับ

1) สำหรับผู้ซื้อบ้านมือสองในรูปแบบบ้านเดี่ยวซึ่งมี จำนวน 46 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านเดี่ยวมือสอง 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน ไม่มีมลภาวะทางเสียง ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ ไม่มีมลภาวะทางอากาศ ไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา ฯลฯ) สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี ราคาบ้านมือสองไม่แพงเหมาะสม มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง และไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด

2) ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด จำนวน 13 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ ราคาบ้านมือสองไม่แพงเหมาะสม มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา ฯลฯ) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง ความเสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ พื้นที่ใช้สอยในตัวอาคาร ไม่มีมลภาวะทางเสียง ไม่มีมลภาวะทางอากาศ และไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์

3) ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้ซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม จำนวน 31 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา ฯลฯ) มีความปลอดภัยทั้งชีวิต และทรัพย์สิน ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี มีพนักงานรักษาความปลอดภัย (ร.ป.ภ.) ตลอด 24 ชั่วโมง มีสาธารณูปโภคที่ดี ถนนหนทางกว้างขวาง ไม่มีมลภาวะทางอากาศ ไม่มีมลภาวะทางเสียง วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน และไม่อยู่ใกล้ฟาร์มเลี้ยงสัตว์

4) ผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้ซื้ออาคารพาณิชย์ จำนวน 16 ราย ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ 31 ปัจจัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ใช้ปัจจัยพิจารณา 10 ลำดับแรก คือ ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่ทิ้งขยะ ไม่มี

มลภาวะทางเสียง มีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ไม่มีมลภาวะทางอากาศ ทำเลค้าขายดี มีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า น้ำประปา ฯลฯ) ราคาบ้านมือสองไม่แพง เหมาะสม วัสดุที่ใช้ได้มาตรฐาน ไม่มีมลภาวะทางเสียง และไม่อยู่ในย่านชุมชนแออัด

5.1.5 ปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญ ในการซื้อบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์ ส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นปัญหาการต่อรองเรื่องราคา รองลงมาเป็นปัญหาสภาพของบ้านทรุดโทรม และเจ้าของบ้านเดิมไม่ยอมออกจากบ้าน ต้องฟ้องขับไล่

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 จากการศึกษาครั้งนี้ พบว่า ผู้ซื้อบ้านมือสองมีความต้องการซื้อบ้านมือสองเป็นทั้งผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้ว และผู้ที่ยังไม่มีบ้าน ดังนั้นการขายทอดตลาดบ้านมือสองจึงเป็นโอกาสดีที่ทางสถาบันการเงินจะได้เร่งระบายทรัพย์สินที่เป็นหนี้เสียออกจากสถาบัน เพราะจะทำให้มีผู้บริโภคนานาชาติได้เลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารได้ง่ายกว่า

5.2.2 ผู้ซื้อบ้านมือสองส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีอายุมากกว่า 30 ปีขึ้นไป และเป็นผู้อยู่ในวัยทำงาน ซึ่งส่วนใหญ่มีอาชีพที่มั่นคง และถือว่าเป็นผู้ที่มีความต้องการสร้างหลักแหล่งที่มั่นคงให้กับตนเองและครอบครัว ดังนั้นการขายทอดตลาดบ้านมือสองจึงเป็นช่องทางให้ผู้บริโภคได้มีโอกาสเลือกซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

5.2.3 การขายบ้านมือสองของธนาคารพาณิชย์ ควรคำนึงถึงประโยชน์ที่ผู้บริโภคจะได้รับจากการซื้อบ้านมือสองไป โดยเฉพาะประโยชน์ในด้านราคาที่ควรให้มีการต่อรองได้มากกว่าที่เป็นอยู่ เพราะปัญหาเกี่ยวกับราคาบ้านที่ต่อรองได้ยากยังเป็นอุปสรรคในการเลือกซื้อของผู้บริโภค

5.2.4 การวิจัยครั้งนี้ พบว่า บ้านมือสองที่ธนาคารนำออกจำหน่ายนั้น ยังมีปัญหาในเรื่องสิทธิครอบครองอยู่บ้าง เพราะบางหลังมีผู้อาศัยอยู่ จึงเป็นอุปสรรคต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค เพราะต้องฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยก่อนหน้านี้ออกไปก่อน และบ้านบางหลังยังมีสภาพทรุดโทรม ทางธนาคารจึงควรพิจารณาให้สินเชื่อสำหรับการตกแต่งบ้านแก่ผู้บริโภค หรือทำการซ่อมแซมบ้านที่ทรุดโทรม หรือให้มีการขับไล่ผู้อยู่อาศัยในบ้านออกก่อนที่จะส่งมอบให้กับผู้ซื้อคนต่อไปเพราะจะได้ไม่ต้องเกิดปัญหาในภายหลัง