

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน ซึ่งได้ทำการศึกษาจากพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไป ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จำนวน 200 ราย โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการและพนักงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสถานะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน และเพื่อศึกษาลักษณะความพึงพอใจต่อความต้องการบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ ของพนักงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

##### 5.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับสถานะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการ และพนักงานที่เกี่ยวข้องในโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 โครงการ เกี่ยวกับลักษณะโดยทั่วไปของบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน พบว่า ส่วนใหญ่แล้วจะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีจำนวน 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 100.0 ส่วนใหญ่เป็นแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ รองลงมาเป็นบ้านแฝดชั้นเดียว มีจำนวน 2 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 25.0 เป็นแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ โดยส่วนใหญ่มีขนาดของเนื้อที่ดิน 50 ตารางวา จำนวน 6 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 75 ขนาดเนื้อที่ดิน 60 ตารางวา จำนวน 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40 และขนาดเนื้อที่ดิน น้อยกว่า 50 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 40 ตามลำดับสำหรับราคาบ้านและที่ดินของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดลำพูนส่วนใหญ่ จะอยู่ในช่วง 500,000 - 800,000 บาท มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 75.0 รองลงมา คือ 800,001 - 1,000,000 บาท มีจำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.5

##### 5.1.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 57.5 ที่มีอายุอยู่ระหว่าง 20-30 ปี ร้อยละ 52.5 รองลงมา มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 44.0 และมีสถานภาพสมรส ร้อยละ 50.5 มีรายได้ต่อเดือนอยู่ระหว่าง 10,000 - 20,000 บาท ร้อยละ 60.0 รองลงมา มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 24.5 ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 49.0 และจบการศึกษาต่ำกว่าปริญญา ร้อยละ 47.0 สถานที่พักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ พักอยู่บริเวณนิคม

อุตสาหกรรมภาคเหนือ ร้อยละ 34.5 รองลงมาคือ พักอาศัยอยู่เขตตัวเมืองจังหวัดลำพูน ร้อยละ 26.5 กลุ่ม

ตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่ายค่าที่พักต่อเดือน จำนวน 144 ราย คิดเป็นร้อยละ 72 ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายค่าที่พักต่อเดือนอยู่ระหว่าง 1,000 - 2,000 บาท จำนวน 66 ราย คิดเป็นร้อยละ 45.8 รองลงมาคือผู้ที่มีค่าใช้จ่ายค่าที่พักต่อเดือนมากกว่า 3,000 บาท จำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.9 ส่วนที่เหลือเป็นกลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีค่าใช้จ่ายค่าที่พัก เนื่องจากพักอาศัยอยู่กับบิดา มารดา จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 28

### 5.1.3 ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน

จากการศึกษาพบว่า สาเหตุสำคัญที่มีต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน คือ ต้องการมีที่อยู่เป็นของตนเอง ร้อยละ 64.0 และต้องการมีที่พักใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 48.0 ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ร้อยละ 58.0 และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ร้อยละ 38.0 โดยต้องการบ้านพร้อมที่ดินที่มีราคา อยู่ในช่วง 500,000 - 800,000 บาท ร้อยละ 33.0 รองลงมาคือ ค่ากว่า 500,000 บาท ร้อยละ 27.5 มีขนาดเนื้อที่ดินอยู่ในช่วง 50 - 60 ร้อยละ 43.0 และ 61 - 70 ตารางวา ร้อยละ 35.0 ต้องการซื้อบ้านที่สามารถส่งตามความต้องการ ร้อยละ 60.5 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการใช้บริการสินเชื่อในการซื้อบ้านจัดสรรจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 91.0

### 5.1.4 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรเชิงพาณิชย์ในเขตจังหวัดลำพูน ในด้านการเลือกซื้ออาคาร ที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ 1) โครงการถมดินสูงน้ำไม่ท่วม คะแนนเฉลี่ย 4.78 2) คุณภาพของงานก่อสร้างและวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้าง คะแนนเฉลี่ย 4.73 3) การจัดแปลนบ้าน คะแนนเฉลี่ย 4.57 และสีของอาคารและหลังคา คะแนนเฉลี่ย 4.57 ปัจจัยด้านราคาของกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ 1) ราคาบ้านพร้อมที่ดิน คะแนนเฉลี่ย 4.66 2) จำนวนเงินผ่อนค่างวดต่อเดือน คะแนนเฉลี่ย 4.60 3) จำนวนเงินค่างวด คะแนนเฉลี่ย 4.58 และระยะเวลาผ่อนกู้ 4.58 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ 1) การเดินทางเข้าออกสะดวก คะแนนเฉลี่ย 4.87 2) ใกล้ตลาดสด และใกล้สถานศึกษาของบุตร มีคะแนนเฉลี่ยเท่ากัน คือ 4.62 3) ใกล้ที่ทำงาน คะแนนเฉลี่ย 4.58 และปัจจัยด้านอื่นๆ ที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ 1) ระบบสาธารณูปโภคของโครงการครบครัน (ไฟฟ้า น้ำประปา ฯลฯ) คะแนนเฉลี่ย 4.82 2) มียามรักษาความปลอดภัย คะแนนเฉลี่ย 4.81 3) การจัดรายการส่งเสริมการขายของโครงการ คะแนนเฉลี่ย 4.72

### 5.1.5 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ

จากการทดสอบความสัมพันธ์ โดยใช้สถิติไคสแควร์ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 พบว่า ตัวแปรที่ไม่เป็นอิสระกัน มีดังนี้ รายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อไม่เป็นอิสระกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้สูงยอมต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่มีราคาแพงกว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า ระดับ

การศึกษาของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อไม่เป็นอิสระกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงย่อมต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่มีราคาแพงกว่าผู้ที่ระดับการศึกษาต่ำกว่า ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อไม่เป็นอิสระกัน กล่าวคือ บ้านพร้อมที่ดินที่มีขนาดใหญ่ขึ้นย่อมมีราคาแพงขึ้นด้วยเช่นกัน รายได้ต่อเดือนกับระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านไม่เป็นอิสระกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้สูงมีระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อบ้านได้เร็วกว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า ระดับการศึกษากับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการไม่เป็นอิสระกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงต้องการซื้อบ้านที่มีขนาดใหญ่และราคาแพงกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่า ส่วนตัวแปรที่เป็นอิสระกัน มีดังนี้ อายุของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อเป็นอิสระกัน บ้านที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างกับงบประมาณในการซื้อเป็นอิสระกัน ความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินกับงบประมาณในการซื้อเป็นอิสระกัน รายได้ต่อเดือนกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเป็นอิสระกัน รายได้ต่อเดือนกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเป็นอิสระกัน อายุของกลุ่มตัวอย่างกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการเป็นอิสระกัน เพศกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเป็นอิสระกัน สถานภาพกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเป็นอิสระกัน

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 สำหรับการศึกษารายครั้งต่อไป ควรจะขยายกลุ่มตัวอย่างการศึกษาโดยอาจจะศึกษาจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือจากกลุ่มอาชีพอื่นๆ เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานของหน่วยงานต่างๆ เป็นต้น และควรศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ ว่ามีความสัมพันธ์กันมากน้อยแค่ไหน และมีความสัมพันธ์กันในทิศทางใด โดยการวิเคราะห์การถดถอยแบบพหุคูณ (multiple regression analysis)

5.2.2 สำหรับผู้ประกอบการ การที่จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นๆ ได้จะต้องทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค ดังนั้นผู้ประกอบการจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยในการเลือกซื้ออาคาร ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยในด้านอื่นๆ เช่น ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ การจัดรายการส่งเสริมการขาย สวัสดิการในด้านความปลอดภัย รวมไปถึงการรับประกันคุณภาพบ้าน เป็นต้น ซึ่งสามารถที่จะนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดลำพูน เป็นการเพิ่มขีดความสามารถของผู้ประกอบการในการแข่งขันแบ่งทางการตลาดจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ ได้ อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้ผู้ที่สนใจอยากซื้อบ้าน ตัดสินใจได้เร็วขึ้น โดยเฉพาะในปัจจุบันระบบเศรษฐกิจต้องเผชิญกับปัญหาภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น ราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น ส่งผลทำให้ค่าครองชีพสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภค อาจทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้าน หรือเลื่อนระยะเวลาการซื้อออกไป

ฉะนั้นการจัดรายการส่งเสริมการขายของโครงการ ให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค ย่อมเป็นสิ่ง  
ที่ผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved