

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง การศึกษาอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ได้ทำการศึกษาถึงความต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ และได้ศึกษาหาขนาดของอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม จากผู้ที่อยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี พ.ศ. 2540 – 2550 จำนวน 300 ราย สรุปได้ดังนี้

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

##### 5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ผลการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 300 ราย พบว่ากลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงร้อยละ 52.7 เพศชาย ร้อยละ 47.3 มีอายุระหว่าง 30-39 ปี มากที่สุด ร้อยละ 40.0 มีอายุระหว่าง 20-29 ปี รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 28.0 มีสถานภาพสมรสมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.3 มีสถานภาพโสด รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 43.7 มีการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.3 มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลายหรือเทียบเท่ารองลงมา คิดเป็นร้อยละ 18.0 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนจากการประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์ในช่วง 10,000 – 19,999 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 28.3 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,000 – 29,999 บาท รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 22.0

##### 5.1.2 ข้อมูลด้านขนาดอาคารพาณิชย์ และลักษณะการใช้งาน

ผลการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 300 ราย พบว่ากลุ่มตัวอย่างครอบครองอาคารพาณิชย์โดยการเช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 58.7 เป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 38.0 จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ที่สำรวจ มีจำนวน 2 ชั้นครั้งมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.3 จำนวนชั้น 3 ชั้นครั้งรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 36.0 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อชั้นของอาคารพาณิชย์ ขนาด 32 – 47 ตารางเมตร มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 39.3 ขนาด 48 – 55 ตารางเมตร รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 35.7 ราคาอาคารพาณิชย์ต่อ 1 คูหา อยู่ในช่วง 2.0 – 2.49 ล้านบาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.7 อยู่ในช่วงราคาระหว่าง 1.50 – 1.99 ล้านบาท รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 21.7 แหล่งเงินทุนที่ต้องการในการซื้ออาคารพาณิชย์เงินดาวน์(ผ่อนชำระ)มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 72.0 เป็นเงินกู้ยืม รองลงมา คิด

เป็นร้อยละ 18.0 ลักษณะการอยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจโดยการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจค้าขายมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 64.0 ประกอบธุรกิจค้าขายเพียงอย่างเดียวรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 15.7 จำนวนชั้นที่ต้องการ 3 ชั้นครึ่งมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.3 จำนวน 2 ชั้นครึ่ง รองลงมา เป็นร้อยละ 43.3 จำนวนห้องและห้องน้ำของอาคารพาณิชย์ที่เหมาะสม จำนวน 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31.7 จำนวน 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 28.3 ต้องการห้องครัว คิดเป็นร้อยละ 82.0 ไม่ต้องการ คิดเป็นร้อยละ 18.0

### 5.1.3 ข้อมูลด้านการต่อเติมของอาคารพาณิชย์

ผลการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 300 ราย พบว่าไม่มีการต่อเติมอาคารพาณิชย์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.7 มีการต่อเติมอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 44.3 ผลการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ไม่ได้ต่อเติมอาคารพาณิชย์ จำนวน 167 ราย พบว่าไม่ต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในอนาคต มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.9 ต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในอนาคต คิดเป็นร้อยละ 49.1 เหตุผลที่ไม่มีการต่อเติมอาคารพาณิชย์เพราะมีขนาดที่เหมาะสมอยู่แล้วมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 37.7 ไม่มีงบประมาณรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 29.6 ผลการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่มีการต่อเติมอาคารพาณิชย์ และต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในอนาคตจำนวน 215 ราย พบว่าเหตุผลที่มีการต่อเติมมากที่สุด คือเพื่อความเป็นระเบียบและสวยงาม คิดเป็นร้อยละ 26.6 พื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสม รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 26.0 สิ่งที่ต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์เพิ่มคือเพิ่มจำนวนห้องมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31.5 เพิ่มห้องครัว รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 28.5 วิธีการต่อเติมอาคารพาณิชย์โดยการซื้อวัสดุและจ้างช่างรับเหมามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48.8 ให้ช่างรับเหมาดำเนินทั้งหมดรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 43.7 วัสดุที่ใช้ในการต่อเติมมากที่สุดคือ ก่ออิฐฉาบปูน คิดเป็นร้อยละ 27.1 วัสดุผนังหลังคา รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 24.5 งบประมาณในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ ในช่วง 50,000 - 99,999 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 40.0 งบประมาณในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในช่วงต่ำกว่า 50,000 บาท รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 36.3 ระยะเวลาที่ต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ 2-3 สัปดาห์ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 32.6 ต่ำกว่า 2 สัปดาห์ รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 32.1 ไม่ได้ทำการขออนุญาตต่อเติมอาคารพาณิชย์กับเจ้าพนักงานท้องถิ่น และไม่ได้ทำการขออนุญาตเพราะเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตมีจำนวนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 38.1

#### 5.1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกซื้ออาคารพาณิชย์และการต่อเติมอาคารพาณิชย์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลในด้านตัวอาคารในการเลือกอาคารพาณิชย์ อันดับแรก คือขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.17 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มาก อันดับที่สอง คือปัจจัยด้านราคา มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.01 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มาก อันดับที่สาม คือคุณภาพของงานก่อสร้างและวัสดุ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มาก

ปัจจัยที่มีอิทธิพลในด้านทำเลที่ตั้งในการเลือกอาคารพาณิชย์ อันดับแรก คืออยู่ใกล้ชุมชน มีคนสัญจรไปมากจำนวนมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.52 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มากที่สุด อันดับที่สอง คือมีสาธารณูปโภคที่ดี เช่น มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.51 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มากที่สุด อันดับที่สาม คือติดถนนใหญ่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.48 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มากที่สุด

ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ อันดับแรก คือคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการต่อเติม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.99 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มาก อันดับที่สอง คือราคาวัสดุที่ใช้ในการต่อเติม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มาก อันดับที่สาม คือความสวยงามของวัสดุที่ใช้ในการต่อเติม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 อยู่ในระดับที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอาคารพาณิชย์มาก

#### 5.1.5 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ

จากการทดสอบความสัมพันธ์ โดยใช้สถิติไคสแควร์ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 พบว่าตัวแปรที่ไม่เป็นอิสระกันมีดังนี้ ระดับการศึกษากับการต่อเติมอาคารพาณิชย์ ระดับการศึกษากับงบประมาณในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนจากการประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์กับความต้องการต่อเติมอาคารพาณิชย์ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนจากการประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์กับงบประมาณในการต่อเติม รูปแบบการครอบครองกับการต่อเติมอาคารพาณิชย์ รูปแบบการครอบครองกับงบประมาณในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ จำนวนชั้นของอาคารพาณิชย์ที่ต้องการกับจำนวนห้องและห้องน้ำที่ต้องการ งบประมาณในการต่อเติมอาคารพาณิชย์กับระยะเวลาในการต่อเติมอาคารพาณิชย์

ตัวแปรที่เป็นอิสระกันมีดังนี้ ความต้องการห้องครัวกับสถานภาพสมรส การต่อเติมอาคารพาณิชย์กับความต้องการห้องครัว การขออนุญาตต่อเติมอาคารพาณิชย์กับรูปแบบการครอบครอง

## 5.2 ข้อจำกัดทางการศึกษา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบสอบถามที่ออกแบบขึ้นมาภายใต้กรอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย ผู้ตอบแบบสอบถามได้แก่ ผู้ที่อยู่อาศัย หรือเป็นเจ้าของธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ มีข้อจำกัดในการศึกษาดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจที่ประเทศไทยกำลังเผชิญอยู่ในขณะนี้ ในส่วนของต่างประเทศคือปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา การลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ ปัญหาซับไพร์ม ส่วนปัญหาในประเทศ ได้แก่ ค่าเงินบาทที่แข็งค่าอย่างต่อเนื่อง การชะลอตัวลงของการใช้จ่ายและการลงทุน ปัญหาการเมืองที่ยังไม่มีเสถียรภาพ ราคาน้ำมันแพง อัตราเงินเฟ้อที่ทำให้ค่าครองชีพสูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจไทย รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ทำให้กำลังซื้อลดลง ผู้บริโภคขาดความเชื่อมั่น จึงระมัดระวังในการใช้จ่ายและชะลอการลงทุน ซึ่งรวมถึงการซื้อและต่อเติมอาคารพาณิชย์ ดังนั้นผลการศึกษาวิจัยครั้งนี้จึงต้องคำนึงถึงผลกระทบดังกล่าวประกอบด้วย

2. กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจค้าขาย ส่วนธุรกิจประเภทอาคารสำนักงาน ส่วนใหญ่มักไม่ให้ความร่วมมือและผู้ทำการวิจัยไม่สามารถสอบถามจากเจ้าของธุรกิจได้โดยตรง ผลการศึกษาวิจัยในครั้งนี้จึงมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ประกอบธุรกิจค้าขาย

3. ผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนไม่มีเวลาตอบคำถาม หรือตอบคำถามไม่ครบ ดังนั้นผู้ทำการวิจัยจึงต้องอธิบายเพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามเข้าใจแบบสอบถามและวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ชัดเจน รวมถึงใช้วิธีการสัมภาษณ์ร่วมด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนมากขึ้น

4. ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ทำการเก็บข้อมูลจากผู้ที่อยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจโดยใช้อาคารพาณิชย์จำนวน 300 คน และข้อมูลส่วนใหญ่เป็นข้อมูลเชิงกลุ่ม จึงควรมีการแบ่งช่วงข้อมูลให้เหมาะสม เพราะการแบ่งช่วงข้อมูลที่มีความถี่มากเกินไป เมื่อนำมาแสดงผลโดยตารางความถี่ร่วม (Crosstab) และทดสอบความสัมพันธ์ด้วยสถิติทดสอบไคสแควร์ อาจทำให้เกิดปัญหาบางช่องในตารางแจกแจงความถี่มีค่าน้อยกว่า 5 หรือมีค่าเป็นศูนย์ ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปจึงควรมีความระมัดระวังในการแบ่งช่วงของข้อมูล หรือเพิ่มจำนวนของกลุ่มตัวอย่างให้มากขึ้น

## 5.3 ข้อเสนอแนะ

1. การเจริญเติบโตของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นการขยายตัวตามการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจ ในการลงทุนสร้างอาคารพาณิชย์ ผู้ประกอบการจะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ทั้งการลงทุนในที่ดินและตัวอาคารพาณิชย์ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงต้องมีการปรับตัวเพื่อให้ทันต่อภาวะ

เศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารพาณิชย์ของผู้บริโภค ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารพาณิชย์ ทั้งปัจจัยด้านตัวอาคาร ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ เพื่อที่จะได้ทราบถึงความต้องการอาคารพาณิชย์ของผู้บริโภคอย่างแท้จริง นอกจากนี้การออกแบบอาคารพาณิชย์ที่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค ยังเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้ผู้สนใจในอาคารพาณิชย์ตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น และยังเป็น การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารพาณิชย์ได้อีกด้วย

2. ผลจากการศึกษาพบว่าผู้ที่ต้องการซื้ออาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ ร้อยละ 72.0 ต้องการซื้ออาคารพาณิชย์โดยการผ่อนชำระ ผู้ซื้อจึงอาจจะไม่มีเงินเพียงพอในการต่อเติมอาคารพาณิชย์ให้ตรงกับความต้องการได้ ดังนั้นการออกแบบอาคารพาณิชย์ที่ตรงกับอุปสงค์ของการต่อเติมอาคารพาณิชย์ให้มากที่สุดจึงช่วยลดปัญหาที่เกิดขึ้นจากการต่อเติมอาคารพาณิชย์ ทั้งในเรื่องของระยะเวลาที่ต้องใช้ในการต่อเติม งบประมาณในการต่อเติม ข้อกำหนดที่ต้องขออนุญาตต่อเติมและปัญหาที่ตามมาจากการต่อเติม เช่น ปัญหาการฟ้องร้องจากพื้นที่ข้างเคียง ลงได้

3. ผลการสำรวจข้อเสนอแนะจากแบบสอบถามผู้บริโภคต้องการให้มีการตรวจสอบโครงสร้างอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้อาคารพาณิชย์ที่มีโครงสร้างที่แข็งแรง และใช้วัสดุที่มีคุณภาพ ดังนั้นถ้าผู้ประกอบการสามารถทำให้ผู้บริโภคมั่นใจในความแข็งแรงของอาคาร ก็จะช่วยเพิ่มแรงจูงใจให้ผู้สนใจในอาคารพาณิชย์ตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น