

บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะเสนอข้อสรุปประเด็นสำคัญที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ และข้อเสนอแนะที่อาจจะเป็นประโยชน์กับผู้เกี่ยวข้อง และผู้ที่ต้องการศึกษาเพิ่มเติมในอนาคต

6.1 สรุป

การศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ครั้งนี้ ทำให้ทราบถึงลักษณะทั่วไปของประชากรในหมู่บ้านจัดสรร และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่มีต่อตัวแปรต่าง ๆ

จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะนิยมอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.7 และอายุของหัวหน้าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะมีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี รองลงมาคืออายุระหว่าง 41-50 ปี โดยที่อายุเฉลี่ยของหัวหน้าครัวเรือนคือ 38.99 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่จะเป็นผู้อยู่ในวัยทำงานและเริ่มต้นมีครอบครัว ดังนั้นครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นครัวเรือนที่มีขนาดค่อนข้างเล็ก โดยมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย 3.79 คนต่อครัวเรือน สำหรับระดับการศึกษาส่วนใหญ่แล้ว หัวหน้าครัวเรือนจะมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีซึ่งมีอยู่ร้อยละ 46.7 และอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนนั้นส่วนใหญ่ก็จะประกอบอาชีพค้าขายหรือทำธุรกิจส่วนตัว รองลงมาคือ ผู้ที่ทำงานบริษัทหรือหน่วยงานเอกชน ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 35.0 และ 31.7 ตามลำดับ เมื่อสอบถามถึงสถานภาพในการอยู่อาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเองซึ่งมีถึงร้อยละ 91.0 และมีเพียงร้อยละ 9.0 เท่านั้นที่เป็นผู้เช่า ซึ่งอาจจะเป็นเพราะว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จะนิยมเช่าแฟลต หรืออพาร์ทเมนท์ที่อยู่ในตัวเมืองมากกว่าบ้านจัดสรร ในส่วนของภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยนั้น ร้อยละ 57.0 จะมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ ที่เหลือจะเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่นอกเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่

สำหรับลักษณะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยนั้นพบว่า คริวเรือนส่วนใหญ่จะมีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001 - 30,000 บาทต่อเดือน โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 35,643.33 บาท และค่าใช้จ่ายของครัวเรือนก็จะอยู่ในช่วง 15,001 - 30,000 บาทต่อเดือน โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 24,241.81 ซึ่งต่ำกว่ารายได้ต่อเดือนเท่ากับ 11,401.52 บาท เมื่อสอบถามถึงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยพบว่า ในการซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรร ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเสาะหาบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับเจ้าของโครงการนั้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะคำนึงถึงสิ่งบริการทางด้านสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เจ้าของโครงการได้จัดหาไว้ให้ สำหรับปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะคำนึงถึงราคาบ้าน กับรายได้หรือค่าใช้จ่ายของครัวเรือนในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางสังคมนั้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะต้องการบ้านที่เหมาะสมกับฐานะและขนาดของครอบครัว สำหรับสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตรหลานนั้นผู้อยู่อาศัยจะคำนึงถึงรองลงมา ผลการหาค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่มีต่อตัวแปรต่าง ๆ นั้น ได้แบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนคือ

ส่วนแรก ศึกษาโดยใช้กลุ่มตัวอย่างเป็นรายครัวเรือน ซึ่งพบว่าค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้จะมีค่าประมาณ 0.20 ถ้านำค่าใช้จ่ายมาวิเคราะห์แทนรายได้ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่ายจะมีค่าประมาณ 0.29 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวกถูกต้องตามทฤษฎีและมีค่าน้อยกว่าหนึ่ง แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าปกติที่ไม่เป็นไปตามวัฏจักรธุรกิจ (non-cyclical normal goods) หรืออีกนัยหนึ่งก็คืออุปสงค์ของที่อยู่อาศัย จะไม่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัฏจักรธุรกิจเนื่องจากว่าในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้น ภาคที่อยู่อาศัยยังไม่ใช้ภาคเศรษฐกิจที่ใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงวัฏจักรธุรกิจได้อย่างมีสำคัญ อย่างไรก็ตามแนวโน้มความเติบโตหรือถดถอยของภาคที่อยู่อาศัยยังสามารถใช้อธิบาย แนวโน้มทางเศรษฐกิจได้ในระยะยาว สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาจะมีค่าอยู่ระหว่าง -0.2750 ถึง -0.3330 ซึ่งก็มีค่าเป็นลบตามทฤษฎี เมื่อพิจารณาถึงค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง พบว่าค่าความยืดหยุ่นที่ได้ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ส่วนที่สอง ศึกษาถึงค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างซึ่งผลการศึกษา ซึ่งได้ผลในลักษณะที่คล้ายคลึงกับการศึกษา โดยใช้กลุ่มตัวอย่างเป็นรายครัวเรือน และเมื่อแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกตามสภาพในการอยู่อาศัย พบว่าค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา ต่อ รายได้ หรือค่าใช้จ่ายของเจ้าของจะมีค่าน้อยกว่าของผู้เช่า สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่แบ่งออกตาม ภูมิภาคเดิมนั้นของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น พบว่าค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ของ ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ต่ำ และค่าความยืดหยุ่น ของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่าย และต่อราคาจะมีค่าน้อยกว่าผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่นอกเขตฝั่งเมืองรวม เชียงใหม่ สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมืองของ ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ นั้น จะมีค่าความยืดหยุ่นเป็นบวก ซึ่งตรงข้าม กับที่คาดหมายเอาไว้ เพราะในเขตชานเมืองของเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่มีผลกระทบภายนอกเชิงลบ (negative externalities) น้อยมาก เช่น ปัญหามลพิษและปัญหาการจราจร จึงทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น

6.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ มีข้อเสนอแนะที่อาจจะ เป็นประโยชน์กับผู้เกี่ยวข้อง และผู้ต้องการศึกษาเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

1) จากการที่ได้ทราบว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าปกติที่ไม่เป็นไปตามวัฏจักรธุรกิจ (non-cyclical normal goods) ดังนั้นผู้กำหนดนโยบาย ไม่ควรใช้จำนวนของที่อยู่อาศัย มาเป็นดัชนีวัดการเจริญเติบโตหรือถดถอยของเศรษฐกิจ เนื่องจากจะทำให้ผลที่ได้อาจจะ คลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง

2) ในการศึกษาที่มีข้อสมมติหลายประการ เพื่อให้การศึกษามีความเป็นไปได้ในทาง ปฏิบัติ ตัวอย่างเช่น ในกรณีที่เจ้าของบ้านซื้อบ้านด้วยเงินสด มีข้อสมมติว่าเจ้าของบ้านจะผ่อนชำระค่าเช่าให้กับตนเองเดือนละ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลา 15 ปี ซึ่งข้อสมมติที่กล่าวมานี้ อาจจะทำให้ผลการศึกษาคคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงไปบ้าง ดังนั้นถ้ามีการศึกษาในครั้งต่อไป ควรจะหาข้อสมมติที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากขึ้น หรือตั้งข้อสมมติเดิมแต่แบ่งออกไปอีกหลาย

แบบ โดยอาจจะกำหนดระยะเวลาในการผ่อนชำระให้กับตนเองให้ละเอียดยิ่งขึ้น เช่น กำหนดให้เป็น 5 ปี 10 ปี หรือ 20 ปี ซึ่งจะทำให้ผลการศึกษาที่ได้มีความละเอียดยิ่งขึ้น

3) ควรจะมีการศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ อีก เช่น คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยที่ควรจะมีการศึกษาต่อไปอย่างยิ่ง เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทนี้คาดว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยที่จำเป็นในอนาคต เพราะว่าที่ดินในอนาคตจะหายาก และมีราคาแพงขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการขยายตัวในแนวตั้ง จะเป็นสิ่งที่จำเป็น ประกอบกับในการเก็บข้อมูลภาคสนามจากที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม น่าจะมีความคลาดเคลื่อนน้อยกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วคอนโดมิเนียมจะมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนน้อย เมื่อสอบถามถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายผู้ตอบจะตอบได้ถูกต้องมากกว่าที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมาก ในส่วนของราคาที่อยู่อาศัยนั้น คอนโดมิเนียมจะมีปัญหาในเรื่องการตกแต่งหรือต่อเติมน้อย จึงทำให้ราคาที่ซื้อมาจากเจ้าของเดิมหรือเจ้าของโครงการเปลี่ยนแปลงไปไม่มากนัก จากที่กล่าวมาแล้วจะเห็นได้ว่า ตัวแปรหลักที่ใช้ในการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยคือ ราคา และรายได้ ของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมน่าจะมีความแม่นยำมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ซึ่งก็คงจะเป็นผลดีต่อการศึกษา

4) ควรจะมีการศึกษาเปรียบเทียบอุปสงค์ของบ้านจัดสรรในสองสถานที่ขึ้นไป เช่น เปรียบเทียบอุปสงค์ของบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ กับกรุงเทพมหานคร เพื่อที่จะได้ทราบปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ ของทั้งสองแห่งว่ามีความคล้ายคลึงหรือแตกต่างกันอย่างไร