

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2544 ซึ่งได้ทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 306 ราย โดยการเก็บข้อมูลโดยวิธีการออกแบบสอบถามและสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาความต้องการเบื้องต้นต่อการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2544 และ เพื่อศึกษาถึงสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ สรุปได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

6.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ จากการศึกษานี้ครั้งนี้เป็นเพศชาย ร้อยละ 45.8 และเพศหญิง ร้อยละ 54.2 อายุ อยู่ระหว่างช่วง 31 – 35 ปี มากที่สุด ร้อยละ 28.1 รองลงมาอายุอยู่ระหว่าง 25 – 30 ปี ร้อยละ 21.9 สถานภาพส่วนใหญ่ สมรสแล้ว ร้อยละ 63.7 โสด ร้อยละ 36.3 อาชีพส่วนใหญ่ รับจ้างเอกชน ร้อยละ 41.2 เจ้าของกิจการ ร้อยละ 20.9 รับราชการ ร้อยละ 14.7 และรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 13.4 รายได้ครอบครัวต่อเดือน มากที่สุด อยู่ในช่วง 10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 20.9 รองลงมาคือ 20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 15.7 ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ส่วนใหญ่เป็นบ้านของตนเอง ร้อยละ 42.5 รองลงมาคือ อาศัยอยู่กับบิดามารดา ร้อยละ 19.3 และเช่าอยู่ ร้อยละ 17.0 และระดับการศึกษา มากที่สุด ระดับปริญญาตรี ร้อยละ 55.2 รองลงมาคือ ระดับต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 35.0

6.1.2 ข้อมูลความต้องการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษาสรุปได้ว่า สาเหตุสำคัญที่ผู้บริโภคต้องการซื้อบ้าน สาเหตุสำคัญอันดับ 1 มากที่สุด คือ ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ร้อยละ 41.2 รองลงมา คือ แยกครอบครัว/แต่งงาน ร้อยละ 14.0 ส่วนสาเหตุสำคัญอันดับ 2 มากที่สุดคือ ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ร้อยละ 27.1 รองลงมาคือ ต้องการที่อยู่อาศัยกว้างขึ้น ร้อยละ 19.0 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ต้องการซื้อต้องการมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ร้อยละ 63.7 รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ร้อยละ 33.7 โดยงบประมาณในการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท ร้อยละ 27.5 รองลงมาคือ ช่วงราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท ร้อยละ 22.2 ขนาดเนื้อที่ดินที่ผู้มีความต้องการซื้อบ้านต้องการมากที่สุด อยู่ในช่วง 51 – 60 ตารางวา ร้อยละ 30.4 รองลงมาคือ ช่วง 91 – 100 ตารางวา

รางวา ร้อยละ 12.7 ทำเลที่อยู่อาศัยที่ผู้ต้องการซื้อบ้านต้องการมากที่สุด คือ ทำเลถนนเชียงใหม่ – แม่ใจ ร้อยละ 31.0 รองลงมาคือ ทำเลถนนสายเชียงใหม่ – หางดง ร้อยละ 22.9 และหากพิจารณาความต้องการซื้อเป็นบ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอนกรรมสิทธิ์หรือบ้านสั่งสร้างตามความต้องการ จะเห็นว่ามีส่วนใกล้เคียงกัน คือ ต้องการเป็นบ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 48.4 และบ้านสั่งสร้างตามความต้องการ ร้อยละ 50.0 และอื่นๆ อีก ร้อยละ 1.6 ส่วนจำนวนเปอร์เซ็นต์เงินค่างวดสำหรับซื้อบ้านพร้อมที่ดิน ที่ผู้ต้องการซื้อคิดว่าเหมาะสมมากที่สุด คือ ช่วง 10 – 15 เปอร์เซ็นต์ ร้อยละ 41.8 รองลงมาคือ ช่วง 16 – 20 เปอร์เซ็นต์ ร้อยละ 35.6 โดยจำนวนเงินผ่อนค่างวดต่อเดือนที่คิดว่าเหมาะสมมากที่สุด คือ ช่วงไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 37.9 รองลงมาคือ ช่วง 10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 33 และชำระค่างวดสด ร้อยละ 13.7 ผู้ที่มีความต้องการซื้อ มีความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 86.3 และไม่ต้องการใช้สินเชื่อ ร้อยละ 13.7 ระยะเวลาที่ผู้มีความต้องการซื้อคาดว่าจะตัดสินใจซื้อ นับจากปัจจุบันมากที่สุด คือ ภายใน 6 เดือน ร้อยละ 39.9 รองลงมาคือ ช่วงระยะเวลามากกว่า 2 ปี ร้อยละ 24.8 และหากพิจารณาอิทธิพลของอัตราดอกเบี้ยต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน พบว่าผู้ที่มีความต้องการซื้อเห็นว่าเป็นองค์ประกอบหนึ่งในการพิจารณา ร้อยละ 54.9 และเป็นปัจจัยสำคัญมากในการกระตุ้นให้ตัดสินใจซื้อบ้าน ร้อยละ 30.4 และสำหรับปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่อยู่ในอัตราต่ำอยู่ ณ ปัจจุบัน พบว่าผู้ต้องการซื้อบ้านเห็นว่า ไม่อยากฝากเงินกับสถาบันการเงินและคิดว่าจะนำมาซื้อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 51.0 รองลงมาคือ คิดว่าฝากเงินกับสถาบันการเงินไว้ถึงแม่ดอกเบี้ยต่ำ ร้อยละ 31.4 สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับความมั่นคงของอาชีพการงานของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้าน พบว่า คิดว่ามั่นคงดี ร้อยละ 75.8 และคิดว่าไม่มั่นคง หรือไม่แน่นอน ร้อยละ 24.2 การคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคตของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้าน พบว่ามากที่สุด คาดว่าราคาสินค้าภายใน 1 – 2 ปีข้างหน้า จะพอ ๆ กับปัจจุบัน ร้อยละ 55.6 รองลงมา คาดว่าราคาสินค้าในอนาคตจะลดลงต่ำกว่านี้ ร้อยละ 31.7 และคาดว่าราคาสินค้าในอนาคตจะสูงขึ้น ร้อยละ 12.7 และหากพิจารณาปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของผู้ที่มีความต้องการซื้อ โดยเรียงลำดับความสำคัญจาก 1-3 พบว่า ปัจจัยสำคัญอันดับหนึ่ง มากที่สุด คือ ราคาของบ้านและที่ดิน ร้อยละ 28.1 รองลงมาคือ ทำเลของโครงการ ร้อยละ 22.5 ปัจจัยสำคัญอันดับ 2 มากที่สุด คือ ราคาของบ้านและที่ดิน ร้อยละ 22.5 รองลงมาคือ สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ร้อยละ 21.9 และปัจจัยสำคัญอันดับ 3 มากที่สุด คือ แบบบ้านและวัสดุที่ใช้ ร้อยละ 20.6 รองลงมาคือ สภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ทำเลของโครงการในสัดส่วนที่เท่ากัน ร้อยละ 18.0

สำหรับความสัมพันธ์ของตัวแปรและการทดสอบสมมุติฐานที่ระดับนัยสำคัญ 5% โดยสถิติไคสแควร์ (χ^2 -test) โดยวิธี Monte Carlo ที่ 95% Confidence Interval พบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันมีดังนี้ งบประมาณในการซื้อกับอายุ งบประมาณในการซื้อกับอาชีพ งบประมาณในการซื้อกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน งบประมาณในการซื้อกับระดับการศึกษา งบประมาณในการซื้อกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน งบประมาณในการซื้อกับเปอร์เซ็นต์เงินคาวนที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อกับจำนวนเงินผ่อนคาวนต่อเดือนที่ต้องการ ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับงบประมาณในการซื้อ ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับความคิดเห็นเกี่ยวกับความมั่นคงของอาชีพการงาน และระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับการคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคต

สำหรับความสัมพันธ์ของตัวแปรที่ทดสอบโดยสถิติไคสแควร์แล้วพบว่าเป็นอิสระต่อกันมีดังนี้ งบประมาณในการซื้อกับทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อกับบ้านที่ต้องการ (บ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอน บ้านสั่งสร้างตามความต้องการ) รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ รายได้ครอบครัวต่อเดือนกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

6.1.3 สาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2544

จากการศึกษาสรุปได้ว่า สาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ มากที่สุด คือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ ร้อยละ 19 รองลงมาคือ ยังไม่มีเงินเก็บออมสำหรับคาวนบ้านเพียงพอ ร้อยละ 17.0 สาเหตุสำคัญอันดับ 2 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ มากที่สุด คือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ ร้อยละ 16.0 รองลงมาคือ ยังไม่มีแบบบ้านที่ดูใจในตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ร้อยละ 14.1 และสาเหตุสำคัญอันดับ 3 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มากที่สุด คือ รอ Promotion ของโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ร้อยละ 19.6 รองลงมาคือ ยังไม่มีแบบบ้านที่ดูใจในตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ร้อยละ 17.0 และเกรงว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินจะไม่ปล่อยสินเชื่อให้ ร้อยละ 11.1

สำหรับการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร สรุปได้ว่าผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านที่มีอาชีพต่าง ๆ นั้น ส่วนใหญ่มีสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อ คือ ไม่มี

บ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ และยังไม่มียกยืมเงินกู้ยืมสำหรับค่าน้ำบ้านเพียงพอ

การพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร สรุปได้ว่า ผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน รายได้ 10,001 – 20,000 บาทต่อเดือน และรายได้ 20,001 – 30,000 บาทต่อเดือน พบว่ามีสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร มากที่สุด คือยังไม่มียกยืมเงินกู้ยืมสำหรับค่าน้ำบ้านเพียงพอ ผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 40,001 – 50,000 บาท รายได้ 50,001 – 60,000 บาท รายได้ 70,001 – 80,000 บาท สาเหตุสำคัญอันดับ 1 ส่วนใหญ่ คือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ และ กำลังเปรียบเทียบกับ การสร้างบ้านบนที่ดินตนเองที่มีอยู่แล้ว ผู้ที่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนมากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน มีสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจ มากที่สุดคือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ

การพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณในการซื้อบ้านกับสาเหตุอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร สรุปได้ว่า งบประมาณที่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อ มากที่สุด คือ ยังไม่มีเงินยกยืมสำหรับค่าน้ำบ้านเพียงพอ งบประมาณ 1.01 – 1.50 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อ มากที่สุด คือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ รองลงมาคือ ยังไม่มีเงินยกยืมสำหรับค่าน้ำบ้านเพียงพอ ส่วนผู้ที่ต้องการซื้อบ้านที่มีงบประมาณมากกว่า 1.51 ล้านบาทขึ้นไป สาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจซื้อ ส่วนใหญ่ คือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ

การพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านกับสาเหตุสำคัญอันดับ 1 ในการชะลอการตัดสินใจ สรุปได้ว่า ผู้ที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อบ้านภายใน 1 ปี สาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อ มากที่สุดคือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ รองลงมาคือกำลังเปรียบเทียบกับ การสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองที่มีอยู่แล้ว สำหรับผู้ที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อภายในช่วง 1 – 2 ปี สาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อ มากที่สุด คือ ยังไม่มีเงินยกยืมสำหรับค่าน้ำบ้านเพียงพอ รองลงมาคือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ และสำหรับผู้ที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อในระยะเวลาอันยาวนานกว่า 2 ปี สาเหตุสำคัญอันดับ 1 ของการชะลอการตัดสินใจซื้อ มากที่สุดคือ ยังไม่มีเงินยกยืมสำหรับค่าน้ำบ้านเพียงพอ รองลงมาคือ สภาพเศรษฐกิจยังไม่แน่นอนคิดว่าควรจะสำรองเงินสดไว้ในมือเพื่อความปลอดภัย

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการศึกษาไปใช้

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิจะเห็นว่าการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการกระเตื้องขึ้นมาบ้างเล็กน้อยจากวิกฤติปี 2540 โดยความต้องการซื้อบ้านยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยยังเป็นปัจจัย 4 ที่สำคัญของมนุษย์ แต่อาจจะต้องอาศัยเวลาเพื่อการปรับตัวเข้าสู่ดุลภาพทั้งทางด้านอุปทาน (Supply) และทางด้านอุปสงค์ (Demand) เนื่องจากว่าปัจจุบันผู้บริโภคยังมีกำลังซื้อไม่มากนัก ดังจะเห็นได้จากสาเหตุการชะลอการตัดสินใจซื้อที่สำคัญอันดับหนึ่งคือ ยังไม่มีเงินเก็บออมสำหรับดาวน์บ้านเพียงพอ และสาเหตุไม่มีบ้านจัดสรรตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ นั่นคือ ทางด้านอุปทานหรือด้านผู้ประกอบการอาจจะต้องมีการศึกษารายละเอียดของความ ต้องการในเชิงลึกมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านสินค้า (Product) ซึ่งทั้งในส่วนบ้านว่าผู้บริโภคมีความต้องการในรายละเอียดเช่นไร เช่น บ้านสไตล์อะไร มีฟังก์ชันการใช้สอยอย่างไร ก็ห้องนอน ก็ห้องน้ำ มีฟังก์ชันอะไรบ้างที่ต้องการ ต้องการสเปควัสดุเช่นไร ต้องสร้างบ้านให้เสร็จเรียบร้อยไว้ก่อนหรือไม่ รวมทั้งความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น นอกจากนี้ในส่วนของที่ดินควรจะมีโครงสร้างขนาดที่ดินเท่าไรจึงจะเหมาะสมในแต่ละระดับราคา และในด้านราคารวม(Price)ว่าราคาที่ผู้บริโภคต้องการเมื่อเทียบกับบ้านและที่ดินที่ผู้บริโภคต้องการที่เหมาะสมควรจะเป็นเช่นไร รวมทั้งทำเลที่ผู้บริโภคต้องการ ซึ่งหากผู้ประกอบการต้องการทำโครงการบ้านจัดสรรออกมาขายในตลาดจะต้องทำการศึกษาวิจัยในเชิงลึกเกี่ยวกับองค์ประกอบหรือส่วนผสมของความ ต้องการซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาเพื่อประกอบการตัดสินใจ นอกจากนี้จากผลการศึกษาจะพบว่าผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 80 ยังคงต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นหากธนาคารหรือสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านอย่างเป็นทางการจะช่วยส่งเสริมการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อบ้านได้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้ช่วยลดปัญหาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้นเช่นกัน ซึ่งก็จะส่งผลดีต่อการแก้ไขเศรษฐกิจโดยภาพรวมด้วย นอกจากนี้จากสาเหตุการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านที่สำคัญอันดับหนึ่งคือ ไม่มีเงินเก็บออมสำหรับดาวน์บ้านเพียงพอ ซึ่งปัจจุบันภาครัฐมีนโยบายการให้กู้ 100 เปอร์เซ็นต์แก่ข้าราชการและรัฐวิสาหกิจ หากสามารถผลักดันให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้นก็จะสามารถช่วยกระตุ้นกำลังซื้อได้อีกส่วนหนึ่ง แต่ปัจจุบันปัญหาอย่างหนึ่งของการดำเนินการก็คือ การให้กู้ได้ 100 เปอร์เซ็นต์ของราคา จะเป็น 100 เปอร์เซ็นต์ซึ่งพิจารณาจากราคาประเมินและราคาซื้อขายจริงโดยยึดราคาต่ำกว่าเป็นหลัก ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วราคาประเมินจะต่ำกว่าราคาซื้อขายจริง ซึ่งทำให้ไม่สามารถกู้ได้ 100 เปอร์เซ็นต์จริง ซึ่งผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจะต้องมีเงินดาวน์บางส่วนประมาณ 10 เปอร์เซ็นต์ขึ้นไป ทำให้ไม่สามารถกู้ได้ 100 เปอร์เซ็นต์ ทำให้

นโยบายนี้ยังไม่สามารถปฏิบัติเป็นรูปธรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และในส่วนมาตรการกระตุ้น อสังหาริมทรัพย์ ในด้านค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งลดจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งจะมีกำหนดใช้ ถึง 31 ธันวาคม 2544 ก็มียอดประกอบหนึ่งต่อการพิจารณาตัดสินใจซื้อบ้านของผู้บริโภคเช่นกัน ดังนั้น หากภาครัฐสามารถขยายระยะเวลาออกไปอีก ก็จะมีส่วนช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อได้ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นอาจจะต้องพิจารณาถึงผลกระทบโดยภาพรวมในด้านรายรับของภาครัฐด้วยเช่นกันว่าส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจมหภาคอย่างไร อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน แม้ทางภาครัฐได้ออกมาตรการต่างๆ ในการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ผลกระทบของปัจจัยการชะลอตัวของเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคเช่นกัน และจุดที่ต้องระมัดระวังคือ ถึงแม้ว่าความต้องการซื้อบ้านจะมีการกระตุ้นขึ้นบ้างอย่างต่อเนื่อง แต่หากผู้ประกอบการมิได้ศึกษาความต้องการซื้อของผู้บริโภคอย่างละเอียดทั้งด้านปริมาณและด้านคุณภาพ และได้รับเปิดโครงการและผลิตสินค้าเข้ามาในระบบจนเกินกว่าความต้องการที่แท้จริงหรือไม่ตรงกับความต้องการ ก็จะส่งผลให้เกิดปัญหาขายบ้านไม่ได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหา Oversupply ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และระบบเศรษฐกิจโดยรวม ดังเช่นในอดีตที่ผ่านมา

6.2.2 ข้อจำกัดของการศึกษาครั้งนี้

1. เนื่องจากการศึกษาเรื่องความต้องการซื้อบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2544 ครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม 2544 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการเกิดเหตุการณ์การก่อวินาศกรรมครั้งรุนแรงในสหรัฐอเมริกาจากกลุ่มก่อการร้าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2544 ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและการเมืองของโลกได้และกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของไทยบ้างไม่มากนักน้อย ดังนั้นอาจจะส่งผลกระทบต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านได้ เช่นอาจจะทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจในการซื้อมากขึ้นเนื่องจากไม่มั่นใจในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ไม่มั่นใจในกระแสรายได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นต้น เพราะฉะนั้นผู้ที่จะนำผลการศึกษานี้ไปใช้อาจจะต้องคำนึงและวิเคราะห์ถึงผลกระทบดังกล่าวประกอบด้วยหรือทำการสำรวจวิจัยโดยการเก็บตัวอย่างใหม่เพื่อจะได้ทราบการเปลี่ยนแปลงความต้องการซื้อที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

2. ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ทำการเก็บตัวอย่างจากผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 306 คน เนื่องจากใช้เวลาในการเก็บตัวอย่างประมาณ 1.5 เดือน และข้อมูลส่วนใหญ่จะแสดงผลในรูปของความถี่และร้อยละ อีกทั้งการออกแบบสอบถามเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ค่อนข้างละเอียดและชัดเจน ในคำถามแต่ละข้ออาจจะมีคำตอบให้เลือกตอบหลายข้อ ดังนั้นเมื่อ

นำมาแสดงผลโดยตารางความถี่ร่วม(Crosstab) และทดสอบความสัมพันธ์ด้วยสถิติทดสอบไคสแควร์ (χ^2 -test) อาจจะทำให้เกิดปัญหาบางเซลล์ในตารางแจกแจงความถี่มีค่าน้อยกว่า 5 หรือมีค่าเป็นศูนย์ ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปการเพิ่มจำนวนของกลุ่มตัวอย่างให้มากขึ้นจะเป็นแนวทางหนึ่งในการแก้ปัญหาข้างต้น

6.2.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. จากผลการศึกษาในครั้งนี้ในประเด็นเรื่องบ้านที่ต้องการ ซึ่งแยกเป็นบ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอนกรรมสิทธิ์กับบ้านตั้งสร้างตามความต้องการ พบว่ายังมีสัดส่วนของความต้องการซื้อบ้านตั้งสร้างตามความต้องการในสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 50.0 ถึงแม้มีปัญหาการโอนไม่ได้หรือซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้านในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา ซึ่งอาจจะเกิดจากบ้านที่สร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ไม่ตรงตามความต้องการ ผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านต้องการสร้างบ้านให้ตรงตามความต้องการมากที่สุดจึงต้องการบ้านตั้งสร้าง หรือบ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยพร้อมโอนนั้นผู้ซื้อจะต้องชำระเงินค่างวดทั้งหมดเพียงงวดเดียว ไม่สามารถผ่อนชำระเงินค่างวดเป็นงวดๆ ได้จึงทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านที่ไม่มีเงินเก็บออมเพียงพอไม่สามารถซื้อได้ จึงสนใจซื้อบ้านตั้งสร้างที่สามารถผ่อนชำระเงินค่างวดได้หลายงวดซึ่งอาจจะนำรายได้ต่อเดือนบางส่วนมาช่วยผ่อนได้ หรือผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นที่น่าเชื่อถือต่อผู้บริโภคทำให้ผู้บริโภคไม่กลัวในเรื่องซื้อบ้านแล้วโอนไม่ได้ดังเช่นที่ผ่านมา หรือปัญหาเรื่องซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้านในความคิดของผู้บริโภคอาจจะคิดว่ามีสัดส่วนน้อยหรือมีโอกาสดังขึ้นน้อย หรือผู้บริโภคไม่ทราบข่าวสารข้อมูลที่ชัดเจนของโครงการที่มีปัญหาซื้อบ้านแล้วโอนไม่ได้หรือไม่สามารถสร้างบ้านส่งมอบให้ลูกค้าได้ หรือสาเหตุอื่นๆ ซึ่งประเด็นดังกล่าวเป็นประเด็นที่น่าศึกษาเพิ่มเติมเพื่อทราบความต้องการซื้อบ้านที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

2. จากการศึกษาครั้งนี้ ในส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าเป็นบ้านของตนเอง ร้อยละ 42.5 หรือ 130 ราย ซึ่งจากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้ซึ่งมีบ้านเป็นของตนเองแล้วแต่ยังมีความต้องการซื้อบ้าน พบว่าสาเหตุสำคัญอันดับ1ที่ต้องการซื้อบ้าน ส่วนใหญ่จะเป็นต้องการที่อยู่อาศัยที่กว้างขึ้น ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ต้องการความสะดวกในการเดินทาง ซื้อเก็บไว้ในอนาคต และแยกครอบครัวแต่งงาน แต่มีเพียง 17 ราย ที่ตอบว่าต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอีก (จากผู้ตอบสาเหตุสำคัญที่ต้องการซื้อบ้านคือต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวน 126 ราย) ซึ่งอาจจะเป็นการซื้อไว้พักผ่อน ซื้อให้ลูกมาเรียนหนังสือ หรืออื่นๆ ซึ่งในการศึกษาครั้งต่อไปอาจจะต้องมีการศึกษารายละเอียดในส่วนนี้เพื่อทราบสาเหตุสำคัญของความต้องการซื้อบ้านที่ชัดเจนขึ้น และสำหรับการศึกษาในครั้งนี้กลุ่มตัวอย่างที่ตอบสาเหตุสำคัญที่

ต้องการซื้อบ้านข้อต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง จะลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ส่วนใหญ่ คือเช่าอยู่เป็นบ้านพักสวัสดิการ อาศัยอยู่กับบิดา-มารดา และอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง/เพื่อน เป็นต้น

3. จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่าสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อที่สำคัญอันหนึ่งคือ ไม่มีบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการในทำเลที่ต้องการ ดังนั้นการศึกษาในครั้งต่อไป อาจจะศึกษาเพิ่มเติมว่าบ้านที่ผู้บริโภคต้องการมีลักษณะหรือองค์ประกอบเช่นไร มีรายละเอียดอย่างไร รวมทั้งอาจจะต้องสัมพันธ์กับทำเลที่ต้องการในแต่ละทำเลด้วย เพื่อเป็นข้อมูลในการสร้างบ้านจัดสรรที่ตรงตามความต้องการของผู้บริโภคยิ่งขึ้น