

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ 1) ศึกษาข้อมูลทั่วไปของความต้องการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี 2) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี 3) ศึกษาข้อมูลผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

ผลการศึกษาข้อมูลของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีพบว่า ลักษณะการดำเนินงานจะเป็นรูปแบบการสร้างบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาคือการสร้างทาวน์เฮาส์ ซึ่งระดับราคาจะอยู่ที่ประมาณ 2 ล้านบาทขึ้นไปสำหรับบ้านเดี่ยว ส่วนทาวน์เฮาส์จะมีราคาต่ำลงมาอีกประมาณ 1 ล้านบาท ขนาดพื้นที่บ้านเดี่ยวของแต่ละแปลงที่ขายจะมีเนื้อที่ตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไป และทาวน์เฮาส์มีเนื้อที่ประมาณ 20 ตารางวา โดยเจ้าของโครงการส่วนใหญ่เป็นชาวไทย แต่เริ่มมีบริษัทต่างชาติเข้าดำเนินการในบางโครงการทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรมักจะเลือกในบริเวณที่เป็นเส้นทางถนนตัดใหม่ หรือถนนรอบนอกเขตเมืองที่มีการขยายตัวของประชากรหรือชุมชนออกไป เช่น ถนนพระราม 5 ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันตก ถนนกาญจนาภิเษก ถนนชัยพฤกษ์ ถนนราชพฤกษ์

กลุ่มผู้บริโภคที่ทำการสำรวจส่วนมากเป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 26- 35 ปี ระดับการศึกษาปริญญาตรี สถานภาพโสด อาชีพรับจ้างเอกชน มีรายได้ต่อเดือนโดยไม่หักค่าใช้จ่ายน้อยกว่า 25,000 บาท มีสมาชิกในครอบครัว 3-6 คน

ข้อมูลส่วนที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ผู้บริโภคจะอาศัยอยู่กับบิดา-มารดา มากที่สุด ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันคือ บ้านเดี่ยว มีสถานภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นผู้อาศัย มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรเป็นของตนเอง ลักษณะบ้านจัดสรรที่มีความต้องการซื้อ คือ บ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ของบ้านคือ 50-100 ตารางวา ราคาบ้านจัดสรรที่มีความต้องการมากที่สุดคือ 500,000-1,000,000 บาท แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับบ้านจัดสรรมาจากป้ายโฆษณา มีการเปรียบเทียบข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรก่อนการตัดสินใจซื้อ มากกว่า 4 ราย ต้องการชมตัวอย่างบ้านจัดสรรจริงก่อนการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร 2 ครั้ง ใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรนานประมาณ 3 เดือน การซื้อบ้านจัดสรรจะ

ผ่านสำนักงานในโครงการ ก่อนการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านสถานที่ตั้ง และภูมิทัศน์ของโครงการมากที่สุด รองลงมาคือ ราคาบ้านจัดสรร ความปลอดภัย สาธารณูปโภค และอัตราดอกเบี้ย เงินค่างวด ระยะเวลาการผ่อนชำระ ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรร พบว่า รายได้ ความต้องการมาตรฐานความปลอดภัย ความมั่นคงของรายได้ ความมั่นใจในการได้รับความคุ้มครองจากสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ทำให้ที่ตั้งโครงการ ราคาขายที่เหมาะสมกับคุณภาพ ความสะดวกในการซื้อหรือสถานที่ขาย และการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายที่ดี เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภค

สถานการณ์การแข่งขันของโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบันไม่รุนแรงมาก เนื่องจากบ้านจัดสรรมีความต้องการซื้อเท่ากับปริมาณการสร้างในปัจจุบัน รูปแบบบ้านที่สร้างตรงกับความต้องการของผู้บริโภค แม้จะมีการชะลอตัวเล็กน้อยจากภาวะทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ราคาน้ำมันและปัจจัยการผลิตต่างๆ ที่สูงขึ้น รวมทั้งเสถียรภาพทางการเมือง โดยโครงการบ้านจัดสรรนิยมสร้างในบริเวณนอกเขตเมือง เขตปริมณฑล บริเวณเส้นทางตัดใหม่ อาทิ ถนนพระราม 5 ถนนรอบนอกวงแหวนตะวันตก ถนนกาญจนาภิเษก ถนนชัยพฤกษ์ ถนนราชพฤกษ์ เป็นต้น ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการบ้านจัดสรรอันดับแรก คือ ทำเลที่ตั้งโครงการ ทำให้ทราบว่าผู้บริโภคจะพิจารณาสถานที่ตั้งโครงการก่อนตัดสินใจซื้อ ดังนั้นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรควรมีการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้เหมาะสม เป็นจุดดึงดูดความสนใจของลูกค้า ทั้งด้านการคมนาคมขนส่ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพแวดล้อม บรรยากาศ และระบบสาธารณูปโภค

การกำหนดราคาบ้านจัดสรร เนื่องผู้บริโภคเป็นประชากรวัยทำงาน มีรายได้ระดับล่าง – ปานกลาง ขนาดครอบครัวเล็ก ต้องการความสะดวกสบายในการพักอาศัย ดังนั้น ลักษณะบ้านที่จะได้รับความนิยมจะเป็นบ้านราคาปานกลาง ประมาณ 1-3 ล้านบาท ซึ่งตรงกับอำนาจซื้อของผู้บริโภคกลุ่มนี้มากที่สุด

สำหรับการปรับตัวของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในสถานการณ์ปัจจุบัน ควรมีการวางแผนการดำเนินโครงการล่วงหน้า เพื่อรองรับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองที่ผันผวน รวมทั้งปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ราคาน้ำมัน ราคาทองคำ อัตราดอกเบี้ย สถานการณ์การเมืองระหว่างประเทศ เพราะ โครงการจะมีต้นทุนการดำเนินงานมากขึ้น จึงต้องมีการทำแผนการตลาดเพื่อให้สามารถปิดโครงการได้เร็วขึ้น เป็นการลดความเสี่ยงในการประกอบการ มีการเตรียมการรองรับสำหรับบ้านที่หลุดค่างวด และบ้านที่ถูกยึดจากผู้บริโภคในอนาคต รวมทั้งควรมีการศึกษาข้อมูลของคู่แข่งกันทั้งผู้ประกอบการไทยและชาวต่างชาติ อันจะทำให้การแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมีความรุนแรงเพิ่มขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพ

5.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

ผลจากการศึกษานี้นำมาซึ่งข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย คือ

ประการแรก ภาครัฐบาลควรมีการควบคุมปริมาณการสร้างบ้านจัดสรรให้มีปริมาณที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้ซื้อ โดยต้องมีการคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละพื้นที่ มีการวางแผนผังเมืองล่วงหน้า

ประการที่สอง เพิ่มการขยายโอกาสให้ผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้นเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชาชน เช่น การตั้งศูนย์ข้อมูลเกี่ยวกับบ้าน และที่อยู่อาศัยที่ยังว่างอยู่ให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน

5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป

1. การสุ่มการตัวอย่างเพื่อศึกษาในครั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างกระจายไม่ครอบคลุมเท่าที่ควร แม้จะมีการแบ่งเป็นแต่ละอำเภอแล้วก็ตาม โดยเป็นการสุ่มตัวอย่างจากประชากรบางส่วนเท่านั้น ดังนั้น การตอบแบบสอบถามจึงมีความครอบคลุมไม่ดีเท่าที่ควร ดังนั้น การวิจัยในครั้งต่อไปควรที่จะมีวิธีการสุ่มตัวอย่างที่ได้กลุ่มตัวอย่างที่กระจายกว่านี้

2. เนื่องจากระยะเวลาที่ทำการศึกษามีน้อย ผู้วิจัยจึงสุ่มตัวอย่างมาเพียง 400 ตัวอย่าง ซึ่งถือว่าน้อยเกินไป เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่จริงในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ทำให้ไม่สามารถเป็นตัวแทนของประชากรที่ดีได้ทั้งหมด ดังนั้นการวิจัยครั้งต่อไปควรที่จะมีการเก็บตัวอย่างมากกว่านี้