

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่มีความต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขต อำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์ 2 ประการดังนี้ ประการแรกเพื่อศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และประการที่สองเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีความต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสำรวจจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 400 ราย และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการประมาณค่าสมการ ด้วยวิธี OLS พบว่า

5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะทั่วไปของผู้บริโภคกลุ่มตัวอย่างนั้นมีลักษณะดังต่อไปนี้ ผู้บริโภคกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 237 ราย คิดเป็นร้อยละ 59.25 ซึ่งผู้บริโภคที่เป็นเพศชายจะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสูงกว่าเพศหญิง ผู้บริโภคที่มีอายุอยู่ในช่วง 45-50 ปี จำนวน 132 ราย จะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่สูงกว่าผู้บริโภคที่มีอายุอยู่ในช่วงอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 33 ผู้บริโภคที่มีสถานภาพสมรสจำนวน 259 ราย จะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สูงกว่าผู้บริโภคที่อยู่ในสถานภาพ โสดหรือหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 64.75 ผู้บริโภคที่สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี จำนวน 298 ราย จะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สูงกว่า ผู้บริโภคในระดับการศึกษา อื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 74.5 ผู้บริโภคที่ประกอบอาชีพ รับราชการและรัฐวิสาหกิจ จำนวน 179 ราย มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สูงกว่าผู้บริโภคที่ประกอบอาชีพอื่นๆคิดเป็นร้อยละ 44.75 ผู้บริโภคที่มีภูมิลำเนาเดิมมาจาก กรุงเทพมหานครและภาคกลาง จำนวน 256 ราย มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่สูงกว่า ผู้บริโภคจากภูมิลำเนาอื่นๆ อาจจะเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมและต้องการมีที่พักอาศัยที่เป็นบ้านพักตากอากาศนอกจากบ้านหลังแรกของตัวเอง คิดเป็นร้อยละ 64 ผู้บริโภคที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3-4 คนจำนวน 160 ราย จะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่สูงกว่าผู้บริโภคที่มีจำนวน

สมาชิกในครอบครัวจำนวนอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 40 และผู้บริโภครวมตัวอย่างที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในช่วง 40,001 – 60,000 มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สูงกว่าผู้บริโภครายได้ในช่วงอื่นๆ

5.1.2 ปัจจัยที่มีความต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้บริโภครวมตัวอย่างให้คะแนนเฉลี่ย อันดับหนึ่งแก่ ปัจจัยทางด้านลักษณะทางเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วย ราคาปัจจุบันของบ้าน และราคาในอนาคตของบ้าน มีคะแนนเฉลี่ย 4.725 (ระดับมากที่สุด) อันดับสอง ได้แก่ ปัจจัยทางด้านลักษณะสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วยสภาพแวดล้อมทางสังคมของที่พักอาศัย สถานที่สำคัญที่ใกล้เคียง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัย แหล่งท่องเที่ยวใกล้เคียง ทัศนียภาพของที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคม ความสะดวกในการเดินทาง และโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ประกอบด้วย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการนั้นๆ ชื่อเสียงของบริษัทเจ้าของโครงการนั้นๆ การบริการ ก่อน ระหว่าง และหลังการขายบ้าน มีคะแนนเฉลี่ย 4.4218 (ระดับมาก) และอันดับที่สาม คือ ปัจจัยลักษณะทางกายภาพของบ้านประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้านภายนอก รูปแบบภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เฟอร์นิเจอร์ ที่จอดรถ มีคะแนนเฉลี่ย 4.0614 (ระดับมาก)

5.1.3 พฤติกรรมของผู้บริโภครายได้เลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้บริโภครวมตัวอย่างมีวัตถุประสงค์ในการมาซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่ออาศัยอยู่เองจำนวน 201 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.25 และเหตุผลที่เลือกที่จะซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากเห็นว่า เป็นเมืองเศรษฐกิจ จำนวน 253 รายคิดเป็นร้อยละ 63.25 ผู้บริโภครวมตัวอย่างส่วนใหญ่จะซื้อคอนโดมิเนียมไว้เพื่อปล่อยเช่าจำนวน 199 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.75 และผู้บริโภครวม 100% มีรายได้เองจึงไม่มีปัญหาในเรื่องของยานพาหนะในการเดินทาง

5.1.4 ความพึงพอใจของผู้บริโภครายได้เลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้บริโภครวมตัวอย่างให้คะแนนความพึงพอใจอันดับหนึ่ง แก่ ปัจจัยทางด้านลักษณะทางเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วย ราคาปัจจุบันของบ้าน และราคาในอนาคตของบ้าน มีคะแนนเฉลี่ย 4.725 (ระดับมากที่สุด) อันดับสอง ปัจจัยลักษณะทางกายภาพของบ้านประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้านภายนอก รูปแบบภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เฟอร์นิเจอร์ ที่จอดรถ มีคะแนนเฉลี่ย 4.30 (ระดับมาก) และอันดับสาม ได้แก่ ปัจจัยทางด้านลักษณะสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วยสภาพแวดล้อมทางสังคมของที่พักอาศัย สถานที่สำคัญที่ใกล้เคียง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัย แหล่งท่องเที่ยวใกล้เคียง ทัศนียภาพของที่พัก

อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคม ความสะดวกในการเดินทาง และโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ประกอบด้วย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการนั้นๆ ชื่อเสียงของบริษัทเจ้าของโครงการนั้นๆ การบริการ ก่อน ระหว่าง และหลังการขายบ้าน มีคะแนนเฉลี่ย 3.786

5.1.5 ผลการศึกษาปัจจัยการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในเขต อำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่

จากการทดสอบความสัมพันธ์ข้อมูลทั่วไปของลูกค้ำกับปัจจัยต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ทดสอบโดยสถิติ ไค-สแควร์(Chi-square) ได้ผลการศึกษาดังนี้

จากสมมติฐานในการศึกษาทั้งหมด 120 สมมติฐาน ผลของการทดสอบความสัมพันธ์ปรากฏว่าตัวแปรข้อมูลทั่วไปของลูกค้ำกับปัจจัยต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์กันทั้งหมด 30 คู่ซึ่งแยกออกเป็น 3 ลักษณะคือ

ตัวแปรข้อมูลทั่วไปของลูกค้ำที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยลักษณะทางเศรษฐกิจคือ สถานภาพกับราคาปัจจุบันของคอนโดมิเนียม ระดับการศึกษาของลูกค้ำกับราคาปัจจุบันของคอนโดมิเนียม อายุของลูกค้ำกับราคาในอนาคตของคอนโดมิเนียม อาชีพของลูกค้ำกับราคาในอนาคตของคอนโดมิเนียม และระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกค้ำกับราคาในอนาคตของคอนโดมิเนียม

ตัวแปรข้อมูลทั่วไปของลูกค้ำที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยลักษณะทางกายภาพ คือ ระดับการศึกษาของลูกค้ำกับรูปแบบภายในคอนโดมิเนียม และเฟอร์นิเจอร์ของคอนโดมิเนียม ระดับรายได้เฉลี่ยของลูกค้ำมีความสัมพันธ์กับจำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เฟอร์นิเจอร์ และที่จอดรถของคอนโดมิเนียม และนอกจากนั้นที่จอดรถของคอนโดมิเนียมยังมีความสัมพันธ์กับอาชีพ สถานภาพ อายุและเพศของลูกค้ำอีกด้วย

ตัวแปรข้อมูลทั่วไปของลูกค้ำที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยลักษณะทางสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก คือ เพศมีความสัมพันธ์กับทัศนียภาพ การประชาสัมพันธ์ของโครงการและการบริการก่อนระหว่างและหลังการขายของคอนโดมิเนียม อายุมีความสัมพันธ์กับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของลูกค้ำและทัศนียภาพของคอนโดมิเนียม ระดับการศึกษาของลูกค้ำมีความสัมพันธ์กับสถานที่ใกล้เคียง ทัศนียภาพอลังการสิ่งอำนวยความสะดวก อาชีพของลูกค้ำมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมทางสังคม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินผู้อยู่อาศัย ทัศนียภาพ การคมนาคมและการบริการก่อน ระหว่างและหลังการขายของคอนโดมิเนียม ระดับรายได้เฉลี่ยของลูกค้ำมีความสัมพันธ์กับความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ทัศนียภาพและการบริการ ก่อน ระหว่างและหลังการขายของคอนโดมิเนียม

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัจจัยที่มีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียม ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านลักษณะทางเศรษฐกิจ ประกอบไปด้วย ราคาปัจจุบันของบ้าน และราคาในอนาคตของบ้าน เป็นปัจจัยอันดับ 1 ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งปัจจัยทางด้านราคาดังกล่าวถือเป็นปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แต่จากการศึกษาก็จะเห็นเช่นเดียวกันว่า ปัจจัยลักษณะทางกายภาพของบ้านประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้านภายนอก รูปแบบภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เฟอร์นิเจอร์ ที่จอดรถ และ ปัจจัยทางด้านลักษณะสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วยสภาพแวดล้อมทางสังคมของที่พักอาศัย สถานที่สำคัญที่ใกล้เคียง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัย แหล่งท่องเที่ยวใกล้เคียง ทัศนียภาพของที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก การคมนาคม ความสะดวกในการเดินทาง และ โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ประกอบด้วย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการนั้นๆ ชื่อเสียงของบริษัทเจ้าของโครงการนั้นๆ การบริการ ก่อน ระหว่าง และหลังการขายบ้าน ก็มีความสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคเช่นกัน ซึ่งถ้าหาก เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ สามารถทำให้ปัจจัยต่างๆดังกล่าวมาในข้างต้น มีความสัมพันธ์กันและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้ ก็จะส่งผลให้ผู้บริโภคสามารถตัดสินใจซื้อได้เร็วยิ่งขึ้น