

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ของผู้บริโภคนในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี มุ่งที่จะศึกษาหาคำตอบว่า ผู้บริโภค มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรีเป็นแบบใด โดยการแจกแบบสอบถามให้กับผู้บริโภครายหนึ่งที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งปัจจุบันพักอยู่ในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี จำนวน 400 คน เป็นผู้กรอกแบบสอบถาม ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างด้วยระบบโควต้า และเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถาม ประกอบด้วย คุณลักษณะส่วนบุคคล ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

สรุปผลการศึกษา

การวิจัยนี้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการแจกแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด ให้กับผู้บริโภครายหนึ่งที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งปัจจุบันพักอยู่ในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ใช้ระยะเวลา 1 เดือน ได้แบบสอบถามครบถ้วนคิดเป็น 100%

ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์คุณลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากผลการศึกษา พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีระดับรายได้เฉลี่ย 15,001-25,000 บาท

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรฯ

จากผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรพบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่มีแผนที่จะต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตมากกว่า 3 ปี มีความต้องการบ้านเดี่ยว ขนาดที่ดิน 71-90 ตารางวา ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท รูปแบบการซื้อเป็นแบบผ่อนชำระ และต้องการทำเลที่ตั้งในแหล่งชุมชน

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ค่าไคสแควร์ เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะในด้านอาชีพ และรายได้เฉลี่ยกับความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรฯ พบว่า

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีคุณลักษณะด้านอาชีพที่แตกต่างกัน มีความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านระยะเวลา, ประเภทที่อยู่อาศัย, ขนาดที่ดิน, งบประมาณ, รูปแบบการซื้อ ที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีคุณลักษณะด้านอาชีพที่แตกต่างกัน มีความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านทำเลที่ตั้ง ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีคุณลักษณะด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกัน มีความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านระยะเวลา, ประเภทที่อยู่อาศัย, ขนาดที่ดิน, งบประมาณ, รูปแบบการซื้อที่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีคุณลักษณะด้านรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกัน มีความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านทำเลที่ตั้ง ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

อภิปรายผล

ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ของผู้บริโภคในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี โดยส่วนใหญ่อยู่ในแผนระยะยาว 3 ปีขึ้นไป ซึ่งหากพิจารณาภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน อาจมีผลทำให้การวางแผนมีที่อยู่อาศัยเลื่อนออกไป เพราะยังไม่ต้องการมีการระยะยาว อันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนในแหล่งที่ทำงาน และสภาพเศรษฐกิจขาลง อีกทั้งผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจของ มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี, สำนักงานกองทุนสงเคราะห์นางพารา, เทศบาลเมืองท่าช้าง และสำนักงานสรรพากรพื้นที่จังหวัดจันทบุรี ซึ่งส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในบ้านพักข้าราชการ ส่วนพนักงานบริษัทพบว่าส่วนใหญ่มีระดับรายได้ไม่สูงมากส่วนใหญ่อาศัยเช่าอพาร์ทเมนท์ และอยู่อาศัยกับญาติ ทำให้ไม่ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังอยู่อาศัยในแหล่งชุมชน มีความเป็นอยู่ที่ดี ไม่แออัด ทำให้ไม่มีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัยในระยะอันใกล้

จากผลการศึกษาที่ได้จากการวิจัยในครั้งนี้ ทำให้ผู้วิจัยต้องมีการทบทวนแผนการลงทุนสำหรับการพัฒนาที่ดินที่มีอยู่ ซึ่งไม่ควรลงทุนพัฒนาเป็นบ้านจัดสรรในระยะ 1-2 ปีนี้ และควรศึกษาแนวโน้มเศรษฐกิจภาพรวมของอุตสาหกรรมนี้ให้ละเอียดรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน ซึ่งอาจจะทำการศึกษาความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ต่อไป

ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการพบว่า ต้องการบ้านเดี่ยวบนเนื้อที่ 71-90 ตารางวา ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ต้องการผ่อนชำระ และต้องการทำเลและที่ตั้งในแหล่งชุมชน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของศูนย์การวิจัยกสิกรไทย (2551) และงานวิจัยของ สุปราณี วรรณศรี (2540) ในด้านความต้องการบ้านเดี่ยว

ผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและรายได้ กับความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี พบว่า ผู้บริโภคที่มีคุณลักษณะ

ด้านอาชีพและรายได้เฉลี่ยที่แตกต่างกัน มีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ยกเว้นด้านทำเลที่ตั้ง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 นั้นหมายความว่า หากเราต้องการแบ่งส่วนตลาด ตามอาชีพ และรายได้นั้น เราไม่ต้องคำนึงถึงทำเลที่ตั้งเป็นหลัก เนื่องจากส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งในแหล่งชุมชน ส่วนความต้องการในด้านอื่น ๆ ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของกลุ่มเป้าหมายในด้านอาชีพและรายได้เป็นหลัก

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องกระทำด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในช่วงภาวะถดถอย ประชาชนระงับการใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้น อันจะเห็นได้จากผลการวิจัยที่พบว่า ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลในเรื่องเงินเก็บ ดังนั้น การลงทุนในโครงการใหญ่ ควรจะทำการศึกษาข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภคในเชิงลึกให้มากกว่านี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุน
2. ผู้บริโภคส่วนใหญ่ ต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตมากกว่า 3 ปี อีกทั้งต้องการบ้านดีราคาถูกลง ซึ่งผู้วิจัยสังเกตเห็นแล้วว่า ยังไม่ควรลงทุนพัฒนาบ้านจัดสรรในระยะใกล้นี้

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรเพิ่มจำนวนตัวอย่างในการทำวิจัย โดยอาจจะเป็นในแต่ละอำเภออื่น ในจังหวัดจันทบุรี หรือในภาคตะวันออก เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ใกล้เคียงมากที่สุด
2. ควรศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคเพิ่มเติมในแต่ละด้านถึงความต้องการที่แท้จริง
3. ควรศึกษาระดับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตเทศบาลท่าช้าง อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี
4. ควรศึกษาความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในด้านอื่นๆ อาทิเช่น ความต้องการโรงงานขนาดเล็ก, โกดังเก็บของ เป็นต้น