



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากงานวิจัยในบทที่ 4 ปรากฏผลสรุปได้ดังนี้คือ

1. จากจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 285 ตัวอย่าง ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะพอใจในบ้านพักอาศัยของตนอันเนื่องมาจากเหตุผลสำคัญ 3 ประการตามลำดับคือ ความพอใจในสิ่งแวดล้อม ความพอใจในด้านการคมนาคมและเหตุผลในด้านราคา

สำหรับผู้บริโภคที่ไม่พอใจในบ้านพักอาศัยของตนนั้นมีเหตุผลเนื่องจากการคมนาคมไม่สะดวก ขาดความปลอดภัย และบริการสาธารณูปโภคไม่ดีพอ

2. จากการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อสูงสุด 3 ลำดับ (คือ สิ่งแวดล้อม ความต้องการของผู้บริโภคที่จะมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง และความพอใจด้านราคา) กับผู้บริโภคแยกประเภทตามเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และระดับรายได้คือเดือนของครอบครัวโดยใช้ตัวสถิติทดสอบไคสแควร์พบว่า ในการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยของผู้บริโภคโดยพิจารณาปัจจัยทั้ง 3 ชนิดนั้นไม่มีส่วนสัมพันธ์กับเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และระดับรายได้คือเดือนของครอบครัวเลย ซึ่งหมายความว่า ไม่ว่าจะแยกประเภทของผู้บริโภคตามเพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ หรือระดับรายได้คือเดือนก็ตาม ผู้บริโภคส่วนใหญ่ก็ยังคงตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยของตนโดยพิจารณาปัจจัยในด้านสิ่งแวดล้อม ความต้องการที่จะมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง และความพอใจในด้านการคมนาคมอยู่นั่นเอง

3. จากการทดสอบสมมติฐานเรื่อง การรับทราบข่าวสารของผู้บริโภคด้วยการโฆษณา การรับทราบจากบุคคลอื่น และการสนใจติดตามด้วยตนเอง จะเป็นอัตราส่วน 1:3:3 และปรากฏผลคือไม่ปฏิเสธสมมติฐานดังกล่าว

4. ลักษณะสำคัญของบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคต้องการ 3 ลำดับแรก คือ มีการคมนาคมที่สะดวก บริการด้านความปลอดภัย และตั้งอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยผู้ที่ทำการตัดสินใจซื้อจะเป็น

พ่อบ้านและแม่บ้านร่วมกันตัดสินใจเป็นเปอร์เซ็นต์สูงสุด รองลงมาคือพ่อบ้านหากการตัดสินใจ
ข้อแต่เพียงผู้เดียว

สำหรับราคาของบ้านพักอาศัยที่นิยมสูงสุดจะอยู่ระหว่าง 300,000-500,000 บาท

ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุปการวิจัยดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาวิจัยมีข้อเสนอแนะบางประการเกี่ยวกับการ
การดำเนินนโยบายด้านการตลาดดังต่อไปนี้คือ

นโยบายด้านผลิตภัณฑ์

เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่จะทำการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยโดยพิจารณาเหตุผล
สำคัญ 3 ประการคือ สิ่งแวดล้อม ความต้องการที่จะมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง และเหตุผล
ในด้านการราคาและลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการจะต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการ
คมนาคมสะดวกมีบริการด้านความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดีด้วย ดังนั้นธุรกิจที่ต้องการจะสร้าง
บ้านพักอาศัยเพื่อสามารถสนองความต้องการของผู้บริโภคส่วนใหญ่จึงควรคำนึงถึงเหตุผลและ
ความต้องการดังกล่าว จากการวิจัยพบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการบ้านพักอาศัยที่มีการคมนาคม
สะดวกเป็นอันดับแรก ฉะนั้นรูปแบบของการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเอกชนตามชานเมือง
จึงมีแนวโน้มที่จะลดความสำคัญลงในขณะที่อาคารชุด (town house) ซึ่งสร้างขึ้นในเขต
ใกล้ใจกลางเมืองจะทวีความสำคัญมากขึ้นทั้งนี้เพราะปัญหาการจราจร การขึ้นราคาน้ำมันทำ
ให้คนเริ่มตระหนักถึงความสำคัญของระยะทางมากกว่าเดิม¹

นโยบายด้านการโฆษณา

จากผลการวิจัยแสดงว่าการโฆษณามีได้มีส่วนสำคัญเท่าใดนักต่อการรับทราบข่าวสาร
ของผู้บริโภค ผู้บริโภคส่วนใหญ่รับทราบข่าวสารโดยบุคคลอื่น หรือสนใจติดตามด้วยตนเองมาก

¹เนตรนภิส นาควิธระ และสุวิธนา สุกใส "ที่ตั้ง ทัศนคติ และความพอใจ...."

กว่า การโฆษณาอาจจะมีผลในทางอ้อมคือ ช่วยแนะนำให้ผู้บริโภครู้จักเท่านั้น ส่วนการตัดสินใจซื้อจะกระทำได้อ่อนช้อยและใช้เวลานานทั้งนี้เพราะบ้านพักอาศัยเป็นสินค้าประเภทเจาะจงซื้อ (Specialty goods) และราคาแพงซึ่งแตกต่างจากสินค้าซื้อโดยง่าย (Convenience goods) ที่การโฆษณามีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการขาย

นอกจากนี้กลุ่มผู้บริโภคที่ธุรกิจควรจะให้ความสนใจคือ พ่อบ้านและแม่บ้าน เพราะเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่ทำหน้าที่ในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านพักอาศัยกลุ่มใหญ่ที่สุด

นโยบายด้านราคา

คงได้กล่าวมาแล้ว ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเอกชนส่วนใหญ่สร้างขึ้นเพื่อสนองความต้องการของประชาชนที่มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง จากผลการสำรวจทำให้ทราบว่าราคาของบ้านพักอาศัยที่นิยมสูงสุดคือราคาระหว่าง 300,000-500,000 บาท ซึ่งเป็นระดับราคาที่ยุบริโลกที่มีรายได้ปานกลางสามารถเป็นเจ้าของได้และครอบคลุมถึงผู้บริโภคส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้มีรายได้ปานกลางหรือปานกลางค่อนข้างสูง

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านเวลาและแรงงานทำให้ผู้วิจัยไม่อาจศึกษาถึงปัจจัยทางอ้อมที่จะมีอิทธิพลต่อธุรกิจการก่อสร้างบ้านพักทั้งหมด ดังนั้นผู้ที่ต้องการศึกษาเพิ่มเติมควรจะได้พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ การวางผังเมืองและข้อกำหนดในการใช้ที่ดิน ระบบการคมนาคม ตลอดจนการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ขึ้นในบริเวณชานเมือง หรือจังหวัดใกล้เคียง เพื่อจลัดความแออัดในนครหลวง ย้อนคลายปัญหาการขาดแคลนบ้านพักอาศัยและปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ เป็นต้น

โดยเหตุที่กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การบริหาร การพาณิชย์ และอุตสาหกรรมต่าง ๆ สิ่งเหล่านี้ช่วยส่งเสริมความเจริญเติบโตให้แก่กรุงเทพอย่างรวดเร็ว การวางผังนครหลวงจึงมีความสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งที่จะให้กรุงเทพมหานครเจริญเติบโตอย่างมีระเบียบแบบแผน มีการกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินต่าง ๆ เพื่อความเหมาะสม อาทิเช่น ผังนครหลวงสำหรับปี พ.ศ. 2533 ใ้กระบุถึงย่านพักอาศัย 3 ระดับ

คือ ย่านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูง ปานกลางและเบาบาง นอกจากการใช้ที่ดินในย่านพักอาศัยเหล่านี้ยังได้กำหนดว่าจะต้องมีที่เว้นว่างให้พอที่จะใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนและสนามเด็กเล่น ต้องมีการระบายน้ำโสโครกอย่างถูกต้องเพื่อเป็นการป้องกันและรักษาสภาพแวดล้อมให้น่าอยู่และปัญหาของแหล่งเสื่อมโทรมอันอาจจะเกิดขึ้นได้ จากการศึกษาพบว่าปัญหาสำคัญของการใช้ที่ดินเกิดจากปัจจัยพื้นฐาน 2 ประการ คือ

ก. ปัญหาโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทำให้การขยายชุมชนของพื้นที่ในเขตนครหลวงเป็นไปตามความสะดวกของเอกชนที่ทำการจัดสรรที่ดินและผู้เป็นเจ้าของที่ดิน

ข. ปัญหาเฉพาะของการใช้ที่ดินอันได้แก่ การใช้ที่ดินซึ่งขาดการควบคุม กฎหมายซึ่งควบคุมมาตรฐานการจัดสรรที่ดินไม่บรรลุเป้าหมาย เจ้าของที่ดินใช้สิทธิของตนอย่างเสรี และการเติบโตของเมืองเป็นไปตามยถากรรมโดยปราศจากผัง เป็นต้น

ผังนครหลวงเป็นเครื่องมืออันหนึ่งที่จะกำหนดขอบเขตในการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบขึ้น ควบคุมการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทให้สอดคล้องกัน และยังกำหนดแผนผังค่านบริการที่รัฐจะจัดทำให้แก่ประชาชนตามท้องที่ต่าง ๆ เช่น บริการค่านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขบริการบริการรถโดยสารสาธารณะ การประปา การโทรศัพท์ การกำจัดสิ่งปฏิกูลและน้ำโสโครก ความรู้ในเรื่องเหล่านี้ล้วนเป็นประโยชน์ต่อหน่วยธุรกิจที่เกี่ยวข้องในการที่จะคาดคะเนได้ว่า ท้องที่ใดบ้างที่จะเจริญเติบโตในอนาคต และเหมาะสมที่จะทำการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยขึ้น

การคมนาคมเป็นสิ่งสำคัญอีกสิ่งหนึ่งที่มีผลต่อการเจริญ และพัฒนาของตลาดบ้านพักอาศัย ทั้งผลสรุปของการวิจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น การคมนาคมจะเชื่อมโยงการใช้ที่ดินทุกประเภทให้สัมพันธ์กัน ตั้งแต่บริเวณชุมชนในตัวเมืองออกไปถึงนอกชานเมือง การจัดเส้นทางคมนาคมให้เป็นระบบที่จะสนองประโยชน์ดังกล่าวจึงเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่ง ปัจจุบันระบบถนนเป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการคมนาคมเพื่อให้เกิดการกระจายของประชากรไปในบริเวณผ่านการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในผังนครหลวงได้กำหนดถึงโครงข่ายของ

ถนนสายสำคัญ ๆ ซึ่งเหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดความสะดวกไม่ติดขัด และสิ้นเปลืองงบประมาณน้อยที่สุด นอกจากนี้รัฐยังได้พยายามแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานคร โดยการก่อสร้างถนนและเส้นทางคมนาคมใหม่ ๆ การสร้างถนนยกระดับและควบคุมให้มีทางขึ้นลงเฉพาะแห่งเพื่อให้รถสามารถวิ่งผ่านตลอดได้โดยเร็ว เส้นทางคมนาคมเหล่านี้เมื่อตัดผ่านไปยังมีบริเวณโดยรอบทำให้บริเวณนั้นเจริญเติบโต ประชาชนอพยพเคลื่อนย้ายเข้าไปอยู่อาศัย และเริ่มกลายเป็นย่านธุรกิจ การค้า และย่านพักอาศัยของประชาชนเมื่อเวลาผ่านไป นอกจากการศึกษาถึงเส้นทางคมนาคมเหล่านี้แล้ว ผู้สนใจหรือหน่วยธุรกิจยังอาจศึกษาถึงนโยบายและแผนการของรัฐบาลในการก่อสร้างเส้นทางคมนาคมในอนาคตได้จากหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น กรมทางหลวง การทางพิเศษ เป็นต้น ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างมากต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักอาศัยในการที่จะคาดคะเนทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และการคมนาคมที่เหมาะสมสำหรับโครงการก่อสร้างบ้านพักอาศัยของตนต่อไป

สำหรับโครงการก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมนั้น เป็นโครงการร่วมกันระหว่างเอกชนและรัฐบาลในอันที่จะจัดตั้งเมืองอุตสาหกรรมขนาดย่อมในบริเวณชานเมือง หรือจังหวัดใกล้เคียงซึ่งจะมีความหมายต่อเศรษฐกิจของประเทศชาติต่อไป โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ ลดจำนวนคนว่างงาน ลดปัญหาสถานะแวดล้อมในนครหลวง ระบายความแออัดคับคั่งของเมืองหลวงออกไป ทำให้การพัฒนาแหล่งเสื่อมโทรมเป็นไปโดยสะดวกยิ่งขึ้น และช่วยผ่อนคลายนโยบายความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เหนือสิ่งอื่นใดนิคมอุตสาหกรรมจะช่วยบรรเทาความยุ่งยากในการวางผังเมืองในอนาคตและช่วยให้การพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศดำเนินไปได้ด้วยดี เพราะมีการวางแผนจัดเตรียมที่ดินและใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ฉะนั้นการได้ศึกษาถึงผังนครหลวง โดยเฉพาะผังเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ปัญหาของการใช้ที่ดิน กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของรัฐเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การจัดบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ตลอดจนการจัดระบบการคมนาคมอันเป็นสิ่งสำคัญที่จะเชื่อมโยงการ

ใช้ที่ดินทุกประเภทให้สัมพันธ์กัน ประกอบกับผลของการวิจัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ย่อมจะ
ทำให้เป็นประโยชน์ต่อหน่วยธุรกิจหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องยิ่งขึ้น .