

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการเปรียบเทียบองค์ประกอบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยได้แยกกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ Low Rise - Low Density, Low Rise - High Density, และ Medium Rise - High Density โดยผลการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปได้ดังนี้คือ

1. ข้อสรุปเกี่ยวกับการพิสูจน์ข้อสมมติฐาน

1.1. ปัจจัยเกี่ยวกับประชากรมีผลทำให้การเลือกซื้อโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกทั้ง 3 ประเภทมีความแตกต่างกัน

จากการทดสอบความสัมพันธ์ของปัจจัยเกี่ยวกับประชากรพบว่า มีปัจจัยหลายตัวที่มีผลทำให้การเลือกซื้อโครงการคอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ มีความแตกต่างกันโดยเรียงตามลำดับความสัมพันธ์มากไปหาน้อยโดยดูจากค่า Cramer's V (ในตารางที่ 15) ได้แก่ รายได้ของครอบครัว อาชีพ การศึกษา สถานภาพ และจำนวนผู้ที่ทำงานในครอบครัว ส่วนปัจจัยเกี่ยวกับ เพศ อายุ และขนาดครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อ นอกจากนี้สามารถสรุปได้ว่าในความสัมพันธ์ดังกล่าวนี้กลุ่ม Medium Rise จะแตกต่างกับกลุ่ม Low Rise ทั้งสองประเภท แต่กลุ่ม Low Rise ทั้งสองประเภทนี้ไม่แตกต่างกันอย่างเด่นชัดเท่าใดนักในหลายปัจจัยโดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยประชากร แต่เมื่อพิจารณาถึงทางด้านพฤติกรรมคือ ระยะเวลาเดินทางไปทำงานประกอบ กลับพบว่ากลุ่ม Low Rise - Low Density จะแตกต่างกับอีกสองกลุ่มที่ใช้เวลาเดินทางไปทำงานไม่

มากนัก คือ ไม่ถึงหนึ่งชั่วโมง แต่กลุ่ม Low Rise - Low Density มีมากกว่าครึ่งที่ใช้เวลาเดินทางไปทำงานเกิน 60 นาที

1.2. ความสูงของตัวอาคารมีผลทำให้การตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดราคาถูกทั้งสามประเภทมีความแตกต่างกัน

จากข้อมูลการสำรวจพบว่าความสูงมีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดราคาถูก แต่การมีผลนั้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเด็น คือ ประเด็นที่มีเหตุผลสนับสนุนการตัดสินใจซื้ออาคารสูงซึ่งได้แก่ อาคารสูงมีวิว ทิวทัศน์ และอากาศดีกว่าอาคารเตี้ย ตลอดจนมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่าอีกด้วย ส่วนอีกประเด็นจะมีเหตุผลสนับสนุนการตัดสินใจซื้ออาคารเตี้ย ได้แก่ ความไม่ปลอดภัยของอาคารสูงเนื่องจากตัวอาคารไม่แข็งแรงและอันตรายจากอัคคีภัย ตลอดจนปัญหาในการใช้ลิฟท์โดยสารที่ต้องรอนานหรือปัญหาเมื่อลิฟท์ใช้การไม่ได้ เหตุผลทั้งสองประเด็นข้างต้นล้วนเป็นเหตุผลของผู้ที่ตอบว่าความสูงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อซึ่งมีปริมาณมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลรูปแบบโครงการที่ให้เลือกเกี่ยวกับความสูงของอาคารในอนาคตพบว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของโครงการที่กำหนดทั้งสามประเภทและการเลือกโครงการในอนาคตโดยพิจารณาเรื่องความสูงของอาคาร เป็นที่น่าสังเกตว่าคนที่อยู่ในโครงการ Low Rise มักจะเลือกโครงการที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นลงมา (ประมาณร้อยละ 70) ส่วนคนที่อยู่ในโครงการ Medium Rise ก็มีแนวโน้มที่จะเลือกโครงการที่มีความสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป (ร้อยละ 70)

1.3. ปัจจัยการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูกสามประเภทที่กำหนดมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

จากการพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อนั้นพบว่า มีเพียงปัจจัยเกี่ยวกับการอยู่ใกล้แหล่งงานและทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อโครงการประเภทต่าง ๆ โดยคนที่เลือกโครงการประเภท Medium

Rise - High Density จะให้ความสำคัญเกี่ยวกับปัจจัยสองตัวข้างต้นนี้เด่นชัดกว่าโครงการอีกสองประเภท เพราะโครงการประเภทนี้จะอยู่ใกล้ตัวเมืองซึ่งเป็นแหล่งงานของผู้อยู่อาศัย และเนื่องจากใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานในแต่ละวันน้อย (ต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง) จึงมีเวลาเหลือว่างอยู่ ดังนั้นสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการที่พักอาศัยจึงมีความสำคัญต่อการตัดสินใจมาก ส่วนโครงการ Low Rise ทั้งสองประเภทนั้น จะให้ความสำคัญของปัจจัยสองตัวข้างต้นนี้ใกล้เคียงกัน เพราะเวลาที่เหลือว่างจากการเดินทางไปทำงานในแต่ละวันมีน้อย เนื่องจากที่พักอาศัยอยู่ห่างจากแหล่งงานและอาจมีปัจจัยอื่น ๆ ประกอบอีกด้วย

เมื่อวิเคราะห์จากตารางเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจโดยใช้ Z-score พบว่าโครงการต่าง ๆ กันมีการให้ลำดับความสำคัญของปัจจัยแตกต่างกันออกไปในบางปัจจัยและเหมือนกันในบางปัจจัย กล่าวคือ โครงการ Low Rise - High Density และ Medium Rise - High Density จะให้ความสำคัญกับความใกล้แหล่งงานเป็นอันดับแรกเหมือนกัน แต่ปัจจัยอื่นแตกต่างกันออกไป ส่วนโครงการ Low Rise - Low Density จะให้ความสำคัญของความใกล้แหล่งงานเป็นอันดับสุดท้าย แต่เมื่อพิจารณาในแง่ราคาและเงื่อนไขสัญญาพบว่าโครงการ Low Rise ทั้งสองประเภทจะเน้นที่ราคาและเงื่อนไขเป็นสำคัญ ในขณะที่โครงการ Medium Rise ให้ความสำคัญเป็นอันดับสุดท้าย เพราะกลุ่มผู้อาศัยในโครงการนี้มีระดับรายได้โดยเฉลี่ยสูงกว่าโครงการ Low Rise ทั้งสองประเภท

เมื่อก้าวโดยสรุปจากข้อมูลการเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ จะสังเกตเห็นว่าโครงการแต่ละประเภทมีลักษณะเฉพาะเกี่ยวกับการให้ความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ ซึ่งมีทั้งความแตกต่างกันและเหมือนกันในบางประเด็น โดยสรุปได้ดังนี้คือ

- โครงการ Low Rise - Low Density ผู้ที่ตัดสินใจซื้อโครงการประเภทนี้จะเน้นที่ราคาถูกและเงื่อนไขการผ่อนชำระต่อเดือนที่ไม่สูงมากนักเป็น

หลัก และช้อปรูปแบบของโครงการที่ไม่หนาแน่นมากนัก ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดี แต่ไม่ค่อยให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้ในโครงการและความใกล้เคียงกับแหล่งงาน

- โครงการ Low Rise - High Density ผู้ที่ตัดสินใจซื้อโครงการประเภทนี้ จะให้ความสำคัญกับความใกล้แหล่งงานมากที่สุด แต่ราคาก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ กล่าวคือราคาต้องไม่สูงมากจนเกินความสามารถในการผ่อนชำระ นอกจากนี้ปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและการคมนาคมที่สะดวกไม่ค่อยได้รับความสำคัญเท่าใดนัก

- โครงการ Medium Rise - High Density ผู้ที่ตัดสินใจซื้อโครงการประเภทนี้เป็นกลุ่มที่มีการศึกษา และรายได้ต่อครอบครัวโดยเฉลี่ยสูงกว่าโครงการอีกสองประเภทจึงให้ความสำคัญในด้านความใกล้แหล่งงาน สิ่งอำนวยความสะดวกเป็นอย่างมากโดยไม่ค่อยให้ความสำคัญในด้านราคาและเงื่อนไขเท่าใดนัก

2. ข้อสรุปโดยทั่วไป

2.1. ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาที่ระบุว่ากลุ่มลูกค้าของคอนโดมิเนียมราคาถูกคือคนในวัยหนุ่มสาวที่กำลังสร้างฐานะคือ อยู่ในช่วงต้นในวงจรชีวิตของครอบครัว โดยแบ่งเป็นสองกลุ่มหลัก คือ ผู้ที่เคยอาศัยอยู่กับบิดามารดาญาติพี่น้องซึ่งต้องการแยกครอบครัว และผู้ที่เคยเช่าอาศัยอยู่ในแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ที่ต้องการซื้อเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของตนเองในที่อยู่อาศัย โดยมีรายได้ส่วนใหญ่ต่อครอบครัวอยู่ประมาณ 5,000-10,000 บาท ต่อเดือนยกเว้นคนในโครงการประเภท Medium Rise ซึ่งจะมีรายได้สูงกว่ากล่าวคือมีรายได้ต่อครอบครัวมากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 55 ของกลุ่ม Medium Rise) โดยทั้งนี้จะเป็นไปตามทฤษฎีเกี่ยวกับการย้ายบ้านตามช่วงของวงจรชีวิต ซึ่งสาเหตุในการย้ายส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของปัจจัยในการผลักดัน (push) ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านได้แก่ การต้องการแยกครอบครัวเนื่องจากการแต่งงาน การย้ายงานและต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงาน สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเดิมไม่ดี เดิมอยู่ในรูปการเช่าและต้องการกรรมสิทธิ์

ในที่อยู่อาศัยของตนเอง เป็นต้น ส่วนปัจจัยในการดึงดูด (pull) เช่น ทำเลที่ตั้ง ราคา การคมนาคม รูปแบบโครงการ ระยะเวลาเดินทางไปทำงาน ขนาดและจำนวนห้อง ฯลฯ จะมีความสำคัญแตกต่างกันออกไปตามประเภทของโครงการที่กำหนด

2.2. ในด้านทัศนคติและความพึงพอใจนั้น ผู้ตอบส่วนใหญ่จะรู้สึกพอใจและค่อนข้างพอใจโดยเฉลี่ยมากถึงร้อยละ 74 เพราะโครงการที่ตัดสินใจซื้อสามารถตอบสนองความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ และสำหรับผู้ที่ไม่พอใจต่อโครงการส่วนใหญ่จะมีสาเหตุมาจากบริการสาธารณูปโภคไม่ดีหรือไม่เพียงพอ เช่น โทรศัพท์ไม่สะดวก มีโฆษณาและบริการส่วนกลางแพงเกินไป นอกจากนี้ยังมีสาเหตุมาจากสภาพความเป็นอยู่ คุณภาพของการก่อสร้าง เสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง และกลิ่นขยะ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นประเด็นปัญหาที่คล้ายคลึงกันในงานวิจัยเกี่ยวกับอาคารคอนโดมิเนียมราคาถูกทั่ว ๆ ไป

2.3. สำหรับความเห็นเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมราคาถูกเป็นสลัมลอยฟ้าเห็นจากข้อมูลการวิเคราะห์พบว่ามีคนไม่เห็นด้วยโดยเฉลี่ยมากกว่าครึ่ง โดยมีเหตุผลที่ว่าสามารถจัดระเบียบการอยู่รวมกันได้ดีกว่าในสลัม ระดับผู้อาศัยและสภาพแวดล้อมดีกว่าสลัม และความหนาแน่นก็น้อยกว่าสลัม อีกทั้งยังเหมาะกับครอบครัวขนาดเล็กที่กำลังสร้างฐานะ ส่วนผู้ที่เห็นด้วยจะมีสาเหตุใหญ่เนื่องมาจากสภาพการอยู่อาศัยที่ไม่เป็นระเบียบ ผู้คนมักง่ายขาดความเกรงใจและไม่ร่วมมืออีกทั้งชอบฝ่าฝืนกฎระเบียบ

ปัญหาของการวิจัย

1. เนื่องจากโครงการที่ทำการสำรวจในการศึกษาคั้งนี้มีหลายโครงการที่ผู้อยู่อาศัยยังอยู่ไม่ได้โครงการ หรือโครงการยังสร้างไม่ครบตามแผนการ ดังนั้นการตอบแบบสอบถามจึงมีความเอนเอียงในบางประเด็น เช่น ความหนาแน่นของห้องชุดต่ออาคาร ความหนาแน่นของห้องชุดต่อโครงการ ตลอดจนทัศนคติและความพึงพอใจที่มีต่อโครงการ
2. เป็นการยากที่จะชี้ให้เห็นถึงความหมายของคำจำกัดความบางคำให้เป็น

รูปธรรมและผู้ตอบมีความเข้าใจตรงกัน เช่น โครงการขนาดใหญ่ โครงการขนาดเล็ก ความหนาแน่นมาก ความหนาแน่นน้อย สลัมลอยฟ้า เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะต่อการวิจัยในอนาคต

1.1. สำหรับกรณีที่มีผู้สนใจศึกษาหัวข้อนี้ต่อไปในอนาคต ผู้วิจัยขอแนะนำว่าควรทำการพิจารณาถึงโครงการประเภท Medium Rise - High Density ที่อยู่ชานเมือง นอกเหนือจากโครงการที่อยู่ใกล้ตัวเมืองซึ่งผลที่ได้จากการวิจัยอาจมีความแตกต่างกันออกไป โดยในปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกรูปแบบใหม่ ๆ เกิดขึ้นมากมาย อาทิ โครงการซีดีพาร์คบางนา และ โครงการนิรันดร์เรสซิเดนซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ใกล้มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2 ซึ่งเป็นโครงการประเภท Medium Rise - High Density แต่ตั้งอยู่ไกลตัวเมืองออกไปและอยู่ในแหล่งอุตสาหกรรมหรือการศึกษา ทั้ง ๆ ที่โครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ตัวเมือง

1.2. การศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาของเด็กเล็ก วัยรุ่น คนชราในครอบครัว ที่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูก ในรูปของอาคารสูงและหนาแน่นก็เป็นอีกประเด็นที่น่าสนใจในการทำวิจัย เพราะโครงการคอนโดมิเนียมยังเป็นของใหม่สำหรับคนไทยซึ่งโดยส่วนมากยังไม่ได้คำนึงถึงปัญหาต่าง ๆ ของการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุด หรือผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ ปัญหาต่าง ๆ ตลอดจนกิจกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปและการพัฒนาของเด็ก

1.3. การศึกษาเกี่ยวกับปัญหาและปัจจัยในด้านความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารคอนโดมิเนียมราคาถูกประเภท Medium Rise ต่าง ๆ ตลอดจนการบริหาร สาธารณูปโภคส่วนกลาง การเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ว่ามีการจัดการและมาตรการอย่างไร ในการดูแลและควบคุม

1.4. การศึกษาที่น่าสนใจที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์ปัญหาในการเลือกโครงการประเภทต่าง ๆ ได้แก่การวิเคราะห์ในเรื่อง Housing Preferences โดยใช้วิธี Buying Game (Johnson Robert E. 1977) ซึ่งมีวิธีการในการใช้รูปภาพแทนคำตอบในแต่ละคำถามเพื่อสำรวจภาพพจน์และความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยจะทำให้เข้าใจประเด็นคำถามชัดเจนขึ้น ตัวอย่างเช่น ถามว่าต้องการรูปแบบบ้านเช่นไร ก็จะมีคำตอบเป็นรูปภาพให้เลือก ซึ่งจะทำให้ผู้ตอบเข้าใจประเด็นได้ชัดเจนกว่าการเป็นเพียงตัวอักษร แต่ในการวิจัยฉบับนี้ไม่ได้ใช้วิธีการนี้เนื่องจากในครั้งแรกไม่ได้มองประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความเข้าใจคำถามและคำตอบ

1.5. ในการศึกษาเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมราคาถูกลงนั้น ในแง่ของความสุขของอาคารว่าควรมีกี่ชั้นจึงจะเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยและการพัฒนาโครงการ เพราะในปัจจุบันโครงการประเภทอาคารสูงสำหรับคนรายได้น้อยได้เกิดขึ้นมากมายโดยจะมีความสุขตั้งแต่ 9 ถึง 12 ชั้น ทั้งในทำเลที่ใกล้ตัวเมืองและไกลตัวเมืองออกไปตามเขตปริมณฑล โดยทั้งนี้การพิจารณาเกี่ยวกับความสุขจะมีผลกระทบต่อความปลอดภัยและทัศนียภาพโดยทั่วไป นอกจากนี้ในการศึกษาเกี่ยวกับอิทธิพลของความสุขต่อการตัดสินใจซื้อควรทำการสำรวจจากบุคคลทั่วไปที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแต่มีความต้องการที่จะซื้อ เพราะจากข้อมูลของการศึกษาแสดงให้เห็นว่าคนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเตี้ยก็มีแนวโน้มที่จะเลือกอาคารเตี้ยและคนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูงก็จะเลือกอาคารสูงเช่นเดิม

2. ข้อเสนอแนะต่อธุรกิจอาคารชุด

2.1. ควรจัดให้มีการบริหารอาคารชุดอย่างมีประสิทธิภาพและเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดตลอดจนสิทธิและหน้าที่ในฐานะเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ มีหลายโครงการที่ผู้อยู่อาศัยมักจะมีปัญหาการเป็นอยู่ไม่มีระเบียบ สกปรก ผู้อยู่อาศัยไม่ร่วมมือและมักง่าย ดังนั้นจึงควรจะมีการจัดระเบียบให้แก่นานรวมเพราะโครงการจะประสบผลสำเร็จก็ต่อเมื่อผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ร่วมกันโดยมีระเบียบวินัยและมีการบริหารที่ดี

2.2. การจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

2.2.1. ระบบประปาและสุขาภิบาล ควรใช้อุปกรณ์ที่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามากนัก และมีอายุการใช้งานนาน เพราะการซ่อมบำรุงสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กนั้นทำได้ค่อนข้างลำบาก นอกจากนี้ปัญหาเรื่องน้ำประปาไหลน้อยหรือไม่ไหลเนื่องจากเครื่องสูบน้ำชำรุดก็เป็นอีกประเด็นที่ต้องคำนึงถึง ดังนั้นจึงควรจัดวางระบบน้ำประปาให้ดีและมีเครื่องสูบน้ำไว้คอยสำรอง

2.2.2. ระบบโทรศัพท์ส่วนกลาง ควรจัดให้มีโทรศัพท์ผ่านศูนย์ตลอด 24 ชั่วโมงหรือไม่เช่นนั้นก็ควรมีโทรศัพท์สาธารณะไว้บริการโดยมีจำนวนเพียงพอแก่ความต้องการ เพราะโครงการโดยส่วนใหญ่จะขาดในเรื่องนี้ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดไม่สะดวกในการใช้โทรศัพท์

2.2.3. ในด้านการกำจัดขยะ ควรมีการจัดเตรียมระบบการทิ้งขยะมูลฝอยและการเก็บขยะอย่างสม่ำเสมอ เพราะปัญหาเกี่ยวกับกลิ่นขยะสร้างความรำคาญให้แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นอย่างมาก และโดยเฉพาะอย่างยิ่งไม่มีการแยกประเภทของขยะที่จะทิ้งจึงทำให้มีขยะเปียก ขยะแห้ง และเศษอาหารปะปนกันซึ่งก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นและแมลงวันรบกวน

2.2.4. ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ควรจัดให้มีสนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะหรือพื้นที่สีเขียวขนาดย่อม ๆ ให้แก่โครงการ ซึ่งพบว่าผู้อยู่อาศัยในคอนกรีตเสริมเหล็กส่วนใหญ่ต้องการ สวนสโรมสรหรือห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำนั้นเป็นความต้องการรองลงไป
