

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาปัจจัยการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลาง โดยเปรียบเทียบอาคารชุดประเภท MR-LD MR-HD และ HR-HD ข้อมูลครั้งนี้ได้มาจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 369 คน จำแนกเป็นประเภท MR-LD MR-HD และ HR-HD จำนวน 123, 123 และ 123 คนตามลำดับ ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลครั้งนี้ จากผู้พักอาศัยในอาคารชุดดังกล่าว โดยนำแบบสอบถามไปฝากไว้กับผู้ดูแล จากนั้นไปขอรับคืนภายหลัง

สรุป อภิปรายผลการวิจัย

1. ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยภาพรวมแล้วกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 21-30 ปี โสด จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ทำงานในบริษัทเอกชน ขนาดครอบครัว 1 คน จำนวนผู้มีรายได้ 1 คน โดยมีระดับรายได้ระหว่าง 20,000 - 40,000 บาท ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะเดินทาง และมีระยะเวลาในการเดินทาง 1 - 30 นาที

กลุ่มผู้พักอาศัย อาคารชุดพักอาศัยประเภท MR-LD ส่วนใหญ่สมรสแล้ว ขนาดครอบครัว 2 คน จำนวนผู้มีรายได้ 2 คน ใช้ระยะเวลาเดินทาง 31 - 45 นาที ส่วนข้อมูลด้านอื่นๆของกลุ่มนี้จะสอดคล้องกับภาพรวม กลุ่มผู้พักอาศัยอาคารชุดพักอาศัยประเภท MR-HD และ HR-HD มีข้อค้นพบที่สอดคล้องกับภาพรวมเกือบทุกประการ ยกเว้นส่วนใหญ่ทั้ง 2 ประเภทเป็นชาย

จากสรุปผลการศึกษาพบว่าผู้พักอาศัยในโครงการประเภท MR-LD เป็นเพศหญิงแล้วในขณะที่โครงการประเภท MR-HD และ HR-HD เป็นชาย ทั้งนี้เพราะเพศหญิงนั้นจะมีความละเอียดอ่อนในการเลือกที่อยู่อาศัยมากกว่าชาย ต้องการห้องพักที่เป็นสัดส่วนมากกว่า และพบว่าในโครงการประเภท MR-LD (Mid Rise - Low Density) มีกลุ่มคนสมรสมากกว่าคนโสด ทั้งนี้เป็นเพราะโครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่แบ่งพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วนคือมีส่วนที่เป็นห้องนอน ห้องพักผ่อน

ส่วนเตรียมอาหาร ห้องน้ำ ซึ่งเหมาะสมกับการอยู่อาศัยเป็นครอบครัว ในขณะที่ โครงการประเภท MR-HD (Mid Rise - High Density) และ HR-HD (High Rise - High Density) เป็นกลุ่มคนโสด เพราะลักษณะห้องมีขนาดเล็กกว่าไม่เหมาะกับการอยู่อาศัยแบบครอบครัว แต่เหมาะสำหรับการพักอาศัยเพียงคนเดียว โครงการทั้ง 3 ประเภทผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นคนรุ่นใหม่มีอายุอยู่ในช่วง 20 - 30 ปี ซึ่งเลือกที่อยู่อาศัยในแบบอาคารชุดเนื่องจากต้องการความคล่องตัวในการอยู่อาศัย เพราะไม่ต้องเสียเวลาดูแลรักษาเท่ากับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ ผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 3 ประเภทส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีคือมีระดับการศึกษาสูงและทำงานกับบริษัทเอกชน ยกเว้นโครงการประเภท MR-HD (Mid Rise - High Density) ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ทั้งนี้อาจเป็นเพราะโครงการประเภทนี้ตั้งอยู่ใกล้เมืองทำให้สะดวกแก่การติดต่อธุรกิจ ในด้านขนาดครอบครัวและจำนวนผู้มีรายได้โครงการประเภท MR-LD (Mid Rise - Low Density) มีขนาด 2 คน ซึ่งสอดคล้องกับขนาดของห้องมีพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วน ในด้านระดับรายได้ โครงการทั้ง 3 ประเภทผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีระดับรายได้ 20,000-40,000 บาท ซึ่งสอดคล้องกับระดับราคาของห้องชุด

2. ลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต

กลุ่มผู้พักอาศัย อาคารชุดพักอาศัยประเภท MR-LD MR-HD และ HR-HD โดยภาพรวมมีข้อค้นพบที่สอดคล้องกันทุกประการคือ ก่อนย้ายมาพักที่อาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันนี้ เคยอยู่บ้านเดี่ยว โดยพักอาศัยอยู่กับบิดามารดา สาเหตุสำคัญที่ต้องการย้ายที่พักอาศัยเพราะต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายบ้านจะเป็นไปตามทฤษฎีเกี่ยวกับการย้ายบ้านตามช่วงชีวิต ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของปัจจัยในการผลักดัน (PUSH) ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านได้แก่ การต้องการแยกครอบครัวเนื่องจากการแต่งงาน การย้ายงานและต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงาน สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเดิมไม่ดี และต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นต้น ส่วนปัจจัยในการดึงดูด (PULL) เช่นทำเลที่ตั้ง ราคา การคมนาคม รูปแบบโครงการ ระยะเวลาเดินทางไปทำงาน ขนาดและจำนวนห้อง ฯลฯ จะมีความแตกต่างกันออกไปตามประเภทของโครงการ

3. ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ

ในด้านปัจจัยการตัดสินใจซื้ออาคารชุดนั้น ผู้พักอาศัยในโครงการประเภท MR-LD ให้ความสำคัญกับ สภาพแวดล้อม ความปลอดภัยในพื้นที่โครงการที่ดีซึ่งสอดคล้องกับโครงการประเภทนี้ เพราะมีการจัดผังและสภาพแวดล้อมที่ดีรวมทั้งการรักษาความปลอดภัย และนอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังอยู่กันเป็นครอบครัว ในขณะที่ผู้พักอาศัยในโครงการประเภท MR-HD และ HR-HD ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงานซึ่งสอดคล้องกับโครงการประเภทนี้ เพราะส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใจกลางเมืองใกล้แหล่งชุมชน แหล่งงาน จะเห็นว่าความหนาแน่นมีผลน้อยมากต่อการตัดสินใจซื้อ และเชื่อว่าความสูงของตัวอาคารและขนาดโครงการมีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะเมื่อมีราคาต่อหน่วยเท่ากัน คือ จะเลือกซื้ออาคารชุดที่มีความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น ในโครงการขนาดใหญ่

โดยภาพรวมแล้ว ปัจจัยการตัดสินใจซื้ออาคารชุดครั้งนี้ ให้ความสำคัญกับเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงานเป็นอันดับที่ 1 สภาพแวดล้อม ความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ และ เรื่องสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นอันดับที่ 2 และอันดับที่ 3 ตามลำดับ

4. พฤติกรรมและระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

โครงการทั้ง 3 ประเภทผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เคยอยู่บ้านเดี่ยวมาก่อนและอาศัยอยู่กับบิดามารดา ทั้งนี้เป็นเพราะต้องการแยกครอบครัวและต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สำหรับระยะเวลาในการเดินทางโครงการประเภท MR-LD ใช้เวลาในช่วง 31-45 นาทีทั้งนี้เนื่องจากที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณรอบนอก ในขณะที่โครงการประเภท MR-HD และ HR-HD จะอยู่ใกล้แหล่งงานมากกว่าคือใช้เวลาในการเดินทางเพียง 1 - 30 นาที ซึ่งเป็นไปตามปัจจัยการเลือกซื้อที่ต้องการอาคารชุดที่ทำเลอยู่ใกล้ที่ทำงาน สะดวก สอดคล้องกับเวลาเดินทางไปทำงาน ผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 3 ประเภทส่วนใหญ่ใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับคนเมืองรุ่นใหม่ ดังที่ รศ.มานพ พงศทัตได้กล่าวไว้ว่าคนเมืองรุ่นใหม่จะมีรถยนต์เพื่อตอบสนองความต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางและสามารถติดต่อธุรกิจได้สะดวกรวดเร็ว สำหรับปัญหาการใช้บริการส่วนกลางนั้นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการประเภท MR-LD จะมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้โทรศัพท์ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไกลจึงต้องใช้โทรศัพท์ในการติดต่อสื่อสารมากหรือเป็นเพราะการบริการของรัฐยังเข้าไปไม่ถึงถึงปริมาณคู่สายมีจำกัดต่างกับโครงการประเภท MR-HD

และ HR-HD ที่มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้ลิฟท์เนื่องจากต้องอาศัยอยู่ในอาคารที่สูงกว่า การขึ้นลงอาคารจึงจำเป็นต้องใช้ลิฟท์เป็นส่วนใหญ่จึงเกิดปัญหามาก

5. ความคิดเห็นต่อองค์ประกอบโครงการ

ในด้านความคิดเห็นต่อความหนาแน่นของจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารและความคิดเห็นต่อความหนาแน่นของจำนวนห้องชุดในทั้งโครงการ ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 3 ประเภทมีความเห็นว่าเหมาะสมดีแล้ว ทั้งนี้อาจเป็นเพราะผู้พักอาศัยในโครงการแต่ละประเภท ได้ยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในที่พักอาศัยที่ตัดสินใจเลือกอยู่ ทำให้มีความเห็นในเชิงบวก

ส่วนผู้ที่มีความเห็นว่าในอาคารมีความหนาแน่นเกินไป มีความสอดคล้องกันในแต่ละประเภทโครงการคือเมื่อประเภทโครงการมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ผู้ที่พักอาศัยจะมีความเห็นว่าในอาคารมีความหนาแน่นเกินไป เพิ่มขึ้น

ผลของความสูงของตัวอาคารต่อการตัดสินใจซื้อ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความเห็นว่าความสูงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งให้เหตุผลทั้งในเชิงบวกและเชิงลบกล่าวคือ ในเชิงบวกความสูงมีผลต่อ อากาศ ทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมที่ดี ชั้นสูงความเป็นส่วนตัวดีกว่า ในเชิงลบ อยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น กลัวอันตราย ไม่ปลอดภัย ไฟไหม้ กลัวความสูง มีปัญหาเรื่องลิฟท์ ฯลฯ

ความเห็นต่อความเพียงพอของจำนวนที่จอดรถ ผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 3 ประเภทมีความเห็นว่าไม่เพียงพอ เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีรถยนต์และโครงการระดับนี้จะสร้างที่จอดรถตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้นเพื่อความคุ้มค่าต้นทุนมิให้สูงเกินไป ทำให้จำนวนที่จอดรถไม่พอเพียง ซึ่งในระยะแรกปัญหาจะไม่มากเนื่องจากมีผู้เช่าอยู่อาศัยไม่เต็มแต่ในอนาคตเมื่อผู้พักอาศัยเพิ่มจะมีปัญหาการแย่งที่จอดรถขึ้นได้

6. การประเมินอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน

โดยภาพรวมแล้ว โดยสรุปแล้วผู้พักอาศัยค่อนข้างพอใจต่ออาคารชุดที่ซื้อ ซึ่งข้อค้นพบจากภาพรวมนี้สอดคล้องกับที่ได้จากกลุ่มผู้พักอาคารชุดประเภท MR-LD MR-HD และ HR-HD ทุกประการ

ในด้านความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้พักอาศัยในโครงการประเภท MR-HD และ HR-HD จะพึงพอใจสรวายน้ำเนื่องจากอาศัยอยู่ในอาคารสูงและพื้นที่ใช้สอยน้อยจึงต้องอาศัยสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักผ่อน ในขณะที่ผู้พักอาศัยในโครงการประเภท MR-LD จะพึงพอใจในร้านชักรีดมากกว่า

7. ความเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในอนาคต

สำหรับที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต ผู้พักอาศัยในโครงการทุกประเภท ตอบว่าต้องการบ้านเดี่ยว ซึ่งตรงกับความหวังของคนส่วนใหญ่ที่มีความรู้สึกวที่อยู่อาศัยที่ให้ความรู้สึกถึงความเป็นบ้านคือบ้านเดี่ยว สำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในแบบอาคารชุดนั้น ลักษณะห้องชุดที่ต้องการนั้นส่วนใหญ่ต้องการห้องเดี่ยวพร้อมห้องน้ำเพียงเท่านั้นเนื่องจากห้องชุดประเภทนี้มีราคาเหมาะสมกับรายได้ ถ้าห้องใหญ่กว่าก็จะมีราคาสูงซึ่งราคาที่สูงขึ้นนี้ผู้อยู่อาศัยจะนิยมเลือกบ้านเดี่ยวที่อยู่ชานเมืองมากกว่า ในด้านความต้องการส่วนประกอบของอาคารชุดนั้นผู้พักอาศัยในโครงการประเภท MR-LD ต้องการห้องเตรียมอาหารเป็นอันดับ 1 เพราะต้องการที่ประกอบอาหารสำหรับการพักอาศัยเป็นครอบครัว สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความเห็นว่าสรวายน้ำสำคัญอันดับที่ 1 ร้านค้าเป็นอันดับ 2 และห้องออกกำลังกายเป็นอันดับ 3 ทั้งนี้เพราะส่วนใหญ่จะมีความเห็นว่าสรวายน้ำ เป็นสิ่งที่ช่วยผ่อนคลายและเป็นการส่งเสริมสุขภาพ ในขณะที่ร้านค้านั้นอาจจะหาได้จากบริเวณรอบข้างโครงการ แต่ถ้ามีในโครงการก็จะทำให้สะดวกยิ่งขึ้น สำหรับห้องออกกำลังกายนั้นแสดงว่าคนกลุ่มนี้ก็ได้ให้ความสำคัญต่อเรื่องของสุขภาพเช่นกัน

8. ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารกับระดับรายได้แล้ว โดยภาพรวมมีแนวโน้มว่าเมื่อผู้พักอาศัยมีระดับรายได้มากขึ้นความเห็นต่อจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารหนาแน่นเกินไป จะเพิ่มมากขึ้นด้วย ในขณะที่เดียวกันเมื่อพิจารณาจำนวนห้องชุดทั้งโครงการจะมีแนวโน้มในลักษณะเดียวกัน ทั้งนี้เป็นเพราะเมื่อบุคคลมีระดับการศึกษา รายได้สูงขึ้นก็จะมีต้องการในด้านคุณภาพชีวิตสูงขึ้น เมื่อมาอยู่รวมกันมากๆ ทำให้มีความรู้สึกว่ามีควมหนาแน่นและแออัด คุณภาพชีวิตมีน้อยลง

ด้านความสัมพันธ์ระหว่างระดับความพอใจต่ออาคารชุดที่ซื้อกับการเลือกที่อยู่อาศัย ในอนาคตพบว่าทุกประเภทของอาคารชุดที่ผู้พักอาศัยมีความพอใจในระดับค่อนข้างมากจนถึงมาก นั้น จะมีแนวโน้มที่จะเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตที่เป็นอาคารชุด ซึ่งมีคุณภาพดีกว่า มากกว่ากลุ่มผู้พักอาศัยค่อนข้างไม่พอใจและกลุ่มที่ไม่พอใจอาคารชุดที่พักอยู่ปัจจุบัน ทั้งนี้เพราะกลุ่มหลังนี้แทบจะไม่เลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตเป็นอาคารชุดเลย แนวโน้มที่เกิดขึ้นนี้ชี้ให้เห็นค่านิยมของคนรุ่นใหม่ที่มีความนิยมต่ออาคารชุดมากขึ้นเพราะเป็นสิ่งที่ดูทันสมัย ไม่ต้องใช้เวลาในการดูแลรักษามาก และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมาย เหมาะสมกับวิถีชีวิตของคนปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตามทุกระดับของความพอใจก็ยังคงเลือกบ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยในอนาคตเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากตรงกับความคาดหวังในการมีบ้าน ซึ่งถ้าเป็นไปได้คนส่วนใหญ่ก็ยังปรารถนาที่จะได้บ้านเดี่ยว

สำหรับปัจจัยการตัดสินใจซื้อนั้น แนวโน้มของ อายุ ระดับการศึกษา และอาชีพ ไม่มีผลต่อปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้เพราะทุกกลุ่มอายุ หรือทุกระดับการศึกษาและอาชีพ ส่วนใหญ่จะพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นอันดับ 1 ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของนายถนอม อังคนะวัฒนา (2534) และนายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ (2536) ทั้งนี้เพราะผู้ที่เลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จะต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน หรือต้องการจะอยู่ใจกลางเมืองซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมเป็นส่วนใหญ่

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเพื่อการนำไปใช้

สำหรับผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดราคาปานกลาง ควรให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งในบริเวณใกล้กับแหล่งงาน ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ถูกสุขลักษณะ มีความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ กล่าวคือควรเป็นบริเวณที่ไม่มีมลภาวะทางเสียง ฝุ่นละออง และอื่นๆ ควรอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการยอมรับและมีทัศนียภาพที่ดี และควรอยู่ภายในพื้นที่ที่มีสภาพเอื้ออำนวยในการคุ้มครองสวัสดิภาพที่ดี

สิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการอาคารชุดควรมีเพื่อนำคุณภาพชีวิต อาคารชุดประเภท MR-LD ควรเน้นสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านการพักผ่อน เช่น สระว่ายน้ำ สวนพักผ่อน

ห้องออกกำลังกาย อาคารชุดประเภท MR-HD และ HR-HD ควรเน้นสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสิ่งที่เป็นในการอยู่อาศัยเช่น ร้านค้า ความปลอดภัย บริการส่วนกลางของอาคารชุดควรเน้นในสิ่งจำเป็นที่ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เป็นประจำได้แก่ ที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัย ร้านค้า นอกจากนี้จะต้องเน้นเกี่ยวกับการดูแลรักษาลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ซึ่งเป็นปัญหากับผู้อยู่อาศัยอาคารชุดมากที่สุด

2. ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากช่วงเวลาที่ทำการศึกษา โครงการอาคารชุดราคาปานกลางในเขตชั้นนอกและปริมณฑลมีจำนวนน้อย แต่ปัจจุบันสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจได้เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดราคาปานกลางเกิดขึ้นมากในเขตชั้นนอกและปริมณฑล ดังนั้นจึงเป็นที่น่าสนใจที่จะทำการศึกษาต่อ

2.2 ประเด็นที่น่าจะศึกษาต่อไปได้แก่ การดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยหลังจากการเข้าอยู่อาศัย ความต้องการของผู้พักอาศัยในอาคารชุดทางด้านกายภาพได้แก่ การออกแบบห้อง พื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก ความต้องการทางด้านสังคมได้แก่ เพื่อนบ้าน การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และความต้องการทางด้านเศรษฐกิจได้แก่ ระดับราคา เงื่อนไขสินเชื่อ เป็นต้น