

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร ทุกคนย่อมต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นที่พักพิงและสร้างครอบครัว นอกจากนี้ การมีบ้านยังนำไปสู่การยอมรับในสังคมว่าเป็นผู้มีฐานะมั่นคง ในปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรเป็นทางเลือกสำคัญสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านใหม่ เนื่องจากมีแบบบ้านให้เลือกซื้อหลากหลาย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกซื้อได้ตรงกับความต้องการและฐานะเศรษฐกิจของตนเอง

การศึกษานี้ เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการซื้อบ้านจัดสรรกับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมในจังหวัดนนทบุรีว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมปัจจัยใดที่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆของบ้านจัดสรรที่ต้องการ และจัดลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย และผลจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบ้านจัดสรรนี้ นำมาวิเคราะห์ว่ากลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการบ้านจัดสรรในลักษณะต่างๆ มีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้านจัดสรรในลักษณะต่างๆ โดยใช้ข้อมูลพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี จำนวน 972 ราย จากศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ และข้อมูลจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2548 รวบรวมจากกองทะเบียน กระทรวงมหาดไทย โดยการวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอ้างอิง

6.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่าเขตอำเภอที่มีประชากรอยู่มากที่สุดในจังหวัดคือ อำเภอเมืองรองลงมาคือ อำเภอปากเกร็ดและอำเภอบางบัวทอง ค่าประมาณจำนวนประชากรในจังหวัดนนทบุรีปี พ.ศ. 2553 เท่ากับ 1,006,617 คน ค่าประมาณจำนวนบ้านในจังหวัดนนทบุรีปี พ.ศ. 2553 เท่ากับ 579,570 หลังจำนวนประชากร เฉลี่ยต่อบ้าน 1 หลัง เท่ากับ 3 คน

จำนวนโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดนนทบุรีตั้งแต่ พ.ศ. 2536 ถึง พ.ศ.2548 มีทั้งหมด 368 โครงการ โดยในเขตอำเภอบางบัวทองมีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรมาก่อสร้างมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอเมือง และอำเภอบางกรวย จากจำนวนโครงการบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2547 มีโครงการบ้านจัดสรรมาก่อสร้างถึง 86 โครงการ แบ่งเป็น 13,668 หลังคาเรือน สามารถรองรับประชาชนที่ต้องการอาศัยอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรได้ถึง 41,004 คน

ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรที่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรร ได้แก่ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ของครอบครัว และสถานภาพสมรส ส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัวไม่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะต่างๆ ของบ้านจัดสรรที่ต้องการซื้อ โดยที่ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ รายได้ ครัวเรือนต่อเดือน รองลงมาคือ ระดับการศึกษา และอาชีพ

ประเภทของบ้านจัดสรรที่คนมีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา โดยมีความต้องการสูงในเขตพื้นที่บริเวณถนนประชาชื่น หรือถนนนครอินทร์ ซึ่งบ้านที่ต้องการซื้อมากที่สุดมีมูลค่าอยู่ในช่วง 1 ถึง 2.9 ล้านบาท

ลักษณะโดยรวมของกลุ่มผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร คือ ผู้ที่มีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 25 ถึง 44 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพพนักงานหรือลูกจ้างเอกชน มีรายได้ ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วงไม่เกิน 49,999 บาท มีสถานภาพสมรส และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวอยู่ระหว่าง 4 ถึง 6 คน

6.2 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแบ่งออกเป็น 3 ส่วนข้อเสนอแนะสำหรับส่วนราชการจังหวัดนนทบุรี ข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการบ้านจัดสรร และข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

1) ข้อเสนอแนะสำหรับส่วนราชการจังหวัดนนทบุรี

จำนวนประชากร จำนวนบ้าน ตลอดจนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การพัฒนาในด้านต่างๆ หากทางส่วนราชการจังหวัดจึงมีข้อมูลที่เหมาะสมตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีจะทำให้สามารถกำหนดทิศทางการพัฒนาได้ดียิ่งขึ้น ทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จากข้อมูลที่ศึกษานี้ ในอำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง มีจำนวนประชากรมากเมื่อเทียบกับอำเภออื่นๆ ในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเมื่อมีประชากรอยู่อย่างหนาแน่นมักทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหา

สิ่งแวดล้อม เป็นต้น ทางจังหวัดจำเป็นต้องดูแลการจัดการเพื่อพัฒนาจังหวัดให้รองรับการเจริญเติบโตในอนาคต บริเวณถนนพระราม 5 ถึงถนนนครินทร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชาชนเริ่มสนใจและต้องการซื้อบ้านจัดสรรบริเวณนี้มากขึ้น ควรมีการวางแผนการจัดการจราจรให้เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต อาจขยายถนน หรือสร้างสะพานข้ามแยกซึ่งจะช่วยบรรเทาปัญหาจราจรได้มาก ในอำเภอบางบัวทองมีโครงการบ้านจัดสรรอยู่มากที่สุด รวมทั้งในเขตเทศบาลหรืออำเภออื่นๆ ที่มีโครงการบ้านจัดสรรหรือบ้านอยู่หนาแน่น ควรมีการควบคุมผังเมืองที่แบ่งเป็นเขตเฉพาะที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันปัญหามลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ในอนาคต ในส่วนของถนนประชาชื่นซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชาชนต้องการซื้อบ้านจัดสรรเป็นลำดับแรกนั้น เป็นเขตที่ติดต่อกรุงเทพฯ มีความครบครันทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อยู่ใกล้เขตธุรกิจ ถือเป็นเขตที่มีศักยภาพสูงที่จะเป็นทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี แต่ปัจจุบันพบปัญหาน้ำท่วมและจราจรติดขัดมาก ทางส่วนราชการจังหวัดจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาซึ่งนับวันจะทวีความรุนแรงขึ้นนี้อย่างเร่งด่วน และส่งเสริมให้ในแต่ละท้องถิ่นดูแลความสะอาด อาจเริ่มจากรณรงค์ให้แต่ละบ้านดูแลรักษาความสะอาดบริเวณหน้าบ้านของตนเอง สร้างลานกีฬาเพื่อส่งเสริมด้านสุขภาพให้แก่ชุมชน รวมทั้งเป็นการป้องกันปัญหาอาชญากรรม ปัญหา ยาเสพติดได้พร้อมกัน

นอกจากนี้ ทางส่วนราชการควรมีการส่งเสริมให้มีผู้ประกอบการด้านธุรกิจต่างๆที่จำเป็นสำหรับชุมชนที่เกิดขึ้นในแต่ละลักษณะ เช่น ในเขตถนนประชาชื่น โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ กลุ่มประชาชนที่มีรายได้สูงมาอาศัยอยู่มาก มีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่ต้องการความสะดวกสบายและค่อนข้างหรูหรา กลุ่มธุรกิจที่ควรมาลงทุน เช่น สนามไดร์กอล์ฟ ฟิตเนส เนอร์สเซอร์รี่ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อความสมบูรณ์แบบในการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัย ในบางบริเวณของจังหวัด เช่น อำเภอบางกรวยและอำเภอไทรน้อย ที่มีบ้านจัดสรรอยู่แต่ยังพอมิบริเวณเขตเกษตรกรรมดั้งเดิมของผู้ที่อาศัยอยู่มานานแล้ว มีการปลูกไม้ดอกไม้ประดับ รวมทั้งสวนผลไม้เป็นอาชีพนั้น ทางจังหวัดควรส่งเสริมให้เป็นธุรกิจของชาวชุมชนต่อไป เพื่อให้มีความเจริญทางด้านต่างๆ พร้อมกับยังคงวิถีชีวิตตามแบบของชาวนนทบุรีไว้คงอยู่คู่กัน

2) ข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

ในส่วนของผู้ประกอบการ รูปแบบบ้านจัดสรรที่โครงการบ้านจัดสรรควรสร้างให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมายคือ บ้านเดี่ยว เน้นตลาดระดับกลาง โดยควบคุมในส่วนต้นทุนราคาบ้าน ให้อยู่ในช่วง 1 ถึง 3 ล้านบาท เพื่อให้ได้บ้านเดี่ยวขนาดย่อมเยาที่เน้นประโยชน์ใช้สอย

มากกว่าการตกแต่งหรูหรา ราคาไม่สูงมากนัก โดยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วงระหว่าง 40 ถึง 100 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ถึง 80 ตารางวา การตกแต่งให้มีความทันสมัย เหมาะกับกลุ่มผู้ต้องการคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีอายุอยู่ในช่วง 25 ถึง 44 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า มีการเปรียบเทียบข้อมูลของแต่ละโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งจะส่งผลถึงเส้นทางการเดินทางไปทำงานควรมีการคมนาคมที่สะดวกเข้าถึงสถานที่ทำงาน สถานที่ราชการ และสถานประกอบการต่างๆได้ง่าย โดยเฉพาะบริเวณถนนประชาชื่นซึ่งเป็นเขตติดต่อระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพฯ บริเวณนี้ราคาที่ดินและราคาบ้านจะค่อนข้างสูง กลุ่มผู้สนใจจะเป็นผู้ที่มีฐานะดี หรือถนนนครอินทร์-พระราม 5 ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่เชื่อมโยงถึงเขตกรุงเทพฯ เช่นเดียวกัน ถือเป็นทำเลใหม่ในจังหวัดนนทบุรีที่มีกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรไปก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก มีศักยภาพที่จะขยายโครงการบ้านจัดสรรได้ต่อไป และตรงกับความต้องการของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในปัจจุบันด้วย แตกต่างจากเดิมที่ผ่านมาโครงการบ้านจัดสรรส่วนมากอยู่ในเขตบริเวณถนนรัตนาธิเบศร์หรืออำเภอบางบัวทอง

การประชาสัมพันธ์โครงการให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายนั้น ในส่วนของบริเวณที่ตั้งโครงการที่แตกต่างกันก็มีกลุ่มผู้ต้องการที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน คือ บริเวณถนนประชาชื่นส่วนมากเป็นผู้ที่มีรายได้สูง มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าปริญญาตรี กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณถนนนครอินทร์ส่วนมากเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษาถึงระดับปริญญาตรี กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรีส่วนมากเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษาและต่ำกว่า

3) ข้อเสนอแนะสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่ต้องการเลือกซื้อบ้านจากโครงการบ้านจัดสรร ควรพิจารณาจากข้อมูลหลายด้าน จากการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมนั้น ปัจจัยรายได้ครอบครัวต่อเดือนมีความสำคัญอันดับแรก ดังนั้นผู้ที่ต้องการจะซื้อบ้านต้องมีการวางแผนด้านการเงินที่ดีเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายจากการซื้อบ้านในอนาคต จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในแต่ละปีที่ผ่านมาพบว่ามีโครงการอยู่ในอำเภอบางบัวทองมากที่สุด ผู้ที่จะเลือกซื้อบ้านควรพิจารณาสภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันบริเวณเขตอำเภอบางบัวทองหรือบริเวณที่สนใจนั้นว่าเหมาะสมกับการดำเนินชีวิตประจำวันของตนหรือไม่

กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณต่างๆ มีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมที่ต่างกันอย่าง ก่อร่างคือ ถนนประชาชื่นส่วนมากเป็นผู้ที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าปริญญาตรี กลุ่มผู้ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณถนนนครอินทร์ส่วนมากเป็นผู้ที่มี

การศึกษาระดับมัธยมศึกษา/อาชีวศึกษาถึงระดับปริญญาตรี กลุ่มผู้ที่ต้องการบ้านจัดสรรบริเวณ ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรีส่วนมากเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษาและมีรายได้ไม่มากนัก ข้อมูลเหล่านี้ทำให้ทราบกลุ่มทางสังคมในบริเวณที่เลือกไปอยู่เพื่อให้สามารถเลือกทำเลที่อยู่อาศัยได้เหมาะสมกับสถานะทางสังคมของตน กล่าวคือ ในทำเลนั้นมีจำนวนประชากรและจำนวนบ้านจัดสรรอยู่หนาแน่นมากน้อยแค่ไหน มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรืออยู่ใกล้ย่านธุรกิจ สถานที่ราชการใดบ้าง เลือกคุณลักษณะบ้านจัดสรรได้ตรงกับความต้องการและงบประมาณของตนเองด้วย

การพัฒนาในด้านต่างๆตามที่กล่าวมานี้หากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นส่วนราชการจังหวัดนนทบุรี และผู้ประกอบการบ้านจัดสรร จะเป็นประโยชน์อย่างมากในการพัฒนาจังหวัดให้ตรงตามยุทธศาสตร์คือ นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไป

จากการศึกษาครั้งนี้ ได้พยายามรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบ้าน จำนวนประชากร รวมทั้งพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรให้เพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ ซึ่งในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการปรับปรุงเพื่อให้ผลการศึกษามีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ดังนี้

1) ในการศึกษาครั้งนี้ ข้อมูลพฤติกรรมซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี ที่เก็บข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ถึง พ.ศ. 2548 นั้น เป็นข้อมูลจำนวนบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2548 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน ยังขาดข้อมูลของปี พ.ศ. 2548 ในช่วงครึ่งปีหลัง นอกจากนั้นไม่สามารถหาข้อมูลหลังจากนั้นได้ การศึกษาครั้งต่อไปถ้าหากเก็บข้อมูลได้ครบตลอดปี จะทำให้เห็นภาพจำนวนบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีได้ชัดเจนขึ้น

2) การศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้ครั้งต่อไป ในส่วนของแนวโน้มจำนวนบ้านของจังหวัดนนทบุรีในระยะเวลา 5 ปีนั้น (พ.ศ. 2549-2553) ได้ใช้ข้อมูลจากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ช่วงปี พ.ศ. 2536-2548 ซึ่งไม่ได้แยกแยะว่าเป็นบ้านประเภทใด เป็นบ้านที่สร้างขึ้นเองหรือบ้านจัดสรร หรือลักษณะของบ้านเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด หรือลักษณะอื่นๆ ซึ่งข้อมูลนี้เป็นข้อมูลจำนวนบ้านที่จดทะเบียนทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี จึงแตกต่างจากวัตถุประสงค์ที่วิเคราะห์ลักษณะหรือปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีความต้องการจะซื้อบ้านจัดสรร ข้อมูลในส่วนนี้จึงแสดงเฉพาะแนวโน้มจำนวนบ้านที่เพิ่มขึ้นในภาพรวมของจังหวัดนนทบุรี โดยมีได้แยกแยะประเภทและลักษณะของบ้านแต่อย่างใด ถ้าหากสามารถจำแนกประเภทข้อมูลเป็นจำนวนบ้านจัดสรรและบ้านที่สร้างขึ้นเองได้นั้น จะเป็นประโยชน์ในการประมาณการศักยภาพของบ้านจัดสรรในนนทบุรีที่จะสามารถรองรับความต้องการซื้อบ้านจัดสรร