

## บทที่ 5 สรุปผลการทดลองและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง “การวิเคราะห์ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร” เป็น การวิจัยโดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อศึกษาหาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรใน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อจัดลำดับปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรใน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อหาข้อเสนอแนะในการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรในจังหวัด กรุงเทพมหานคร

### 5.1 สรุปผลการวิจัย

#### 5.1.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 187 คน คิดเป็นร้อยละ 53.1 มีอายุในช่วง 20-30 ปี จำนวน 199 คน คิดเป็นร้อยละ 56.5 อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 220 คน คิดเป็นร้อยละ 62.5 ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 252 คน คิดเป็นร้อยละ 71.6 จำนวนสมาชิกในครอบครัว 4 คน จำนวน 92 คน คิดเป็นร้อยละ 26.1 ลักษณะที่อยู่อาศัย เป็นบ้านของผู้ตอบแบบสอบถามเอง จำนวน 167 คน คิดเป็นร้อยละ 67.4 และส่วนใหญ่เลือกที่จะอยู่บริเวณกรุงเทพตอนใต้ เช่น พระราม 2 เป็นต้น จำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 21.3

#### 5.1.2 ผลวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยด้านสภาพภูมิอากาศของทำเลที่ตั้ง สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ มีสภาพอากาศที่ดี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.49 คือระดับมากที่สุด, ปัจจัยด้านกิจกรรมต่างๆในท้องถิ่น สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ มีสถานที่ออกกำลังกาย ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.31 คือระดับมากที่สุด, ปัจจัยด้านผู้อยู่อาศัย บริเวณทำเลนั้น สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ มีเพื่อนบ้านที่ดี มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.61 คือระดับมากที่สุด, ปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ มีประวัติอาชญากรรมน้อย ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.69 คือระดับมากที่สุด, ปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทาง สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ หลีกเลี่ยงจราจรติดขัดและมีเส้นทางคมนาคมให้ เลือกใช้หลายเส้นทางมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.57 คือระดับมากที่สุด, ปัจจัยด้านประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ อยู่ในย่านที่มีลูกค้าของธุรกิจมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.16 คือระดับปานกลาง, ปัจจัยด้านประเภทของบ้านบริเวณนั้น สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ เป็นบ้านเดี่ยวจำนวนมาก ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.74 คือระดับมาก, ปัจจัยด้านค่าครองชีพและสาธารณูปโภค สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ค่าสินค้าบริโภคต่ำ เช่น อาหาร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.11 คือระดับมาก, ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภาครัฐในละแวกใกล้เคียง สิ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ ใกล้กับร้านสะดวกซื้อ ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.41 คือระดับมากที่สุด

### 5.1.3 ผลการทดสอบสมมติฐานปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร

- อาชีพ, นักศึกษา ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.57, ราชการ ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.30, รัฐวิสาหกิจ ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.73, พ่อบ้านแม่บ้าน ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านผู้อยู่อาศัยบริเวณทำเลนั้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.21, นักธุรกิจส่วนตัว ให้ความสำคัญกับปัจจัยความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.40, พนักงานบริษัทเอกชน ให้ความสำคัญกับปัจจัยความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.58
- รายได้ของครอบครัวต่อเดือน, ทุกช่วงรายได้ของครอบครัวต่อเดือนให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน, ต่ำกว่า 20,000 บาท มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.42, 20,001-50,000 บาท มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.59, 50,001-100,000 บาท มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.51, มากกว่า 100,000 บาท มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.59
- เขตทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรหรือเขตที่มีความคิดที่จะเลือกเป็นทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร, ทุกเขตทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรหรือเขตที่มีความคิดที่จะเลือกเป็นทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน, กรุงเทพฯชั้นใน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.55, กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านทิศเหนือ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.54, กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านตะวันออก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.41, กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านตะวันออกเฉียงใต้และกรุงเทพฯและปริมณฑลย่านทิศใต้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.61, กรุงเทพฯและปริมณฑลย่านตะวันตกเฉียงเหนือ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.47

## 5.2 อภิปรายผล

จากการผลการวิจัย เรื่องปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร มีประเด็นที่น่าสนใจและนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

### 5.2.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร

เมื่อพิจารณาเป็นรายปัจจัยพบว่า

1. ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งมากที่สุด เนื่องจาก

สภาพปัจจุบันเราจะพบว่า ส่วนใหญ่ไม่ว่าเพศชายหรือเพศหญิงก็นิยมทำงานนอกบ้าน จึงทำให้ครอบครัวส่วนใหญ่ไม่มีคนดูแลบ้าน อีกทั้งค่าครองชีพนับวันก็ยิ่งจะมีมูลค่ามากขึ้นเรื่อยๆ ค่าใช้จ่ายที่มีอยู่ก็ค่อนข้างมากแล้ว หากเกิดการ โจรกรรม หรือเกิดอุทกภัยก็อาจทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ บัณฑิต จุลาสัย และยุวดี ศิริ(2544) ได้ทำการสำรวจปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพและปริมณฑล โดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มประชากรตัวอย่าง พบว่า ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ที่พบมากที่สุดคือ ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

## 2. ด้านผู้อยู่อาศัยบริเวณทำเลนั้น มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งรองลงมา เนื่องจาก

กรุงเทพมหานครมีราคาที่ดินสูงเมื่อเทียบกับต่างจังหวัด ดังนั้นบ้านจัดสรรก็เป็นทางเลือกสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และลักษณะของบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ก็จะอยู่ติดหรือใช้รั้วร่วมกับบ้านข้างเคียง ดังนั้นหากเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยบริเวณนั้น ไม่เป็นที่น่าพอใจก็จะเป็นปัญหาที่แก้ไขได้ยาก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ อนุชา กุลวิสุทธิ์(2556) กล่าวว่าเพื่อนบ้านมีความเกี่ยวพันความสุขและความสงบในการอยู่อาศัยอย่างมาก เพื่อนบ้านที่ดีและมีคุณภาพ เป็นส่วนประกอบสำคัญที่ทำให้ทำเลบางทำเลกลายเป็นทำเลที่น่าสนใจไปได้ ในทางกลับกัน ก็อาจเป็นปัจจัยที่ทำให้ทำเลที่น่าจะดีบางแห่ง กลับกลายเป็นทำเลที่ไม่น่าสนใจไปได้เช่นกัน

## 3. ด้านความสะดวกในการเดินทาง มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นลำดับถัดมา จากที่เรา

ทราบกันดีแล้ว การจราจรของกรุงเทพมหานครนั้นนับวันก็ยิ่งมีความติดขัดมากยิ่งขึ้น ประเด็นนี้จึงเป็นอีกหนึ่งประเด็นที่คนกรุงเทพฯให้ความสำคัญอยู่เสมอ ดังนั้นทำเลที่ผู้บริโภคให้ความสนใจคือทำเลที่สามารถมีหลากหลายเส้นทางให้เลือกใช้หลายเส้นทาง หรือวิธีที่ใช้คมนาคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งรถไฟฟ้าที่คนกรุงเทพฯนิยมใช้กันเป็นพิเศษ ซึ่งสอดคล้องกับงานของ สุณีย์ เจษฎารางกุล, จิตินันท์ วารวิณิช และดวงตา สราญรมย์(2552) ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์เลือกซื้อบ้านเพราะความสะดวกในการเดินทาง ราคาเหมาะสม รูปแบบบ้านทันสมัย บรรยากาศดี เชื่อมมั่นในโครงการบริการที่ดี และคุณภาพของตัวบ้านดี

## 4. ด้านค่าครองชีพและสาธารณูปโภค มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นลำดับถัดมา ด้วยค่า

ครองชีพของคนกรุงเทพมหานครที่สูงขึ้น ทำให้ผู้บริโภค ต้องเลือกทำเลที่ค่าอุปโภคและบริโภคต่ำ และผู้บริโภคยังมองค่าส่วนกลางของโครงการต้องเหมาะสมด้วย ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ อนุชา กุลวิสุทธิ์(2556) ซึ่งกล่าวไว้ว่า ปัจจัยค่าครองชีพมีความเกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยโดยตรงทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งไม่ควรมองข้ามประเด็นนี้ไป ปกติแล้ววิธีง่ายๆ ในการตรวจสอบเช็คค่าครองชีพว่าสูงหรือต่ำมากน้อยเพียงใด จะอาศัยการเปรียบเทียบราคาของใช้จำเป็นในร้านค้าท้องถิ่น

## 5. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภาครัฐในละแวกใกล้เคียง มีผลต่อการเลือก

ทำเลที่ตั้งเป็นลำดับที่ 5 เนื่องจากสาเหตุหลักที่คล้ายกันกับด้านความสะดวกในการเดินทาง จึงทำให้ ผู้บริโภค ไม่อยากเสียเวลาไปกับการเดินทาง อีกทั้งการใช้ชีวิตของคนในปัจจุบันจะมักจะทำกิจกรรม นอกบ้านเช่น ทานอาหาร ดังนั้นการทำเลอยู่ใกล้กับ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ โรงเรียน โรงพยาบาล และที่ทำงาน ก็จะเป็นที่สนใจต่อผู้บริโภค โดยสอดคล้องกับงานวิจัยของ บัณฑิต จุลาสัย และยุวดี ศิริ (2544) ที่ได้กล่าวว่า ผู้อาศัยให้ความสำคัญกับเส้นทางคมนาคมและการเข้าถึงมากที่สุด รองลงมาคือ สภาพแวดล้อมโดยสรุป จุดที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ

**6. ด้านสภาพภูมิอากาศของทำเลที่ตั้ง** มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นลำดับที่6 เนื่องจาก ประเทศไทย เป็นเขตร้อนชื้นดังนั้นสภาพอากาศส่วนใหญ่ในแต่ละปี มักจะมีสภาพอากาศที่ร้อนอบ อ้าว จึงทำให้ผู้บริโภคมองหาทำเลที่มี สภาพอากาศที่ดีเมื่อมีอากาศที่ดีแล้วก็ให้ลดค่าใช้จ่ายจากค่าแอร์ คอนดิชันเนอร์ แต่เนื่องด้วยประเทศก็มีอุณหภูมิที่ค่อนข้างใกล้เคียงกันผู้บริโภคจึงให้ความสำคัญไม่ เท่ากับประเด็นที่กล่าวมาข้างต้น และปัจจัยนี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ อนุชา กุลวิสุทธิ์(2556)ที่ได้ กล่าวว่า ประเด็นนี้ความจริงเกี่ยวพันมากกับการอยู่อาศัยทั้งในแง่ของภาวะอารมณ์และสุขภาพ รวมถึง ความสะดวกในการทำกิจกรรมนอกบ้าน

**7. ด้านกิจกรรมต่างๆในท้องถิ่น** มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งเป็นลำดับที่ 7 ณ ปัจจุบันประชาชนเริ่มตระหนักถึงสุขภาพกันมากขึ้น เนื่องด้วยมลภาวะของกรุงเทพมหานคร เช่น ฝุ่น คิววัน จากท่อไอเสียของรถยนต์และ โรงงานอุตสาหกรรม อีกทั้งประชาชนส่วนใหญ่จะเป็นพนักงาน บริษัท ทำให้วันทั้งวันส่วนใหญ่จะนั่งอยู่กับที่ไม่ค่อยได้ออกกำลังกาย ดังนั้น โครงการบ้านจัดสรรที่มี สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามฟุตบอล หรือ สนามเด็กเล่น ก็จะตอบสนองตามความต้องการ ของลูกค้าได้ดี แต่เนื่องด้วยคนกรุงเทพไม่ค่อยมีเวลามากนักจึงให้ความสำคัญกับประเด็นนี้น้อยกว่า ประเด็นที่กล่าวมา ซึ่งประเด็นนี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ ธนากรกรุงเทพ(2554) กล่าวว่า ผู้ซื้อบ้าน ไม่ควรเลือกบ้าน โดยคำนึงถึงแต่เพียงคุณภาพของบ้าน แต่ควรพิจารณาถึงคุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้ดีกว่าโครงการขนาดเล็ก สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานอื่นๆ ที่ควรพิจารณาได้แก่ สระว่ายน้ำ สวนหรือสนามเด็กเล่น และสโมสร บางโครงการอาจจะมีศูนย์ออกกำลังกาย สนาม เทนนิส สนามฟุตบอล ร้านค้าสะดวกซื้อ เป็นต้น

**8. ด้านประเภทของบ้านบริเวณนั้น** มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งเป็นลำดับที่ 8 เนื่องจากคนกรุงเทพมหานครไม่ได้ใส่ใจกับประเด็นนี้มากนัก ถึงจะมีคนจำนวนหนึ่งบอกว่าอยาก ให้ บ้านข้างเคียงเป็นบ้านเดี่ยว เพราะไม่อยากให้คอนโดมิเนียมหรือ อพาร์ทเมนท์มาบดบังทัศนียภาพจน รู้สึกแออัด แต่คนส่วนใหญ่ก็ไม่นำประเด็นนี้มาเป็นผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง

**9. ด้านประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ** ปัจจัยนี้อาจจะเป็นประเด็นของคนเฉพาะกลุ่มมากเกินไป โดยเฉพาะผู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ซึ่งส่วนใหญ่ของคนกรุงเทพมหานครจะเป็นลูกจ้างพนักงาน เอกชนมากกว่า จึงทำให้ปัจจัยนี้มีผลต่อการตัดสินใจเป็นลำดับสุดท้าย

## 5.2.2 อภิปรายผลการทดสอบสมมติฐาน

1. **อาชีพ** ปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญตามอาชีพ เพราะแต่ละอาชีพอาจมีสวัสดิการที่ไม่เหมือนกัน เช่น อาชีพที่พกให้ในผู้ที่รับราชการ ซึ่งต่างจากพนักงานบริษัทเอกชน ที่ไม่ได้มีที่พกให้กับพนักงาน ทำให้คนที่ทำงานกับบริษัทเอกชนมีการศึกษาข้อมูลที่มากกว่าในการเลือกซื้อบ้าน และเมื่อดูจากผลการทดลองจะเป็นว่ากลุ่มของพ่อบ้าน,แม่บ้าน เห็นต่างเรื่องปัจจัยด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน,ปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทางเนื่องจากกลุ่มอาชีพพ่อบ้าน,แม่บ้านนั้นเดินทางไม่บ่อยเท่ากับกลุ่มอาชีพอื่นๆพร้อมทั้งอยู่ดูแลบ้านอยู่แล้วจึงมีผลการตัดสินใจในปัจจัยเหล่านี้น้อยกว่าอาชีพอื่นๆ โดยปัจจัยเหล่านี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุณีย์ เจษฎารางกุลและคณะ(2552)ที่ได้กล่าวไว้ว่าอาชีพต่างกันมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อบ้านที่ต่างกัน

2. **รายได้ของครอบครัวต่อเดือน** ระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือนที่แตกต่างกัน ทำให้การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรแตกต่างกัน เนื่องจากค่าใช้จ่ายการเดินทาง ราคาสินค้าอุปโภคบริโภคแตกต่างกัน จึงทำให้ครอบครัวที่มีรายได้ต่ำกว่าเลือกที่จะอยู่ในทำเลที่มีค่าครองชีพต่ำกว่าครอบครัวที่มีรายได้สูงๆ และกลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ต่ำนั้นมีความต้องการในปัจจัยด้านประโยชน์เชิงเศรษฐกิจและด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภาครัฐในละแวกใกล้เคียงที่มากกว่ากลุ่มครอบครัวที่มีรายได้สูงเพราะกลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ต่ำต้องการที่จะหารายได้เพิ่มเติมและลดค่าใช้จ่ายจากประโยชน์ของทำเลที่ตั้ง เช่น หากอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าก็จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้มากขึ้น ทำให้เกิดความคิดในด้านปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่แตกต่างกัน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ สุณีย์วิจัยกสิกรไทย (2552) ที่ได้กล่าวว่า รายได้เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร

3. **โซนทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรหรือโซนที่ผู้บริโภคมีความคิดที่จะใช้เป็นทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร** จากผลการทดลองพบว่าปัจจัยนี้ไม่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของกรุงเทพมหานครอาจเป็นเพราะในปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างทั่วถึงทำให้แต่ละโซนมีความเจริญในระดับที่ใกล้เคียงกันแม้ว่ากรุงเทพมหานครจะมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค แต่คนที่อยู่ในโซนอื่นๆยังคิดว่าที่ตนเองมีอยู่นั้นเพียงพอต่อความต้องการ

## 5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

จากข้อมูลในข้อ 5.1.1 ผู้ประกอบการสามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาหรือวางแผนทางการตลาดจากกลุ่มเป้าหมายได้ต่อไป

1. **ด้านสภาพภูมิอากาศของทำเลที่ตั้ง** ผู้ประกอบการควรเลือกทำเลที่ตั้งที่มีสภาพอากาศที่ดี อาจจะมีมองหาแหล่งที่มีต้นไม้เป็นจำนวนมาก หลีกเลี่ยงแหล่งที่มีมลภาวะทางอากาศมากๆ เช่น บริเวณที่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรม หรือ ใกล้กับถนนใหญ่ เป็นต้น
2. **ด้านกิจกรรมต่างๆในท้องถิ่น** ผู้ประกอบการควรจัดลานเอนกประสงค์ไว้ให้ผู้บริโภคได้ออกกำลังกาย เช่น วิ่งเพื่อสุขภาพ แอโรบิก หรืออาจเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับสนามกีฬาชุมชน ก็จะช่วยในการประหยัดงบประมาณได้
3. **ด้านผู้อยู่อาศัยบริเวณทำเลนั้น** ผู้ประกอบการควรจะทำการศึกษาสอบถามข้อมูลกับประชากรที่อาศัยอยู่ ณ ทำเลที่ตั้งที่เราสนใจให้ได้มากที่สุด เนื่องจากผู้บริโภคให้ความสำคัญกับเพื่อนบ้านมากที่สุด เมื่อได้ข้อมูลแล้วยังสามารถนำเสนอให้ลูกค้าเพื่อเพิ่มการการันตีให้กับทำเลของเรา และเพิ่มความสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆได้อีกด้วย
4. **ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน** ผู้ประกอบการควรจะศึกษาพื้นที่ที่เกิดอาชญากรรมย้อนหลัง หรือหลีกเลี่ยงทำเลที่มีปัจจัยเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดอาชญากรรม เช่น แสงสว่างของถนนไม่เพียงพอ มีอาคารร้างเป็นจำนวนมาก เป็นต้น ผู้ประกอบการอาจหาข้อมูลได้จากงานวิจัยของผู้ที่ทำการวิจัยพื้นที่อาชญากรรม
5. **ด้านความสะดวกในการเดินทาง** ผู้ประกอบการควรหลีกเลี่ยงทำเลที่มีการจราจรติดขัดสูง หรือหากเป็นไปได้ยาก ก็ควรจะหาทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมให้เลือกใช้ได้หลายเส้นทางในการไปถึงที่หมาย เช่น ทำเลที่ตั้งที่สามารถใช้เส้นทางปกติ ทางด่วนและมอเตอร์เวย์ได้อย่างสะดวก หรือเลือกวิธีการเดินทางได้อย่างสะดวกไม่ว่า ใช้บริการรถโดยสารประจำทาง หรือ รถไฟฟ้า เป็นต้น
6. **ด้านประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ** ผู้ประกอบการควรศึกษาข้อมูลอาชีพเบื้องต้นของกลุ่มลูกค้าของตนเอง อาจเน้นที่ลูกค้าที่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว เพื่อที่จะหาทำเลของโครงการที่เป็นสะดวกต่อการหาลูกค้าของธุรกิจนั้นๆ เช่น หากลูกค้ามีธุรกิจขายของ ผู้ประกอบการก็ควรเลือกทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชน
7. **ด้านประเภทของบ้านบริเวณนั้น** ผู้ประกอบการควรศึกษาที่อยู่อาศัยของบริเวณใกล้เคียง ควรเลือกทำเลที่ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนมาก หลีกเลี่ยงบริเวณที่ประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ เนื่องจากความสูงของคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ทำให้บดบังทัศนียภาพของผู้ที่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร
8. **ด้านค่าครองชีพและสาธารณูปโภค** ผู้ประกอบการควรศึกษาค่าครองชีพในทำเลที่ท่านต้องการจัดโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะค่าสินค้าบริโภคต้องมีราคาต่ำเช่น ราคาอาหาร และอีกปัจจัยที่ควรพิจารณาคือค่าส่วนกลางควรมีราคาที่เหมาะสมเพื่อไม่ให้เกิดข้อพิพาทภายหลัง
9. **ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภาครัฐในละแวกใกล้เคียง** ผู้ประกอบการเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้สะดวกกับการไปร้านสะดวกซื้อ เช่น 7-ELEVEN หรือจัดให้มีร้านสะดวกซื้ออยู่ภายในโครงการ ก็จะเป็นผลดี จะทำให้ลูกค้านำมาประกอบการตัดสินใจและเห็นถึงความสะดวกที่ได้รับมากขึ้นด้วย

นอกจากนี้ผู้ประกอบควรศึกษาข้อมูลของลูกค้าเพื่อใช้ในการวางกลยุทธ์ในตรงความต้องการของลูกค้าเช่น

- ในกลุ่มของลูกค้าที่ประกอบอาชีพ พ่อบ้าน,แม่บ้านจะใส่ใจกับเพื่อนบ้านที่ดีมากกว่าปัจจัยการเดินทางหรือปัจจัยความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินดังนั้นผู้ประกอบหากมีกลุ่มลูกค้าประเภท พ่อบ้าน,แม่บ้าน ก็ควรจะหาข้อมูลของประชาชนที่อาศัยบริเวณ เพื่อให้นำเสนอให้กับกลุ่มลูกค้าของตนเองได้

- กลุ่มอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนซึ่งเป็นอาชีพของคนส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานคร จะให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากต้องออกไปทำงานนอกบ้าน ดังนั้นผู้ประกอบการควรจัดระบบความปลอดภัยที่ดีเพื่อสนองความต้องการของคนกลุ่มอาชีพนี้

- กลุ่มรายได้ของครอบครัวที่ต่ำมีความต้องการในด้านประโยชน์เชิงเศรษฐกิจและสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภาครัฐในละแวกใกล้เคียงมากกว่าคนที่รายได้ของครอบครัวสูงเพราะกลุ่มคนที่มีรายได้สูงก็มีรายได้สูงอยู่แล้วจึงไม่จำเป็นที่สนใจด้านประโยชน์เศรษฐกิจหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆดังนั้นหากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ต้องการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่ำก็ควรจะมีปัจจัยต่างๆดังกล่าวนี้อยู่ในทำเลที่ตั้งด้วย

#### 5.4 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรทางด้านของผู้ประกอบการ เพื่อเปรียบเทียบกับทางด้านของลูกค้า
2. ยังมีปัจจัยอื่นๆที่ได้จากข้อเสนอแนะจากผู้ตอบแบบสอบถามดังนี้ การขยายตัวของทำเลในอนาคต เช่น ถนนตัดผ่านมากขึ้น, แสงสว่างของถนนจากถนนใหญ่จนถึงโครงการบ้านจัดสรร, อยู่ใกล้กับธรรมชาติ, อยู่ใกล้แม่น้ำ, เป็นพื้นที่สีเขียว, ห่างจากเสาหรือเขตไฟฟ้าแรงสูง, ความสะอาดของโครงการ, ไม่มีเสียงดังรบกวน, ระดับน้ำทะเลย้อนหลังของทำเล