

บทที่ 7

สรุปและข้อเสนอแนะ

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

จากการศึกษา เรื่อง ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรม : กรณีศึกษา โรงงานอุตสาหกรรมอาหารและแปรรูปอาหาร ภายในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา สภาพเศรษฐกิจ สังคม ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรมอาหารและแปรรูปอาหาร ภายในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล ทำการสำรวจเบื้องต้น แจกแบบสอบถาม นำมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ได้สรุปข้อมูลเป็น 5 ส่วนดังนี้

- 7.1 สรุปข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและสังคม
- 7.2 สรุปข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
- 7.3 สรุปปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- 7.4 สรุปสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ
- 7.5 ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

7.1 สรุปข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและสังคม

จากการวิจัย กลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 35.20 และส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 64.80 มีอายุระหว่าง 31-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.20 อายุระหว่าง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.80 อายุระหว่าง 36-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 23.50 (ถ้ารวม 3 ช่วงอายุคิดเป็นร้อยละ 73.50) มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 43.70 การศึกษาสูงสุดระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 93.10 ประชากรนอกจังหวัดสมุทรสาครคิดเป็นร้อยละ 63.75 และเป็นคนในภูมิลำเนา 36.25 โดยมาจากพื้นที่บริเวณรอบๆสมุทรสาคร(ภาคกลางคิดเป็นร้อยละ 40.00) มีตำแหน่งเป็นพนักงานระดับปฏิบัติการ คิดเป็นร้อยละ 54.90 มีระยะเวลาทำงานในสถานที่ปัจจุบันน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็น 57.10 โดยมีระยะเวลารวมในการทำงานตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันในจังหวัดสมุทรสาคร 1-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 63.70 มีสมาชิกในครอบครัวที่อยู่อาศัยด้วยกัน 2-4 คน ระยะทางระหว่างที่ทำงานถึงบ้านไม่เกิน 5-10 กม.เดินทางไปทำงานโดยรถยนต์และรถจักรยานยนต์ส่วนตัว ได้รับเงินเดือนเริ่มต้นทำงานในจังหวัดสมุทรสาคร ต่ำกว่า 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 54.90 เงินเดือนปัจจุบันที่ทำงานในจังหวัดสมุทรสาคร 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.70

(เงินเดือนเฉลี่ย 29,145.45 บาทต่อเดือน) มีรายได้ของครอบครัวรวมต่อเดือนเฉลี่ย 20,001-40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.50 (รายได้เฉลี่ยของครอบครัวรวม 53,833 บาทต่อเดือน) รายได้ส่วนใหญ่มาจากงานประจำ ไม่มีรายได้พิเศษอื่น คิดเป็นร้อยละ 67.60 มีค่าใช้จ่ายต่อเดือน 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.10 (ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 20,441.84 บาทต่อเดือน)

7.2 สรุปข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากการวิจัย ที่อยู่อาศัยเดิมก่อนย้ายมาอยู่หลังปัจจุบันส่วนใหญ่จะเช่าอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 80 ระยะเวลาการอยู่อาศัยในบ้านที่อยู่ปัจจุบันส่วนใหญ่ร้อยละ 49.20 อยู่อาศัย 6 ปี ขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่ราคามากกว่า 1,000,000 ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 53.75 ชำระเงินเดือนของที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 15.70 ชำระเงินผ่อนต่อเดือนของที่อยู่อาศัย 5,001-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 48.75 ผ่อนชำระหมดเรียบร้อยแล้ว คิดเป็นร้อยละ 40.00 บ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นหลังแรก คิดเป็นร้อยละ 69.50 เป็นบ้านใหม่จากโครงการหมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 51.60 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 42.60 ส่วนใหญ่ใช้เพื่ออยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 89.50 มีปัญหาด้านสภาวะแวดล้อมคิดเป็นร้อยละ 23.50 ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญในการหาข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบ, งบประมาณ ของบ้านที่ต้องการ เป็นอันดับแรก ร้อยละ 90.50

7.3 สรุปปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

จากการวิจัยเรื่อง ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมพบว่า เรื่องการเดินทาง/การคมนาคมสะดวก เป็นเรื่องที่ทำให้ความสำคัญมากที่สุด ซึ่งรวมไปถึงการเดินทางไปกลับจากบ้านถึงที่ทำงานและ อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รองลงมาคือ ส่วนในด้านทำเลของที่อยู่อาศัย ให้ความสำคัญถึงแนวโน้มความเจริญในอนาคตเป็นอย่างมาก และยังเกี่ยวโยงถึงเรื่องความสะดวกในการเดินทางที่ติดกับถนนหลัก อันดับที่ 3 ด้านโครงการที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการ ในส่วนของรูปแบบการจัดวางผัง, การมีสถาบันทางการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน และให้ความสำคัญเรื่องทัศนียภาพของโครงการที่ดี เป็นสิ่งที่ให้ความสำคัญในระดับต้น ๆ อันดับที่ 4 ส่วนด้านการเงิน ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเรื่องของการชำระเงินกู้ ทั้งต้องมีสถานภาพทางการเงินมั่นคงขึ้น และเรื่องราคาขายที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัย อีกด้วย อันดับที่ 5 ส่วนด้านสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในเรื่องของปัญหาน้ำท่วม

จะต้องไม่เกิดขึ้นกับที่อยู่อาศัยและมีระบบรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งยังให้ความสำคัญอันดับที่ 6 ในด้านการตลาดเรื่องบริการหลังการขาย การบำรุงรักษา เป็นต้น และควรมีบ้านตัวอย่างให้ดู และเรื่องการค้าประกันตัวบ้าน เรื่องแคมเปญต่าง ๆ อีกด้วย ส่วนเรื่องรูปแบบของตัวบ้าน การจัดวางผัง แบบบ้าน และ ทัศนียภาพของโครงการ ก็เป็นส่วนหนึ่งของผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอีกประการหนึ่ง และอันดับสุดท้าย คาดหวังถึงเพื่อนบ้านจะไม่ก่อความรำคาญใจในอนาคต สามารถพึ่งพาอาศัยกันได้ และชุมชนโดยรอบน่าอยู่

7.4 สรุปสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ

ในส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเรื่องการพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนหย่อม, สวนสาธารณะและให้ความสำคัญในด้านปลูกต้นไม้เป็นอันดับแรก รองลงมาคือมีโครงการสาธารณูปโภคและบริการโครงการเช่น ไฟถนน, ทางเท้า, จุดตรวจ และพื้นที่เก็บขยะ อันดับ 3 ภายในบริเวณโดยรอบทั้งยังต้องมียามรักษาความปลอดภัย พิจารณาถึงสุขภาพการมีสระว่ายน้ำ, สนามแบดมินตัน และสนามเทนนิส อันดับ 4 อยู่ใกล้กับร้านอาหาร, ร้านค้าสะดวกซื้อ และธนาคารย่อย, ATM, ร้านค้าย่อย เพื่อสะดวกในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ในชีวิตประจำวันและสุดท้ายยังคงต้องการ ห้องสมุดโครงการ, โรงเรียนอนุบาล และสถานเลี้ยงเด็กอ่อนใกล้บริเวณที่อยู่อาศัย

7.5 ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

จากการวิจัย ผู้ตอบแบบสอบถามให้เหตุผลในการมีที่อยู่อาศัยใหม่ว่า ต้องอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งอาจเกี่ยวโยงถึงอนาคตที่ต้องมีครอบครัว ส่วนเรื่องที่สำคัญอีกอย่างคือ ต้องมีความมั่นคงทางการเงินดีขึ้นกว่าในปัจจุบัน เพื่อมิให้เดือดร้อนในสิ่งที่จะตามมาในอนาคต ในเรื่องของที่ย้ายที่อยู่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีแผนการขยับขยาย ย้ายที่อยู่ภายในอีก 3 ปี เป็นอย่างน้อย ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ ส่วนหนึ่งผ่อนชำระหมดเรียบร้อยแล้ว และมีความสามารถในการชำระค่าบ้าน แบบบ้านที่ต้องการอยู่มีราคาที่ไม่สูงเกินกำลังที่จะผ่อนชำระ ซึ่งส่วนใหญ่มีความต้องการในลักษณะของบ้านเดี่ยวซึ่งมีราคา 2.1 ล้านขึ้นไป ต้อง การผ่อนชำระเงินค่าอยู่อาศัยในอนาคตราคา 10,001-30,000 บาท โดยภาพรวมการใช้เงินในการซื้อบ้านยังคงเป็นเงินออมเป็นหลัก ไม่ว่าจะจากคนในครอบครัว คู่สมรส หรือ แม้แต่การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กรณีที่โรงงานต้องปิดกิจการลง ยังคงมีความต้องการที่จะทำงานในจังหวัดสมุทรสาครต่อไปด้วยเหตุผล เพราะมีแหล่งงานมากในจังหวัดสมุทรสาคร เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยเรื่อง “ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรม : กรณีศึกษา โรงงานอุตสาหกรรมอาหารและแปรรูปอาหาร ภายในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร” พบว่าในการวิจัยครั้งนี้มีข้อมูลที่ค่อนข้างครอบคลุมในเนื้อหาที่ต้องการวิจัย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของปัจจัยที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคจะพิจารณาความพร้อมในหลาย ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นความมั่นคงทางการเงิน ทำเลที่ตั้ง รูปแบบลักษณะของที่อยู่อาศัย การเดินทางไปมาสะดวก มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน แต่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ในปัจจุบันยังขาดปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวถึง โดยในอนาคตกรุงเทพมหานครยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกอบการควร กำหนดกลุ่มเศรษฐกิจและสังคมประชากรที่ชัดเจน ของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป
 - ควรเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ระหว่างสมุทรสาครกับกรุงเทพมหานครบริเวณถนนพระราม 2 และถนนเอกชัย
 - ระยะเวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที(หรือ 10 กม.)
 - ระดับราคาที่ตัดสินใจได้เมื่อเทียบกับความสามารถการผ่อนชำระโดยประมาณ 8,500-15,000 ต่อเดือน
 - มีสภาพแวดล้อมที่ดี น้ำไม่ท่วม
 - มีขนาดบ้านไม่ใหญ่มากนัก มีพื้นที่ตามต้องการพื้นที่ประมาณ150 -180ตารางเมตร
2. ผู้ประกอบการควรตอบสนองปัจจัยและความต้องการของประชากรเฉพาะพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ตามลำดับ
 1. ควรเลือกทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมสะดวก มีแนวโน้มความเจริญในอนาคตอยู่บริเวณถนนพระราม 2 และถนนเอกชัย มีทางเข้าออกสะดวกโดยสารผ่าน
 2. สภาพแวดล้อมโครงการที่น่าอยู่อิงธรรมชาติ ปลูกต้นไม้รอบโครงการ
 3. ราคาขายที่เหมาะสมความสามารถในการจ่าย ประมาณ 1.5-2ล้านบาทการผ่อนชำระโดยประมาณ 8,500-15,000 ต่อเดือนระยะเวลา 15-20 ปี
 4. ควรมีบริการหลังการขายในเรื่องการบำรุงรักษา เมื่อเข้าไปอยู่อาศัยแล้วบ้านมีปัญหาต่างๆ เช่นหลังคารั่ว,บ้านทรุด เข้ารีบเข้ามาดูแลโดยด่วน

5. รูปแบบอาคารสามารถต่อเติมได้ในอนาคต ฝีมือการก่อสร้างที่ดี
6. คำนึงถึงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่นระบบยามและแสงสว่างภายในโครงการ
7. มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่ครบครัน
8. มีสถาบันทางการเงินที่น่าเชื่อถือสนับสนุน เงินไขติ ระยะเวลาในการผ่อนชำระดี
9. มีแบรนด์ สินค้า ที่ชัดเจนกับกลุ่มลูกค้า มีผลงานที่ผ่านมา
10. มีแคมเปญ เช่น มีส่วนลดเงินสด ลด แลก แจก แถม
11. มีที่ดินเปล่าในโครงการสำหรับผู้ที่จะปลูกบ้านเอง โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 80-100 ตารางวา

3. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

3.1 ปัจจัยในการตัดสินใจย้ายที่ทำงาน ตามที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมอาหารและแปรรูปอาหาร ภายในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร

3.2 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของพนักงานระดับปริญญาตรีขึ้นไป ในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ภายในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร