

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เมื่อทำการประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยใช้วิธีการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (multiple linear regression) แล้วสรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบต่ออุปสงค์อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม พบว่าตัวแปรหลักที่สำคัญ มีเครื่องหมายเป็นไปตามที่คาดหมายเอาไว้ และมีนัยสำคัญทางสถิติ คือ รายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร) จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) และราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) แต่ก็พบว่า ตัวแปรบางตัวไม่มีผลกระทบต่ออุปสงค์อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ คือ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน) อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม (ปี) แผนการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) การส่งเสริมการขายของโครงการ ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร) และระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน (ปี) และเป็นที่น่าสังเกตว่า การศึกษาครั้งนี้ราคาขายของคอนโดมิเนียมที่มีราคาสูงนั้น ไม่ได้มีผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของคนคอนโดมิเนียมลดลงทั้งนี้อาจเนื่องมาจากทำเลที่ดี มีคุณภาพ ทำให้ผู้บริโภคสนใจเลือกซื้อมากขึ้น ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด เมื่อพิจารณาค่า Adjusted R Square พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.223 ซึ่งกล่าวได้ว่า ตัวแปรต่างๆในแบบจำลองสามารถอธิบาย อุปสงค์อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ได้ประมาณร้อยละ 22.3 ส่วนที่เหลืออีก ร้อยละ 77.7 เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอื่น ที่ไม่มีในแบบจำลอง

สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ที่มีต่อตัวแปรแต่ละตัวมีดังนี้

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน)
ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าประมาณ 0.4699 โดยมีเครื่องหมายเป็นลบ และมีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะมีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้าม ประมาณร้อยละ 4.699

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าประมาณ 0.5153 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวก และมีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะมีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอน โดมิเนียม เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน ประมาณร้อยละ 5.153

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าประมาณ 0.2380 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวก และมีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะมีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอน โดมิเนียม เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน ประมาณร้อยละ 2.380

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าประมาณ 0.0914 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวก และมีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อจำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะมีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอน โดมิเนียม เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน ประมาณร้อยละ 0.914

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าประมาณ 0.1635 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวก และมีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะมีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอน โดมิเนียม เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน ประมาณร้อยละ 1.635

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน) ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน) พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าประมาณ 0.0429 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวก แต่ไม่มีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะไม่มีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอน โดมิเนียม เกิดการเปลี่ยนแปลง

นัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ดังนั้นสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน (ปี) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 10 จะไม่มีผลทำให้อุปสงค์อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เกิดการเปลี่ยนแปลง

5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาในครั้งนี้ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมทั้ง 29 แห่ง ในเขตเทศบาลเชียงใหม่ เหมือนกัน แต่เนื่องจากในความเป็นจริงแล้ว ผู้บริโภคเห็นว่าเป็นคนละทำเล ซึ่งในแต่ละทำเลมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปควรกำหนดระยะทางที่เป็นหน่วยกิโลเมตร เพื่อความชัดเจนและสามารถวัดระยะทางได้

2. กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นจังหวัดเชียงใหม่ แต่ภูมิลำเนาไม่ได้พักอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปหากมีงบประมาณเพียงพอ ควรเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดเพื่อทราบความต้องการซื้อได้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

3. ควรมีแบบสอบถามที่เป็นภาษาต่างประเทศ เช่น ภาษาอังกฤษ, ญี่ปุ่น เป็นต้น เพราะกฎหมายชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งโครงการ