

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากการซื้อบ้านจัดสรรของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านและประเภทบ้าน

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำนวน 17 โครงการ 950 ครัวเรือน กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 281 คน โดยการสุ่มด้วยวิธีแบ่งชั้นภูมิ (Proportional Stratified Random Sampling) ตามขนาดของประชากรในแต่ละโครงการ

การดำเนินการวิจัยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ในการวิจัยครั้งนี้เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้เครื่องมือที่เป็นแบบสอบถามซึ่งมีลักษณะดังนี้ ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ตอนที่ 3 เป็นข้อเสนอแนะทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

สรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัยเรื่อง ปัญหาผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก สามารถสรุปตามประเด็นสำคัญที่พบ ได้ดังนี้

1. ปัญหาที่เกิดจากการซื้อบ้านจัดสรรของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก สรุปได้ว่า ปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ชายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ และ 3) ผู้ชายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อย

ส่วนปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 2) ผู้ชายหรือโครงการไม่ดูแลระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคมาตรฐาน และ 3) ผู้ชายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา

2. เมื่อจำแนกปัญหาจากการซื้อบ้านจัดสรรตามระดับราคาบ้าน พบว่า ปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ระดับราคาบ้านต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาท ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ชายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 3) ผู้ชายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้

สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา บ้านจัดสรรที่ระดับราคาบ้าน 3,000,001 – 5,000,000 บาท ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด 3) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ และบ้านจัดสรรที่ระดับราคาบ้านตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ 3) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน

ส่วนปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ระดับราคาบ้านต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาท ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน บ้านจัดสรรที่ระดับราคาบ้าน 3,000,001 – 5,000,000 บาท ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน และบ้านจัดสรรที่ระดับราคาบ้านตั้งแต่ 5,000,001 บาทขึ้นไป ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน 2) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร

3. เมื่อจำแนกปัญหาจากการซื้อบ้านจัดสรรตามประเภทบ้าน พบว่า ปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 3) ผู้ขายหรือโครงการไม่ได้สร้างตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ได้สร้างตามแบบที่กำหนดในสัญญา ประเภทบ้านแฝด ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 2) ผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อยหรือไม่ได้มาตรฐาน 3) ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ และประเภททาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จตามสัญญาหรือไม่สามารถส่งมอบได้ตามกำหนด 2) ผู้ชายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา 3) ผู้ชายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ

ส่วนปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับน้อย เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว 2) ผู้ชายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 3) ผู้ชายหรือโครงการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน ประเภทบ้านแฝด ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้ชายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา 3) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรुक้าพื้นที่ของทางราชการ และประเภททาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายประเด็นปัญหา โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายหรือโครงการไม่มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร 2) ผู้ซื้อได้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไปสร้างในที่สาธารณะหรือรुक้าพื้นที่ของทางราชการ 3) ผู้อยู่อาศัยในโครงการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางโดยนำเอาไปเป็นประโยชน์ส่วนตัว

อภิปรายผล

จากผลการศึกษาปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก สามารถนำมาอภิปรายผลตามประเด็นสำคัญที่พบ ได้ดังนี้

1. จากผลการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าอยู่อาศัยที่พบโดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ชายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา อาจเป็นเพราะ ผู้ชายใช้การโฆษณาที่เกินจริง เพื่อเป็นการโน้มน้าวใจให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านควรศึกษาและตรวจสอบรายละเอียดของโครงการบ้านจัดสรรก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน สอดคล้องกับ พรทิพย์ จุลมูล (2549 : ออนไลน์) กล่าวว่า ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่อยู่อาศัยตามเจตนาในการซื้อและไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยทั่วไปมีที่มาจากสาเหตุ ผู้บริโภคส่วนใหญ่ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอและทันต่อสถานการณ์ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจซื้อบ้านที่อยู่อาศัย เพราะผู้ชายใช้การโฆษณาเกินความเป็นจริงหรือปกปิดข้อเท็จจริงที่ควรเปิดเผยให้รู้ 2) ปัญหาผู้ชายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ อาจเป็นเพราะ ช่างขาดทักษะวัสดุไม่เพียงพอหรือประเมินราคาการก่อสร้างผิด สอดคล้องกับงานวิจัยของ วิชาพันธ์ ชะม้าย (2551) ได้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเวลา ค่าใช้จ่ายและคุณภาพในงานก่อสร้างบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ซึ่งงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเวลา

ค่าใช้จ่ายและคุณภาพของการก่อสร้างบ้านพักอาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยปัจจัยที่ทำการศึกษาแบ่งเป็น 5 ด้านหลักคือ ด้านคน เครื่องจักร วัสดุการเงินและการตลาด งานวิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลจากตัวแทนเจ้าของงาน และผู้รับจ้าง ปัจจัยต่างๆ จะถูกนำมาวิเคราะห์ โดยเรียงลำดับตามระดับความรุนแรง ผลการวิจัยพบว่า คนงานขาดทักษะ คนงานไม่เพียงพอ วัสดุไม่เพียงพอและการจัดส่งวัสดุล่าช้าเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับเวลาในการก่อสร้างเงินเพื่อ การประมาณราคาผิดพลาดและความผันผวนของราคาน้ำมันเป็นปัญหาสำคัญสำหรับต้นทุนในการก่อสร้าง คนงานขาดทักษะ ผู้ควบคุมงานไม่เพียงพอเป็นปัจจัยที่สำคัญสำหรับคุณภาพของงานก่อสร้าง ดังนั้น ปัจจัยทั้งหลายเหล่านั้นควรได้รับการพิจารณาดูแลอย่างรอบคอบระมัดระวัง เพื่อการบริหารงานก่อสร้างที่ดีขึ้น และ 3) ปัญหาผู้ขายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อย อาจเป็นเพราะ ผู้ซื้อไม่มีการตรวจสอบความเรียบร้อยและไม่มีการสื่อสารกับผู้ประกอบการหรือช่างเกี่ยวกับสิ่งที่ต้องการ สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาคุณภาพการให้บริการ ที่ว่าบัสเชลและเกลล์ (อ้างถึงในอนุวัฒน์ ศุภชุตินุกูลและคณะ, 2542 : 2 - 3) กล่าวว่า iva คุณภาพการให้บริการ จะเกิดขึ้นได้ด้วยความร่วมมือของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นผู้ปฏิบัติงานในส่วนตัว การควบคุมคุณภาพของการปฏิบัติงานของแต่ละคนเป็นเรื่องที่ส่งผลต่อความสำเร็จของการให้บริการที่มีคุณภาพได้ สิ่งที่ผู้ปฏิบัติงานจำเป็นต้องได้รับ คือ การปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อการให้บริการและการนำเสนอบริการที่มีคุณภาพอยู่เสมอทั้งต่อเพื่อนร่วมงานและลูกค้าหรือผู้รับบริการ

2. จากผลการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัยที่พบโดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ย 3 ลำดับ ได้แก่ 1) ผู้ขายหรือโครงการไม่จัดระบบรักษาความปลอดภัยตามสัญญา อาจเป็นเพราะ ผู้รักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอหรือโครงการบ้านจัดสรรไม่มีเงินเพียงพอในการว่าจ้างผู้รักษาความปลอดภัย สอดคล้องกับงานวิจัยที่ สรชัย นิโรธเริงสิริ (2549) ได้ศึกษาเรื่องปัญหาที่มีผลกระทบต่อกระบวนการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพฯและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาด้านระยะเวลาในการก่อสร้าง คือ แบบไม่ถูกต้อง ลูกค้าเปลี่ยนแปลงแบบหลายครั้ง วัสดุไม่เพียงพอ ปัญหาด้านต้นทุน คือ ค่าวัสดุ ค่าแรงงานของงานตกแต่งภายในและค่าวัสดุงานโครงสร้างสูง ปัญหาด้านคุณภาพงาน คือ การขาดประสิทธิภาพระบบตรวจสอบคุณภาพ, ปัญหาด้านความปลอดภัย คือ ไม่มีระบบรักษาความปลอดภัย ผู้รับเหมาไม่รักษากฎระเบียบและ ผู้รักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ 2) ปัญหาผู้ขายหรือโครงการไม่ดูแลระบบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน อาจเป็นเพราะ ผู้ประกอบการไม่มีความรับผิดชอบต่อ เอารัดเอาเปรียบ ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ประกอบกับผู้ซื้อไม่มีความรู้เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย สอดคล้องกับ พรทิพย์ จุลมูล (2549 : ออนไลน์) ได้กล่าวไว้ว่า ผู้บริโภคบางรายไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายทั้งในส่วนของตนเองและผู้ประกอบการอย่างดีพอ เช่น ผู้ประกอบการบางรายเมื่อขายบ้านแล้วปล่อยปละละเลยไม่ดูแลสาธารณูปโภค เป็นเหตุให้ระบบสาธารณูปโภคขาดมาตรฐาน ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยสามารถรวมตัวเพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอน

สาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาเองได้ ตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ 3) ปัญหาผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา อาจเป็นเพราะผู้ประกอบการเห็นว่าราคาที่ดินสูงขึ้น ดังนั้น จึงเอารัตเอาเปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรรโดยการนำที่ดินบริเวณที่จะสร้างสาธารณูปโภคจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่น ดังนั้น ผู้ขายควรมีจรรยาบรรณของผู้ประกอบธุรกิจไม่เอารัตเอาเปรียบผู้ซื้อ เพื่อหวังผลกำไรที่ตนเองจะได้รับเท่านั้น สอดคล้องกับ พีรศักดิ์ วัลย์รัตน์ (ม.ป.ป. : ออนไลน์) ได้เสนอหลักจรรยาบรรณของผู้ประกอบธุรกิจที่ควรมีต่อลูกค้า คือ ต้องให้บริการลูกค้าอย่างดีที่สุด, จัดหาหรือผลิตสินค้าที่มีคุณภาพที่ดีมาให้บริการได้ตรงตามความต้องการของลูกค้า, ราคาสินค้าหรือการบริการต้องมีความยุติธรรมและไม่เอารัตเอาเปรียบลูกค้า โดยมุ่งแต่กำไรเพียงอย่างเดียว เพราะ การดำเนินธุรกิจที่ดีควรประกอบไปด้วยความซื่อตรง ซื่อสัตย์สุจริตและเปิดเผย ไม่เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตน ควรเคารพสิทธิของผู้ซื้อบ้านจัดสรรและควรปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย

3. จากผลการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัย จำแนกตามระดับราคาก่อนบ้านจัดสรร ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาตามราคาก่อนแต่ละระดับราคา พบว่า ภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีเพียงบ้านจัดสรรที่ระดับราคาต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาท อยู่ในระดับน้อย อาจเป็นเพราะ วัสดุที่ใช้สร้างบ้านราคาถูก มีคุณภาพต่ำ เพราะวัสดุที่ใช้ต้องสัมพันธ์กับราคาก่อน สอดคล้องกับ ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ (2553 : ออนไลน์) ได้ให้ข้อแนะนำก่อนที่จะคิดตัดสินใจซื้อบ้านไว้ว่า ราคาเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ที่ผู้ซื้อจะต้องพิจารณาให้ตรงกับกำลังซื้อที่มีอยู่ แต่อย่างไรก็ตาม การซื้อบ้านโดยคำนึงถึงราคาที่ถูกที่สุดไม่ใช่เหตุผลที่ถูกต้องเสมอไป เพราะโครงการที่มีราคาถูกอาจจะก่อสร้างบ้านไม่ได้มาตรฐานหรือใช้วัสดุที่มีคุณภาพต่ำ ระยะการช่างานน้อยทำให้ชำรุดทรุดโทรมได้ง่าย เสียค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาในระยะยาวกว่าบ้านที่มีราคาสูง แต่ใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูงและได้มาตรฐาน ดังนั้น การพิจารณาเรื่องราคาก่อนในโครงการประเภทเดียวกันขนาดเท่ากันจะคำนึงถึงความคุ้มค่ามากกว่าโดยพิจารณาในแง่ของราคาที่ดิน ราคาค่าก่อสร้างและคุณภาพของตัวบ้านเป็นประเด็นหลัก

4. จากผลการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัย จำแนกตามประเภทบ้าน ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาตามบ้านจัดสรรแต่ละประเภท พบว่า ภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีเพียงประเภทบ้านเดี่ยวที่อยู่ในระดับน้อย อาจเป็นเพราะ บ้านเดี่ยวให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย และมีบริเวณที่ทำให้รู้สึกโล่งโปร่ง มีพื้นที่ใช้สอยมาก นอกจากนี้ บ้านเดี่ยวถือเป็นเครื่องแสดงถึงความเป็นผู้มีฐานะทางสังคมในระดับหนึ่ง สอดคล้องกับ ดวงใจ เขยสาคร (2549) กล่าวว่า บ้านเดี่ยวที่ทางผู้ประกอบการจัดสรรขึ้น เพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวก วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ ความสำคัญของรูปแบบบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มีพื้นที่ใช้สอยตามที่ผู้ซื้อต้องการ เช่น บ้านเดี่ยวสไตล์ธรรมชาติ สำหรับผู้ซื้อที่ต้องการอยู่ใกล้ชิดธรรมชาติ เหมาะกับที่อยู่อาศัยในพื้นที่จำกัด สามารถหาเวลาใกล้ชิดธรรมชาติได้ง่ายขึ้น และจักรพันธ์ ศิริจันทร์พงศ์ (2550) กล่าวว่า ความต้องการ

ซื้อบ้านเดียวด้วยความจำเป็นเป็นหลัก เป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองและเพื่ออยู่ของครอบครัว มักเป็นการซื้อบ้านหลังแรกบางครอบครัวประกอบอาชีพการงานเพื่อหารายได้ เพราะต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการ เพื่อยกฐานะของตนเองหรือเลื่อนขั้นตนเอง เพื่อการซื้อบ้านที่มีคุณภาพสูงขึ้น

จากผลการศึกษาปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก พบว่า ภาพรวมปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากการวิจัยฉบับนี้ไม่ได้แยกผลการศึกษาเป็นโครงการ ซึ่งบางโครงการมีปัญหาระดับมาก บางโครงการมีปัญหาระดับน้อย ซึ่งแสดงให้เห็นว่า โดยทั่วไป โครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีปัญหาในระดับปานกลาง

ข้อเสนอแนะในการวิจัย

การศึกษาปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลกในครั้งนี้ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. จากผลการวิจัยพบว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีปัญหาการซื้อบ้านจัดสรรในระดับปานกลางและปัญหาก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาหลังการเข้าอยู่อาศัยก็อยู่ในระดับปานกลาง ดังนั้น การซื้อบ้านจัดสรรผู้ซื้อควรมีการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการศึกษาจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีผู้ซื้อร้องเรียนเป็นจำนวนมาก ศึกษาจากหน่วยงานและส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ศึกษาจากการวิจัย เพื่อจะได้นำปัญหาที่พบในแต่ละโครงการมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการได้ตรงจุดตรงประเด็น รวมถึงส่วนราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรเข้ามาดูแลให้ความคุ้มครองโดยเร่งด่วนหากมีผู้ร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหามันจัดสรรและควรนำปัญหาในแต่ละประเด็นมาเป็นตัวกำหนดทิศทางการพัฒนาในอนาคตต่อไป

2. จากผลการวิจัยที่พบปัญหาว่า ผู้ขายหรือโครงการไม่สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา ดังนั้น ผู้ซื้อควรตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายให้ละเอียดรอบคอบว่าผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบในเรื่องใดบ้างและหากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ซื้อสามารถดำเนินการเอาผิดตามกฎหมายกับผู้ประกอบการได้

3. จากผลการวิจัยที่พบปัญหาว่า ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามเอกสารโฆษณา ดังนั้น ผู้ซื้อควรศึกษาหาข้อมูลและตรวจสอบรายละเอียดของโครงการบ้านจัดสรรก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน แล้วควรให้ความสำคัญและระมัดระวังในเรื่องเอกสารสัญญาต่างๆ ตั้งแต่เริ่มซื้อโครงการ เพื่อป้องกันความเสียหายหรือถูกละเมิดสิทธิ หรือถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ

4. จากผลการวิจัยที่พบปัญหาว่า ผู้ขายหรือโครงการใช้วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มีคุณภาพ ซึ่งวัสดุที่ใช้สร้างบ้านจะมีผลต่อคุณภาพของบ้านโดยตรง ดังนั้น ผู้ซื้อควรจะมีการศึกษาแบบบ้านให้

รอบคอบก่อนสร้างบ้านหรือควรจะใช้แบบบ้านของผู้ออกแบบที่ผลงานมีมาตรฐานและได้รับความเชื่อถือในการสร้างบ้านมาก่อน

5. จากผลการวิจัยที่พบว่า ผู้ชายหรือโครงการก่อสร้างบ้านไม่เรียบร้อย ดังนั้น ผู้ซื้อควรมีความรู้เกี่ยวกับการสร้างบ้านพอสมควร โดยการศึกษาค้นคว้าหาความรู้และข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ควรตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานและควรมีการสื่อสารกับผู้ขายหรือช่างถึงความต้องการเกี่ยวกับบ้าน เพราะทุกฝ่ายต้องร่วมมือกัน

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาในประเด็นอื่นเพิ่มเติม เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยไม่ว่าเป็น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาในการผ่อนชำระ ทำเล ที่ตั้ง หรือปัจจัยทางสังคมที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เป็นต้น
2. การวิจัยครั้งนี้ใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูลปัญหาจึงถูกจำกัดในข้อคำถาม ควรใช้การสัมภาษณ์เข้ามาใช้ในการวิจัยครั้งต่อไป
3. ควรศึกษาปัญหาในมุมมองของผู้ประกอบการ เกี่ยวกับปัญหาในการซื้อขายบ้านจัดสรร
4. ควรศึกษาความต้องการซื้อบ้านของกลุ่มต่างๆ จำแนกตามรายได้และอาชีพ