

บทที่ 1

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญสำหรับทุกชีวิตมนุษย์ ซึ่งมนุษย์ทุกคนต่างก็แสวงหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่สภาพของที่อยู่อาศัยอาจจะแตกต่างกันไปตามลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม สภาพภูมิประเทศ และภูมิอากาศ ตลอดจนความเจริญทางด้านเทคโนโลยี การที่มนุษย์มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตนั้น เป็นจุดที่ก่อให้เกิดความมั่นคงของชีวิตและครอบครัว ซึ่งย่อมที่จะส่งผลไปถึงประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่การงานในชีวิตประจำวันและในที่สุดก็จะส่งผลดีให้กับสังคมที่เขายาศัยอยู่ รวมไปถึงการพัฒนาประเทศด้วย

นอกจากนี้แล้วการเปลี่ยนแปลงของปริมาณที่อยู่อาศัยยังจะส่งผลกระทบต่อกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย ทั้งนี้เพราะในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย นอกจากจะส่งผลอย่างทวีคูณ (multiplier effect) ต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติ แล้วยังจะเป็นฐานสำคัญที่ทำให้เกิดผลเชื่อมโยง (linkage effect) ทางอุตสาหกรรมคือทำให้เกิดการสร้างงานและขยายตัวในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมในแนวตั้ง (vertical integration) เช่น อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเครื่องเรือน และตกแต่งบ้าน ฯลฯ การจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วย่อมจะส่งผลให้แรงงานและเจ้าของปัจจัยการผลิตมีระดับรายได้เพื่อการบริโภคเพิ่มขึ้น ซึ่งจะกลายเป็นตัวเร่งสำคัญ (accelerated effect) ที่กระตุ้นให้เกิดการลงทุนอื่น ๆ ตามมาอีกมากมาย

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

แต่เดิมนั้นประเทศไทยเรายังไม่มีปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยมากนัก เพราะจำนวนประชากรในเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานคร และเมืองสำคัญ ๆ ตามภาคต่าง ๆ ยังไม่หนาแน่นมากนัก แต่ในช่วงเวลาประมาณ 10 ปีที่ผ่านมาประชากรในเขตเมืองทั้งประเทศได้เพิ่มอย่างรวดเร็ว (ยุทธศักดิ์ คล่องตรวจโรค, 2527) ซึ่งมีสาเหตุมาจากการเพิ่มของประชากรตามธรรมชาติและผลจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ทำให้มีการอพยพย้าย

ถิ่นฐานจากชนบทเข้าสู่เมือง เพื่อหางานทำจึงทำให้ที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ไม่เพียงพอกับความต้องการ และส่งผลให้ราคาของที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้แล้วความต้องการที่อยู่อาศัยยังเกิดจากสาเหตุที่สำคัญอีกหลายประการ เช่น ผู้ที่มีครอบครัวแล้วต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การหาที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยเดิมที่ชำรุด ทรุดโทรมหรือหมดอายุการใช้งาน และจากความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่อันสืบเนื่องมาจากฐานะดีขึ้น

ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2529 ถึง พ.ศ. 2532 มีอัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูง เฉลี่ยประมาณร้อยละ 10 ต่อปี ซึ่งส่งผลให้อำนาจซื้อของประชาชนสูงขึ้นด้วยการเก็บเงินฝากที่ดอกเบี้ยสูงทำให้เกิดขึ้นมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำให้ที่ดินมีราคาแพงและหายาก โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง การก่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองที่มีอยู่แล้วต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนาน ประกอบกับระบบสินเชื่อเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยของธนาคารยังมีน้อย (สุริย์ บุญญาพงศ์, 2531) และการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของภาครัฐบาล โดยการเคหะแห่งชาติและหน่วยงานอื่น ๆ ไม่สามารถสร้างได้อย่างพอเพียง ดังนั้นเอกชนจึงเข้ามามีบทบาทสำคัญในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อสนองต่อผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่สูง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำและปานกลาง เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศจะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้อยู่ในระดับต่ำและปานกลาง (ชัชวาลย์ เดชเสนสกุล, 2534) ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจซื้ออยู่ในขอบเขตจำกัด จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ (ตารางที่ 1.1) พบว่าบ้านจัดสรรราคาต่ำ (230,000-400,000 บาท) ผู้อยู่อาศัยจะมีรายได้น้อยต่อเดือนอยู่ในระหว่าง 8,000-12,000 บาท และบ้านจัดสรรราคาปานกลาง (400,000-700,000 บาท) ผู้อยู่อาศัยจะมีรายได้น้อยต่อเดือนอยู่ในระหว่าง 12,000-20,000 บาท

จากเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับความนิยมและขยายตัวอย่างรวดเร็ว ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 1.2 คือ ในปี พ.ศ. 2532 การขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศมีจำนวน 101,222 แปลง และเพิ่มขึ้นเป็น 160,519 แปลงในปี พ.ศ. 2533 และสำหรับในปี พ.ศ. 2534 ก็ยังมีการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศอยู่เป็นจำนวน 142,358 แปลง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการจัดสรรที่ดินในทั่วประเทศนั้นยังคงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี

จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลาง การศึกษา การค้า การบริการ การคมนาคม และ ศิลปวัฒนธรรมของภาคเหนือตอนบน และยังเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทย องค์ประกอบต่าง ๆ เหล่านี้เป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชาชนหลังไหลเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่มากขึ้น และมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (demand for housing) เพิ่มขึ้น¹ โดยเฉพาะ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร เนื่องจากว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทนี้นับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทรานไซด์ที่จำนวนประชากรยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และความเจริญเติบโตทาง เศรษฐกิจอยู่ในอัตราที่สูง ซึ่งจำนวนประชากรและความเจริญเติบโตทาง เศรษฐกิจยังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตเมือง

ดังนั้นการศึกษานี้จึงมุ่งที่จะศึกษาและอธิบายถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์บ้านจัดสรร (demand for estates housing) ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ปัจจัยต่าง ๆ นั้นประกอบไปด้วยรายได้ของผู้อยู่อาศัย ราคาของที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและตัวแปรอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

¹ โดยทั่วไปแล้วอุปสงค์หรือ demand นั้นจะต้องประกอบไปด้วยเงื่อนไข 3 ประการ คือ ความต้องการ (desire) ความเต็มใจที่จะซื้อ (willingness to pay) และความสามารถในการจ่ายซื้อ (ability to pay) ซึ่งหากมีเงื่อนไขครบทั้งสามข้อนี้ จึงจะเรียกอุปสงค์นี้ว่าอุปสงค์ที่มีประสิทธิภาพ (effective demand) แต่ถ้าหากขาดเงื่อนไขใดเงื่อนไขหนึ่งในสองข้อหลังแล้ว จะเรียกอุปสงค์นี้ว่าอุปสงค์ที่มีศักยภาพ (potential demand) ซึ่งยังไม่สามารถก่อให้เกิดการซื้อขายได้

ตารางที่ 1.1 ระดับราคาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ประจำ

หน่วย : บาท

ประเภทที่อยู่อาศัย	ราคา	รายได้ต่อเดือน
ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด	62,000-218,400	2,900-14,000
คอนโดมิเนียมราคาต่ำ	280,000-480,000	4,200-9,200
คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง	480,000-600,000	9,900-15,500
คอนโดมิเนียมราคาสูง	600,000-1,350,000	16,200-100,000
บ้านจัดสรรราคาต่ำ	230,000-400,000	8,000-12,000
บ้านจัดสรรราคาปานกลาง	400,000-700,000	12,000-20,000
บ้านจัดสรรราคาสูง	700,000-2,175,000	21,000-103,000
บ้านสร้างเอง	700,000-3,900,000	14,000-67,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 1.2 การขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

หน่วย : แปลง

ประเภทจัดสรร	2532	2533	2534
กรุงเทพมหานคร			
บ้านเดี่ยว	12,358	26,429	15,955
บ้านแฝด	4,375	7,212	2,314
บ้านแถว	29,034	34,704	38,953
อาคารพาณิชย์	7,667	11,584	19,087
ที่ดินเปล่า	2,431	1,836	5,089
อื่น ๆ	3,545	8,281	1,427
รวม	59,410	90,046	82,825
ต่างจังหวัด			
บ้านเดี่ยว	7,831	9,712	11,892
บ้านแฝด	2,665	4,547	2,762
บ้านแถว	20,178	25,155	23,189
อาคารพาณิชย์	4,358	10,157	12,973
ที่ดินเปล่า	4,612	3,682	7,535
อื่น ๆ	2,168	17,220	1,182
รวม	41,812	70,473	59,533
รวม	101,222	160,519	142,358

ที่มา : กรมที่ดิน

จากการรวบรวมโดยส่วนวิจัยเศรษฐกิจธนาคารทหารไทย

1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อหาอุปสงค์บ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่
2. เพื่อหาความยืดหยุ่น (elasticity) ของอุปสงค์บ้านจัดสรรต่อรายได้ของครัวเรือน รายจ่ายของครัวเรือน ราคาของบ้าน และตัวแปรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์บ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่
2. เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าต่อไปของผู้สนใจ เนื่องจากการศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในประเทศไทยส่วนใหญ่จะเป็นการศึกษาในระดับมหภาค แต่การศึกษานี้จะเป็นครั้งแรกที่ศึกษาในระดับจุลภาค ซึ่งอาจจะมีจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องอยู่บ้างแต่ก็สามารถที่จะให้แนวทางกับผู้ที่ศึกษาต่อไปได้นำไปประยุกต์ใช้และปรับปรุงให้ดีขึ้น

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

เพื่อให้การศึกษาเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ขอบเขตในการศึกษารั้งนี้จึงเน้นเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ ซึ่งครอบคลุมถึงพื้นที่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสันทราย อำเภอแม่ริม อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี และอำเภอหางดง โดยบ้านจัดสรรที่จะนำมาศึกษานั้นจะต้องอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดจำหน่ายบ้านในโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 เป็นต้นมา ทั้งนี้เนื่องจากยังเป็นระยะเวลาที่ผ่านมาไม่นานนัก และผู้ถูกสัมภาษณ์ยังพอที่จะจำข้อมูลได้

1.5 คำนิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการศึกษา

ฝั่งเมืองรวม หมายถึง การวางและการจัดทำผังแม่บทเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ เช่น เชียงใหม่ สงขลา ให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและไม่ปะปน

กัน โดยวางโครงการระบบคมนาคมและขนส่ง ให้มีความสะดวก สบาย วางระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างประหยัดและสอดคล้องกัน

เขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ (CMPA) หมายถึง พื้นที่ในเขตตำบลริมใต้ แม่สา ดอนแก้ว เข้มืองแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองหาร ป่าไผ่ หนองจ่อม สันทรายหลวง สันนาเม็ง สันทรายน้อย สันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันผีเสื้อ ช้างเผือก ป่าตัน ฟ้าฮ่าม สุเทพ หนองป่าครั่ง ศรีภูมิ ช้างม่วย วัดเกตุ พระสิงห์ ช้างคลาน ท่าศาลา หายยา หนองหอย ป่าแดด แม่เหิยะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลสันปูเลย อำเภอต๋อยสะเก็ด ตำบลสันกลาง ดันเปา อำเภอสันกำแพง ตำบลไชยสถาน ท่าวังตาล หนองผึ้ง ป่าบาง ยางเนิ้ง ชมภู ดอนแก้ว หนองแฝก สารภี ชั่วมุง ท่ากว้าง อำเภอสารภี และตำบลหนองควาย สันผักหวาน น้ำแพร่ บ้านแหวน หางดง สบแม่ซ่า หนองแก้ว ชุนดง อำเภอหางดง (ดูภาพที่ 1)

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านจัดสรรหรือบ้านที่จัดสร้างขึ้นโดยภาคเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายหรือให้เช่าซื้อ ซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่ปลูกเพียงหลังเดียวบนเนื้อที่ที่กำหนดไว้ โดยรูปแบบจะแตกต่างกันตามแต่ละโครงการจะกำหนด

บ้านแฝด หมายถึง บ้านสองหลังที่สร้างขึ้นติดกัน โดยมีรูปแบบคล้ายคลึงกันกับบ้านเดี่ยว แต่จะมีผนังด้านหนึ่งติดกันซึ่งแต่ละหลังจะมีเนื้อที่ว่างรอบตัวบ้านเพียง 3 ด้าน

ทาวน์เฮาส์ หรือ บ้านแถว หมายถึง บ้านที่สร้างติดกันเป็นแถว โดยมีผนังเหลืออยู่เพียงด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น รูปแบบจะดูเหมือนอาคารพาณิชย์ผสมกับบ้านเดี่ยว แต่จะนำอยู่อาศัยมากกว่าอาคารพาณิชย์ เพราะมีการตกแต่งอาคารให้ดูเหมือนกับบ้านพักอาศัย

จุดศูนย์กลางของเมือง หมายถึง ช่วงประตูท่าแพ

ครัวเรือน หมายถึง บุคคลคนเดียวอาศัยอยู่คนเดียวในบ้านหลังหนึ่งหรือ 2 คนขึ้นไปอยู่รวมกันในบ้านเดียวกัน และร่วมกันจัดหาและใช้สิ่งอุปโภคบริโภคอันจำเป็นแก่การครองชีพ โดยอาจจะมิฐานะเป็นได้ทั้งเจ้าของและผู้เช่า

เจ้าของ หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยนั้น โดยมีกรรมสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งจะรวมถึงการเป็นเจ้าของโดยวิธีเช่าซื้อด้วย



ภาพที่ 1 แผนที่แสดงพื้นที่ของเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่

เครื่องหมาย	—————	แนวเขตผังเมืองรวม
	- - - - -	เขตอำเภอ
	เขตจังหวัด

เช่าซื้อ หมายถึง การซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการผ่อนชำระเงินเป็นรายเดือน หรือเป็นงวด ๆ ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน เมื่อชำระเงินครบถ้วนแล้วจึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น

ผู้เช่า หมายถึง ผู้ที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อ ซึ่งในการเข้าอยู่อาศัยจะต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น

รายได้ของครัวเรือน หมายถึง รายได้ที่แน่นอนของครัวเรือน ได้แก่

1. ค่าแรงและเงินเดือน เงินโบนัส เป็นต้น
2. กำไรสุทธิจากการประกอบธุรกิจ
3. รายได้จากทรัพย์สินเช่น ค่าเช่าที่ดิน ค่าลิขสิทธิ์ ดอกเบี้ย และเงินปันผล
4. เงินได้รับเป็นการช่วยเหลือ บำเหน็จ บำนาญ เงินทุนการศึกษา

ค่าใช้จ่ายของครัวเรือน หมายถึง จำนวนเงินที่ครัวเรือนได้ใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการต่าง ๆ เพื่อใช้ในการดำรงชีพ

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในครัวเรือนเดียวกัน โดยมีคุณสมบัติดังนี้

1. มีส่วนร่วมในการจัดหาสิ่งอุปโภค บริโภคในการดำรงชีวิต
2. รับประทานอาหารร่วมกัน
3. ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการจัดหาสิ่งของที่จำเป็นในการดำรงชีวิต
4. ยกย่องให้สมาชิกคนใดคนหนึ่งเป็นหัวหน้าครัวเรือน

ถ้าขณะที่ไปทำการสัมภาษณ์สมาชิกของครัวเรือนคนใดคนหนึ่งจากบ้านไป แต่จะกลับมาภายใน 3 เดือน ให้นับบุคคลนั้นเป็นสมาชิกของครัวเรือนด้วย หากสามารถติดตามข้อมูลเกี่ยวกับรายได้และรายจ่ายของเขาได้

หัวหน้าครัวเรือน หมายถึง บุคคลที่มีอำนาจในการตัดสินใจในเรื่องราวต่าง ๆ และเป็นที่ยอมรับของสมาชิกในครัวเรือน

1.6 องค์ประกอบของวิทยานิพนธ์

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา วิทยานิพนธ์นี้จึงได้แบ่งเนื้อหาในการศึกษาออกเป็น 6 บทด้วยกันดังนี้

บทที่ 1 บทนำ จะกล่าวถึงที่มาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ขอบเขตของการศึกษาและคำนิยามศัพท์เฉพาะ ตลอดจนองค์ประกอบของวิทยานิพนธ์

บทที่ 2 ธุรกิจบ้านจัดสรรและความเป็นมาของบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่จะกล่าวถึง โครงสร้างตลาดและลักษณะการแข่งขันของตลาดบ้านจัดสรร พฤติกรรมโดยทั่วไปของผู้ผลิตและผู้บริโภค รวมถึงความเป็นมาของบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่

บทที่ 3 งานศึกษาและวิจัยที่เกี่ยวข้องจะ เสนอถึงแนวความคิดและผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ได้ทำขึ้นก่อนหน้านั้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ

บทที่ 4 วิธีการศึกษาจะเสนอถึงแนวความคิดที่นำมาใช้ในการศึกษา และแบบจำลองที่นำมาใช้วิเคราะห์ในเชิงปริมาณ (quantitative) ตลอดจนวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลและการประมวลผล พร้อมทั้งอธิบายถึงวิธีการตรวจสอบปัญหาบางประการที่อาจเกิดขึ้นในการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ

บทที่ 5 ผลการศึกษาจะแยกออกเป็น 3 ส่วนคือ ส่วนแรกแสดงผลการวิเคราะห์จากข้อมูลเบื้องต้น เช่นจำนวนความถี่ หรือจำนวนร้อยละของค่าต่าง ๆ ส่วนที่สองแสดงผลการตรวจสอบปัญหา heteroscedasticity และปัญหา multicollinearity และส่วนที่สามแสดงผลการวิเคราะห์แบบจำลอง โดยใช้การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ (regression analysis)

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะจะกล่าวถึงข้อสรุปที่ได้จากการศึกษาพร้อมทั้งข้อเสนอแนะที่อาจจะเป็นประโยชน์กับผู้ที่เกี่ยวข้อง และประเด็นที่ควรจะได้มีการศึกษาเพิ่มเติมต่อไป เพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น