

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อ (1) ศึกษาถึงเทคนิควิธีในการวิเคราะห์ระบบอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ทั้งข้อดีและข้อจำกัดในแต่ละเทคนิควิธี (2) ศึกษาและวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยโดยใช้เทคนิควิธี Stated Preference โดยใช้กรุงเทพมหานครเป็นกรณีศึกษา ในการหาความต้องการของที่อยู่อาศัยในอนาคต ภายใต้แนวคิดความสามารถในการจ่าย (Affordability) และแนวคิดความเต็มใจที่จะจ่าย (Willingness to Pay) และ (3) เสนอแนะวิธีการและมาตรการในการบริหารจัดการอุปสงค์และอุปทานในกรุงเทพมหานครให้ยั่งยืน โดยเฉพาะในมิติทางสังคมและเศรษฐกิจ มิติทางสิ่งแวดล้อม และมิติของพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากภาครัฐและเอกชน และใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถามที่ถูกต้องสมบูรณ์จำนวนทั้งสิ้น 4,500 ชุด ตามประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแถวและอาคารชุด โดยการพัฒนาแบบจำลองการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในสถานการณ์จำลอง (Stated Preference) ได้ออกแบบตัวแปร เป็น 3 ชุด ชุดละ 4 ตัวแปร ซึ่งประกอบไปด้วย ชุดตัวแปรด้านลักษณะทางกายภาพ ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านความสะดวกในการเข้าถึง โดยมีตัวแปรระดับราคาที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรในทุกชุด เพื่อใช้เป็นตัวเชื่อมในการสร้างเป็นแบบจำลองรวมทุกตัวแปร และในการพัฒนาแบบจำลองได้แบ่งเป็น 3 แบบจำลอง คือ (1) แบบจำลอง Base Model เป็นแบบจำลองที่วิเคราะห์แต่ละชุดปัจจัยตามลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง และความสะดวกในการเข้าถึง (2) แบบจำลองการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยรวมสภาพเศรษฐกิจและสังคม และ (3) แบบจำลองการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยรวมทุกปัจจัย เป็นแบบจำลองที่รวมทุกปัจจัยเข้าด้วยทั้ง 3 ชุดพร้อมตัวสภาพเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งในการออกแบบและพัฒนาแบบจำลอง ได้สร้างเป็นแบบจำลองประเภท Logit Model และ Probit Model ผลที่ได้จากงานวิจัยนี้ สามารถสรุปได้ดังนี้

บ้านเดี่ยว เมื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในปัจจุบัน เมื่อพิจารณาเฉพาะลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึง พบว่า จำนวนห้องนอน/ห้องน้ำ ระยะห่างจากสถานที่ทำงาน และระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยแรกที่ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกตามลำดับ โดยผู้อยู่อาศัยมีรายได้มากกว่ารายจ่ายเท่ากับ 27,891.67 บาทต่อเดือน และเมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่อรายได้ (ความสามารถในการจ่าย) คิดเป็น ร้อยละ 53.63 เมื่อวิเคราะห์ความเต็มใจที่จะจ่าย พบว่า ผู้อยู่อาศัยยินยอมเสียค่าใช้จ่ายในประเด็นความสามารถในการเข้าถึงบริการสาธารณะและลักษณะกายภาพของที่พักอาศัยเป็นหลัก **ส่วนบ้านแถว** พบว่า จำนวนห้องนอน/ห้องน้ำ ระยะห่างจากสถานที่ทำงานและระยะห่างจากป้ายรถเมล์เป็นปัจจัยแรกที่ผู้อยู่อาศัยพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อบ้านแถวในปัจจุบัน โดยผู้อยู่อาศัยมีรายได้มากกว่ารายจ่ายเท่ากับ 26,091.45 บาทต่อเดือน และเมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่อรายได้ (ความสามารถในการจ่าย) คิดเป็น ร้อยละ 53.47 เมื่อวิเคราะห์ความเต็มใจที่จะจ่ายของบ้านแถว พบว่า ผู้อยู่อาศัยยินยอมเสียค่าใช้จ่ายในประเด็นความสามารถในการเข้าถึงบริการสาธารณะและลักษณะกายภาพของที่พักอาศัยเป็นหลัก **ในขณะอาคารชุด** พบว่า ขนาดของห้อง ระยะห่างจากสถานที่ทำงานและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยแรกที่ผู้อยู่อาศัยพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดในปัจจุบัน โดยผู้อยู่อาศัยมีรายได้มากกว่ารายจ่ายเท่ากับ 13,807.05 บาทต่อเดือน และเมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายต่อรายได้ (ความสามารถในการจ่าย) คิดเป็น ร้อยละ 64.01 เมื่อวิเคราะห์ความเต็มใจที่จะจ่ายของอาคารชุด พบว่า ผู้อยู่อาศัยยินยอมเสียค่าใช้จ่ายในประเด็นความสามารถในการเข้าถึงบริการสาธารณะและทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นหลัก และเมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านโอกาสใน

การย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคตของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว บ้านแถว และอาคารชุด พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยเพื่อเข้าไปใกล้กับสถานที่ทำงานมากที่สุดถึงร้อยละ 57.6, ร้อยละ 59.0 และ ร้อยละ 69.0 ตามลำดับ

แบบจำลองที่ได้จากงานวิจัยนี้มีความถูกต้องและน่าเชื่อถือสูงเนื่องจากผู้อยู่อาศัยแต่ละประเภทเป็นผู้ตอบแบบสอบถามโดยตรง ดังนั้นผู้ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะภาครัฐและภาคเอกชนอาจจะนำไปสู่การบริหารจัดการที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน นอกจากนั้นยังได้ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (Revealed Preference) ซึ่งสามารถสร้างเป็นฐานข้อมูลที่ดี โดยแสดงถึงความพึงพอใจและปัญหาที่เกิดขึ้นของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากแบบสอบถาม พบว่า ปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวและบ้านแถวต้องใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานระยะทางเกินกว่า 12.0 กิโลเมตรขึ้นไป ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดใช้ระยะทางเพียงไม่เกิน 3.0 กิโลเมตรเท่านั้น และบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดินักในขณะที่บ้านแถวและอาคารชุดมีระบบรักษาความปลอดภัยในระดับสูง เช่น มีกล้องวงจรปิดหรือ Sensor เป็นต้น ซึ่งผลการศึกษาสะท้อนให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดส่วนใหญ่มักเลือกจะเลือกทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานและย่านการค้าเป็นหลัก ดังนั้นผู้ที่ทำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภทควรพิจารณาแต่ละปัจจัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค

Abstract

234392

The objectives of this research are to (1) study the techniques of demand analysis of housing including the advantages and limitations of each technique (2) examine and analysis of housing demand using Stated Preference techniques in Bangkok to determine the housing needs of the future. Under the concept of Ability to Pay (ATP) and the concept of Willingness to Pay (WTP) and (3) suggest guidelines and measures to manage demand and supply in Bangkok sustainability, especially in the dimensions of social and economic, environmental and behavior and needs of consumers. Research tools in this study used secondary data from public and private sectors and primary data from the questionnaires that was to complete a total of 4500 samples by house type Single houses, Townhouses and Condominiums. For developing a discrete choice model, Stated Preference scenarios designed by three sets of variables and four variables which include set of Physical variables, Location variables, and Accessibility variables. The housing price variable was variable in every package to be used as a link to create a model mixing all variables. The SP models were divided into three models: (1) Base Model was a model that analyzed each set of factors as the physical, location and accessibility (2) Base Model plus socio-economic conditions and (3) Mixed model for join all factors with the 3 sets and the socio-economic conditions. In the design and development model has created a Logit Model and Probit Model for SP Model of housing choice. Results from this research can be summarized as follows.

For analysis of the factors affecting the decision to buy the Single houses, when considering only the Physical, Location and Accessibility variables was found that the number of bedrooms/bathrooms, the distance from the workplaces, and the distance from the mass transit station are the primary decision, respectively. The residents' income than expenditure was 27,891.67 baht/month and expenses compared to income or ability to pay (ATW) at 53.63 percent. And also willing to pay (WTP) that residents agree to pay costs on the issue of accessibility to public service and the physics of living is primarily decision to buy housing in the Future.

The Townhouses found that the number of bedrooms/bathrooms, the distance from the workplaces, and the distance from the bus stop are the primary residents of the home buying in the current. The residents' income than expenditure was 26,091.45 baht/month and ability to pay, representing 53.47 percent. The willing to pay for the townhouses in the future was agree to issue of the ability to access public services and physical characteristics.

While the condominium found that the size of the room, the distance from the workplace, and the distance from the mass transit station is the first factor to consider residents' decision to buy condominiums in the current. The residents' income than expenditure was 13,807.05 baht/month and Ability to pay, representing 64.01 percent. For willing to pay, the condominium residents agree that cost on the issue of accessibility to public service and the location.

When analyzing the data in terms of opportunities to move the housing in the future of single houses, townhouses and apartment found that the majority want to move the residents to go near the place of work up to a percentage, 57.6, percent. 59.0 percent and 69.0 percent respectively.

In conclusion, Stated Preference Model derived from this research is reliable and valid because the residents of each type of respondents are directly. Therefore, the public and private sector may lead to the management of sustainable living. The present data (Revealed Preference) which can create a good database represents the current situation and the problem of living in Bangkok. For example, the current from the questionnaire showed that people living in single houses and townhouses must take the time to travel to work distance over 12.0 kilometers or more while living in the condominium, only up to 3.0 kilometers. Single House is not a good security system, while in the townhouses and condominiums the security level is high, such as CCTV or Sensor, etc. This reflects that most of the condominium residents often choose to select the location near the office and commercial district is mainly engaged in the development, so the developer should consider each factor in accordance with the needs of consumers.