อดิศักดิ์ เข็มทอง 2557: ผลกระทบของมลภาวะจากนิคมอุตสาหกรรมต่อราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาในเขตควบคุมมลพิษจังหวัดระยอง ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รองศาสตราจารย์สันติยา เอกอัคร, Ph.D. 116 หน้า

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพของตลาดที่อยู่อาศัยและวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ และผลกระทบของมลภาวะจากนิคมอุตสาหกรรมต่อราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมจังหวัดระยองที่ถูกกำหนดเป็นเขตควบคุมมลพิษตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 32 พ.ศ. 2552 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิอธิบายลักษณะตลาดในเชิงพรรณนา และใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากกลุ่มตัวอย่าง 281 ครัวเรือนจากจำนวนประชากร 845 ครัวเรือน ทำการเก็บรวบรวมในเดือนพฤษภาคม 2557 เพื่อนำมาวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยโดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ Hedonic Pricing Method

ผลการศึกษา พบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดระยอง ได้รับความสนใจจากผู้บริโภคค่อนข้างมากจากอัตราการดูดซับ (absorption rate) ที่แนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายมากที่สุด คือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยสภาพตลาดมีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองระยอง เนื่องจากอยู่ใกล้พื้นที่อุตสาหกรรมและใกล้ย่านธุรกิจของจังหวัด สำหรับการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติและมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน คือ ลักษณะโครงสร้างของบ้าน ได้แก่ การมีอ่างอาบน้ำ พื้นบ้านเป็นไม้ปาเก้ พื้นบ้านเป็นหินอ่อนหรือหินแกรนิต และการที่เป็นบ้านใหม่ ส่วนลักษณะสิ่งแวดล้อมของบ้าน ได้แก่ มีสระว่ายน้ำ มีสโมสร มีสวนสาธารณะ และมีสนามกีฬา ซึ่งมีผลเชิงบวกต่อราคาบ้าน สำหรับลักษณะทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ พบว่า โครงการอยู่ในพื้นที่เขตตัวเมืองมีผลกระทบต่อราคาบ้านในทิศทางเดียวกัน แสดงว่าผู้บริโภคให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในพื้นที่ตัวเมือง ด้านตัวแปรรัศมีจากพื้นที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรถึงนิคมอุตสาหกรรม และที่ตั้งของโครงการในพื้นที่เขตอุตสาหกรรม มีผลต่อราคาบ้านอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ การที่โครงการบ้านจัดสรรมีรัศมีอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรม และการที่โครงการบ้านจัดสรรอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมส่งผลให้ราคาบ้านสูงขึ้น แสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความสะดวกในการเข้าถึงสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมมากกว่าผลกระทบของมลภาวะจากนิคมอุตสาหกรรม

ข้อเสนอแนะจากการศึกษา คือ ภาคเอกชนผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควรให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งในการเลือกพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเพื่อความปลอดภัยของผู้บริโภคให้มากขึ้น ในขณะที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนและนโยบายสาธารณะควรให้ความรู้และสร้างทัศนคติในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยโดยพิจารณาสภาพแวดล้อมประกอบแก่ประชาชน เพื่อลดความเสี่ยงและอันตรายจากผลกระทบของมลภาวะจากนิคมอุตสาหกรรมที่อาจเกิดขึ้น

_____ _____ ___ / ___ / ___

ลายมือชื่อนิสิต ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก