

บทที่ 3

งานศึกษาและวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเกี่ยวกับ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผ่านมา ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่วนใหญ่มุ่งที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคมและลักษณะของประชากร (socio demographic factors) ซึ่งงานวิจัยส่วนใหญ่มักจะให้ความสำคัญกับรายได้และราคาของที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก สำหรับวิธีการศึกษานั้น ส่วนใหญ่มักอยู่ในรูปของ log-linear regression เนื่องจากมีเหตุผลสนับสนุนอยู่ 2 ประการคือ ประการแรกคือ ผู้วิจัยเชื่อว่าความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยนั้นจะอยู่ในลักษณะที่ไม่เป็นเส้นตรง (non-linear) มากกว่าที่จะอยู่ในลักษณะที่เป็นเส้นตรง (linear) จึงจำเป็นที่จะต้องใช้สมการในรูปของ logarithm เพื่อให้เหมาะสมกับตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะ non-linear ประการที่สอง สมการในรูป log นี้โดยทั่วไปแล้วจะแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านซ้ายมือ หรือก็คือค่าความยืดหยุ่นของตัวแปรนั่นเอง ซึ่งเป็นหัวใจของการศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

งานศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยนี้ สามารถแยกพิจารณาออกเป็น 2 กรณีดังนี้คือ

3.1 งานศึกษาในต่างประเทศ

Lee และ Kong (1977) ได้ศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยใช้ข้อมูลแบบอนุกรมเวลา (time series data) ในช่วงปี 1968-1972 โดยการนำแนวความคิดรายได้ถาวร (permanent income) เข้ามาใช้ในการศึกษา นอกจากนี้ยังได้ให้ความสนใจกับปัจจัยทางสังคม และลักษณะทางประชากรอีกด้วย ฟังก์ชันของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเป็นดังนี้

$$h = \alpha + \beta y + \rho p + Sx + (h'' - \beta y'')$$

โดยที่

h = อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

y = รายได้

p = ราคาเปรียบเทียบของที่อยู่อาศัยต่อราคาสินค้าอื่น

x = ปัจจัยทางสังคมและลักษณะของประชากร

y'' = รายได้ชั่วคราว

h'' = อุปสงค์ที่อยู่อาศัยชั่วคราว

α = ค่าคงที่

β, r, S = ค่าสัมประสิทธิ์

ผลการศึกษพบว่า ราคาและรายได้จะเป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ทั้งต่อราคาและรายได้นั้นจะมีค่าต่ำกว่าหนึ่ง และมีค่าเป็นลบ สำหรับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคา แต่ตัวแปรทางสังคมและลักษณะของประชากรกลับไม่มีนัยสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเขาให้เหตุผลว่าอาจเป็นเพราะความไม่สมบูรณ์ของตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษามากกว่า

Follain, Lim และ Renaud (1980) ได้ศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในประเทศเกาหลี โดยใช้ข้อมูลภาคตัดขวาง (cross-sectional data) ซึ่งสุ่มตัวอย่างจำนวน 1,293 ครัวเรือน จาก 17 เมืองในประเทศเกาหลี โดยใช้สมการในรูป log-linear และได้นำแนวคิดที่ใช้ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนแทนรายได้ของครัวเรือนเข้ามาใช้ในการศึกษา และใช้ค่าเช่าเป็นตัวแทนอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากค่าเช่าเป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในภาคสนาม โดยมีแบบจำลองดังนี้

$$\ln R = \alpha_0 + \alpha_1 \ln Y_1 + \alpha_2 \ln P + \alpha_3 S + \alpha_4 \ln HS + \alpha_5 \ln T$$

และ

$$\ln R = \alpha_0 + \alpha_1 \ln Y_2 + \alpha_2 \ln P + \alpha_3 S + \alpha_4 \ln HS + \alpha_5 \ln T$$

โดยที่

R = ค่าเช่าที่แท้จริงหรือค่าเช่าที่คำนวณได้ต่อเดือน

Y_1 = รายได้ในแต่ละเดือน

Y_2 = ค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน

P = ราคาของที่อยู่อาศัย

S = ความขาดแคลนที่อยู่อาศัย

HS = จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

T = จำนวนครั้งในการเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง

α_0 = ค่าคงที่

α_{1-5} = ค่าสัมประสิทธิ์

ผลการศึกษาพบว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้จะมีค่าน้อยกว่า หนึ่ง ส่วน ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคาจะมีค่าเป็นลบ และจะมีค่าน้อยกว่า หนึ่ง (ค่า absolute) ซึ่งเหมือนกับผลการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของ Lee และ Kong (1977) ที่พบในสหรัฐอเมริกา

Mayo (1981) ได้ศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในประเทศสหรัฐอเมริกา ได้สร้างแบบจำลองในลักษณะ linear expenditure function ซึ่งมีคุณสมบัติคือ ค่าความยืดหยุ่นที่ได้จากแบบจำลองนี้สามารถแปรผันได้ตามการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่กำหนด โดยได้ให้เหตุผลว่า ในการศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยใช้ log-linear demand equation นั้นจะทำให้ค่าความยืดหยุ่นที่คำนวณได้มีความเอนเอียง และได้ค่าต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งรูปแบบของสมการที่เขาใช้ในการศึกษาคือ

$$R = \theta_H(1 - \beta)P_H + \beta Y - \beta \theta_Z$$

โดยที่

R = ค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายของที่อยู่อาศัย

p_H = ราคาของที่อยู่อาศัย

y = รายได้

$\theta_H, \theta_Z, \beta$ = พารามิเตอร์

อย่างไรก็ดี ผลการศึกษาที่ได้ก็ไม่ได้มีความแตกต่างไปจากการใช้ log-linear demand equation กล่าวคือ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ที่ได้จากการคำนวณดังกล่าวก็ยังคงมีค่าน้อยกว่าหนึ่งเช่นเดิม และมีค่าเป็นลบสำหรับความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา

Goodman (1985) ได้ศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยการใช้ข้อมูลจาก Annual Housing Survey (AHS) ในการศึกษาครั้งนี้ นอกจากตัวแปรทางด้านราคาและรายได้แล้วยังได้ให้ความสำคัญกับตัวแปรทางประชากร โดยเฉพาะอายุของหัวหน้าครัวเรือน ซึ่ง Goodman คิดว่ามีความสัมพันธ์ กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และจากการศึกษาพบว่าถ้าหัวหน้าครัวเรือนมีอายุมากขึ้นจะมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยน้อยลง แต่อย่างไรก็ตาม ราคาและรายได้ก็ยังมีผลค่อนข้างมากต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย และยังได้ให้ความเห็นด้วยว่าตัวแปรทางการเงินและระบบภาษีอาจจะมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

Malpezzi และ Mayo (1987) ได้ทำการศึกษาในลักษณะเดียวกับ Follain, Lim และ Renaud (1980) เป็นการศึกษาประเทศที่กำลังพัฒนาจำนวน 8 ประเทศ ได้แก่ โคลัมเบีย, เอกวาดอร์, อียิปต์, กาน่า, อินเดีย, จาเมกา, เกาหลี และฟิลิปปินส์ โดยใช้ข้อมูลจาก 3 เมืองในแต่ละประเทศ คำนวณโดย simple housing expenditure model ซึ่งก็เหมาะสมเพราะเป็นโมเดลที่ใช้ตัวแปรไม่มาก เนื่องจากในบางประเทศอาจจะมีข้อจำกัดของข้อมูลซึ่งไม่สามารถเก็บได้ โดยโมเดลจะมีรูปแบบดังนี้

1. การประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้

$$\ln R = a + E_y (\ln Y) + bH + cH^2 + u$$

2. การประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคา

$$\ln R = a + k_L(1 + E_p)\ln p_L + E_y \ln Y + XB$$

และ $E_p = \hat{b}/k_L - 1$

โดยที่

R = ค่าเช่า

Y = รายได้

H = จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

k_L = ส่วนแบ่งของที่ดินในที่อยู่อาศัย

p_L = ราคาที่ดิน

E_p = ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา

E_y = ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้

XB = ตัวแปรอื่น ๆ

a = ค่าคงที่

b, c = ค่าสัมประสิทธิ์

u = error term

ผลการศึกษานี้ได้เหมือนกับผลการศึกษาที่พบในสหรัฐอเมริกาและเกาหลีคือ ความ

ยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้จะมีค่าน้อยกว่าหนึ่งและความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคาจะมีค่าน้อยกว่าหนึ่ง โดยไม่คิดเครื่องหมาย นอกจากนี้แล้วยังพบอีกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ของผู้เช่าจะมีค่าน้อยกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ของเจ้าของ

ผลงานวิจัยในต่างประเทศที่ได้นำมากล่าวในบทนี้ และไม่ได้นำมากล่าวในบทนี้ได้สรุปไว้ในตารางที่ 3.1 โดยได้แยกสรุปผลการศึกษานอกตามกลุ่มตัวอย่างตามที่มีผู้วิจัยแต่ละท่านได้แบ่งไว้ ซึ่งจะแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือกลุ่มแรก เป็นการศึกษานักเช่าและผู้เช่าและเจ้าของรวมกัน กลุ่มที่ 2 จะเป็นการศึกษาเฉพาะผู้เช่า และกลุ่มสุดท้าย จะเป็นการศึกษาเฉพาะเจ้าของ

ตารางที่ 3.1 สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

ผู้วิจัย	สถานที่	ปีที่วิจัย	ความยืดหยุ่นของ อุปสงค์ต่อรายได้	ความยืดหยุ่นของ อุปสงค์ต่อราคา
การศึกษาที่ไม่ได้แยก ผู้เช่าและเจ้าของ				
Howe and Musgrove	Guyaquil. Ecuador	1968	1.10	-.85
Howe and Musgrove	Lima. Peru	1969	1.31	-.22
Howe and Musgrove	Caracas. Venezuela	1966	1.09	-.33
Bluch et al.	Mexico	1968	.93	-.31
Retancourt	Central Chile	1964	.79	-.34
Bluch et al.	Korea	1972	2.48	-.53
Bluch et al.	Urban Korea	1971	.86	-.28
Bluch et al.	Seoul. Korea	1971	.54	-.22
Follain et al.	Korea	1976	.58	-.13
Howe and Musgrove	Bogota. Colombia	1968	.98	-.20
การศึกษาเฉพาะผู้เช่า				
Follain et al.	Korea	1976	.42	-.06
Mayo et al.	Cairo. Egypt	1980	.25	...
Mayo et al.	Beni Suef Egypt	1980	.50	...
Ingram	Bogota. Colombia	1978	.80	-.08
Ingram	Bogota. Colombia	1978	.72	-.28
Ingram	Cali. Colombia	1978	.16	-.30
Ingram	Cali. Colombia	1978	.47	-.48

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

ผู้วิจัย	สถานที่	ปีที่วิจัย	ความยืดหยุ่นของ อุปสงค์ต่อรายได้	ความยืดหยุ่นของ อุปสงค์ต่อราคา
Strassmann	Cartagena. Colombia	1978	.78	...
Jimenez and Keare	Santa Ana. El Salvador	1980	.27	...
Jimenez and Keare	Sonsonate. El Salvador	1980	.42	...
Keare and Jimenez	Santa Ana. El Salvador	1980	.43	...
การศึกษาเฉพาะเจ้าของ				
Follain et al.	Korea	1976	.62	-.05
Ingram	Bogota. Colombia	1978	.78	-.44
Ingram	Cali. Colombia	1978	.76	...
Strassmann	Cartagena. Colombia	1978	1.19	...
Jimenez and Keare	Santa Ana. El Salvador	1980	1.05	...
Jimenez	Santa Ana. and Sonsonate. El Salvador	1980	.78-1.00	...
Keare and Jimenez	Santa Ana. El Salvador	1980	.45	...

ที่มา : Mayo K. Stephen and Malpezzi Stephen. "The Demand for Housing in Developing Countries : Empirical Estimates from Household Data." Economic Development and Cultural Change. 35 (July 1987) : 690

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

3.2 งานศึกษาในประเทศไทย

สำหรับงานศึกษาในประเทศไทยนั้น จากการตรวจสอบเอกสารยังไม่พบบงานวิจัยที่ศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระดับจุลภาค แต่มีงานศึกษาที่เกี่ยวข้องพอจะสรุปได้ดังนี้

วารีย์ โตรวัน (2530) ได้ทำการศึกษาถึงแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2529-2534 โดยใช้ข้อมูลหุตุยภูมิที่เก็บในลักษณะอนุกรมเวลา (time series data) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519-2528 การศึกษาได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนแรกได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ใช้วิธีการสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (multiple linear regression) โดยมีรูปแบบของสมการดังนี้

$$H_t = b_0 + b_1 N_t + b_2 (P_t / Y_t) + b_3 T + U_t$$

โดยที่

H_t คือ จำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการในปีที่ t (หน่วย)

b_0 คือ ค่าคงที่

b_1, b_2, b_3 คือ ค่าสัมประสิทธิ์

N_t คือ จำนวนประชากรในกรุงเทพ ปีที่ t (คน)

P_t คือ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

Y_t คือ ดัชนีรายได้เฉลี่ยของประชากรในกรุงเทพปีที่ t

T คือ ปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นตัวเร่งอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่วัดไม่ได้อยู่ในรูปปี พ.ศ.

U_t คือ disturbance term

ส่วนที่สองได้ศึกษาถึง แนวโน้มของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2529-2532 โดยวิธีแนวโน้มเวลา ซึ่งมีลักษณะสมการดังนี้

$$H_t = a + bT + U_t$$

โดยที่

H_t คือ จำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการในปีที่ t (หน่วย)

a คือ ค่าคงที่

b คือ ค่าสัมประสิทธิ์

T คือ ระยะเวลาในรูปปี พ.ศ.

U_t คือ disturbance term

ผลการศึกษพบว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร และราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้เฉลี่ยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งความสัมพันธ์จะเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน โดยที่จำนวนประชาชนจะมีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากกว่าราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้เฉลี่ย จากการหาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 31,333 หน่วย

ราตรี นิริยะประสาธน์ (2534) ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล โดยใช้ข้อมูลแบบอนุกรมเวลาในช่วงปี 2513-2532 การศึกษานี้แยกประเภท ความต้องการที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 ประเภทคือ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง และที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ใช้แบบจำลองดังนี้

1. แบบจำลองเพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

$$\begin{aligned} \text{LOG}(Q_{DH}) = & \alpha_0 - \alpha_1 \text{LOG}(P_{HH}) + \alpha_2 \text{LOG}(Y) + \alpha_3 \sum_{i=1}^n \text{LOG}(S_i) - \alpha_4 \text{LOG}(F) \\ & + \alpha_5 \text{LOG}(POG) \end{aligned}$$

2. แบบจำลองเพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

$$\begin{aligned} \text{LOG}(Q_{DL}) = & \beta_0 - \beta_1 \text{LOG}(P_{HL}) + \beta_2 \text{LOG}(Y) + \beta_3 \sum_{i=1}^n \text{LOG}(S_i) - \beta_4 \text{LOG}(F) \\ & + \beta_5 \text{LOG}(POG) \end{aligned}$$

โดยที่

Q_{DH} , Q_{DL} คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และผู้มีรายได้น้อยตามลำดับ

P_{HH} , P_{HL} คือ ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง และต่ำ โดยเปรียบเทียบตามลำดับ

Y คือ ระดับรายได้ของครัวเรือน

F คือ ปัจจัยด้านสถาบันการเงิน

S_1 คือ ลักษณะของประชากร

POG คือ การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลที่มีผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย

α_0 , β_0 คือ ค่าคงที่

α_{1-5} , β_{1-5} คือ ค่าสัมประสิทธิ์

นอกจากนี้ยังได้ศึกษาถึง ผลกระทบจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลว่า ได้มีส่วนบั่นทอนความต้องการที่อยู่อาศัยเพียงใด โดยใช้แบบจำลองดุลยภาพทั่วไปแบบ Two-Sector Tax Incidence ของ Harbager เพื่อตรวจสอบถึงภาระภาษีที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้อ โดยมีแบบจำลองดังนี้

$$dP_K = \frac{E f_K [K_X/K_Y - L_X/L_Y] + S_X [f_L (K_X/K_Y) + f_K (L_X/L_Y)]}{E (g_K - f_K) [K_X/K_Y - L_X/L_Y] - S_Y - S_X [f_L (K_X/K_Y) + f_K (L_X/L_Y)]} * dT_{KX}$$

โดยที่

E คือ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคาในธุรกิจนิติบุคคล

f_K , f_L คือ สัดส่วนของต้นทุนที่จ่ายให้แก่ทุนและแรงงานที่ใช้ในการผลิตที่อยู่อาศัยของธุรกิจนิติบุคคล

g_K คือ สัดส่วนของต้นทุนที่จ่ายให้แก่ทุนที่ใช้ในการผลิตที่อยู่อาศัยของธุรกิจที่ไม่ใช่นิติบุคคล

L_x, L_y คือ จำนวนแรงงานที่ใช้การผลิตที่อยู่อาศัยหนึ่งหลังของธุรกิจนิติบุคคล (X) และธุรกิจที่ไม่ใช่นิติบุคคล (Y) ตามลำดับ

K_x, K_y คือ จำนวนทุนที่ใช้ในการผลิตที่อยู่อาศัยหนึ่งหลังของธุรกิจนิติบุคคล (X) และที่ไม่ใช่นิติบุคคล (Y) ตามลำดับ

S_x, S_y คือ ค่าความยืดหยุ่นแห่งการทดแทนระหว่างปัจจัยแรงงานกับทุนในการผลิต

dT_{KX} คือ การเปลี่ยนแปลงในอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

dP_K คือ การเปลี่ยนแปลงในผลตอบแทนของปัจจัยทุน

ผลการศึกษพบว่า รายได้เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดในความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ แต่ทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง กลับพบว่าจำนวนประชากรจะเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด โดยมีราคาและรายได้เป็นปัจจัยที่สำคัญรองลงมาขณะที่ตัวแปร dummy ซึ่งแสดงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลกลับไม่มีนัยสำคัญในการศึกษาในทั้งสองกลุ่ม

สำหรับการศึกษาภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เพื่อประเมินผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่าภาระภาษีที่ควรจะตกหนักอยู่กับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้น ในที่สุดได้ถูกผลักไปยังผู้ซื้อ โดยการขึ้นราคาที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงทำให้ผลจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในระยะที่ผ่านมาได้ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยบางส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้นกลายเป็นความต้องการที่ไม่มีกำลังซื้อไป

รุ่งโรจน์ โปธิ์วิจิตร และคณะ (2534) ได้ศึกษาถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยใน อ.เมือง จ. เชียงใหม่ โดยศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และยังศึกษาถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยโดยได้สุ่มตัวอย่างจำนวน 150 ตัวอย่างจากประชากร 3 กลุ่มคือ ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท และเจ้าของกิจการ ซึ่งมีเงื่อนไขว่าประชากรตัวอย่างนี้จะต้องมีรายได้ขั้นต่ำ 10,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป การเก็บตัวอย่างได้ใช้วิธีโควตา (quota sampling) และวิธีสุ่มโดยบังเอิญ (accidental random sampling) โดยได้นำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS และสถิติที่นำมา

วิเคราะห์มีอยู่ 3 อย่างคือ (1) ความถี่และอัตราร้อยละ (2) การหาค่าไคส์แควส (3) การทดสอบความแตกต่างของสัดส่วนโดยใช้ Z-test

ผลการศึกษพบว่า แนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัย เพิ่มมากขึ้นร้อยละ 40 ในปี พ.ศ. 2533 และมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ขนาดที่ดิน 50 ถึง 200 ตารางวา โดยมีทำเลที่ตั้งห่างจากกลางเมือง 3 ถึง 4 กิโลเมตร ทั้งนี้การตัดสินใจซื้อบ้านจะให้ความสำคัญในเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นอันดับที่ 1 ระดับราคาเป็นอันดับที่ 2 ส่วนสาธารณูปโภค และรูปแบบของตัวอาคารจะให้ความสำคัญเท่า ๆ กัน เป็นอันดับรองลงมา ส่วนปัญหาที่อยู่อาศัยจะแตกต่างกันไปตามระดับรายได้ อายุ และสถานภาพ

ชวัญชัย อรรถวิมานนท์ (2535) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยเก็บข้อมูลจากหัวหน้าครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 125 คน จากหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 33 แห่ง ซึ่งผลการศึกษพบว่า ในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรนั้น ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากกับเรื่องทำเลที่ตั้งต้องอยู่ในบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง รองลงมาได้แก่ราคาบ้านและที่ดิน รวมทั้งรายได้ของครอบครัว

เมื่อจำแนกระดับของผู้อยู่อาศัย โดยใช้รายได้เป็นเกณฑ์ เขาได้จำแนกระดับของผู้อยู่อาศัยออกเป็นออกเป็น 2 ระดับคือ ผู้ที่มีระดับรายได้ปานกลางและผู้ที่มีระดับรายได้สูง สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลางจะให้ความสำคัญต่อยปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้สูง จะให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านกายภาพ

ประศาสน์ ตั้งมติธรรม (2535) ได้ศึกษาถึงผลกระทบของราคาต่อแนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งในเชิงปริมาณและรูปแบบ จากมุมมองในด้านปัจจัยพื้นฐานของความ ต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้เป็นตัวแปรที่สำคัญที่สุด พร้อมกับศึกษาถึงนัยสำคัญของการเปลี่ยนแปลงที่มีต่อนโยบายในเชิงธุรกิจของผู้ประกอบการ และนโยบายของภาครัฐบาล ในแง่การสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน

การศึกษครั้งนี้ได้ศึกษาในเขตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การศึกษาใช้วิธีแบ่งช่วงเวลาออกเป็น 3 ช่วงใหญ่ ๆ และสมมติราคาที่ดิน และราคาสิ่งก่อสร้าง ในแต่ละช่วง

เวลาให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด พร้อมกันนั้นจะทำการกำหนดลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านจัดสรรประเภทต่าง ๆ ในแง่เนื้อที่ดินและเนื้อที่ใช้สอยของตัวบ้านที่ต้องใช้ หลังจากนั้นจึงทำ simulation เพื่อแสดงว่าราคาบ้านจัดสรรประเภทต่าง ๆ จะเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้าง ตามราคาที่ดิน และราคาค่าก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงไป

ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่าความต้องการของบ้านแถว เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 57 ในขณะที่บ้านแฝดจะลดลงร้อยละ 45 ทั้งนี้เพราะบ้านแฝดมีราคาแพงขึ้นมาก เนื่องจากใช้ที่ดินมากกว่า เมื่อเทียบกับบ้านแถวนั่นเอง ความต้องการบ้านขนาดเล็กตั้งแต่บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว ชั้นครึ่งและสองชั้นจะลดลงประมาณร้อยละ 18 ในขณะที่บ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีความต้องการลดลงถึงร้อยละ 31 ซึ่งเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึง wealth effect ในทางลบ เนื่องจากราคาบ้านและที่ดินมีอัตราเพิ่มสูงกว่ารายได้นั่นเอง ซึ่งโดยรวมแล้วความต้องการบ้านทั้งหมดจะลดลงประมาณร้อยละ 15

สำหรับนโยบายสำคัญในเชิงธุรกิจ การพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจสรุปได้ว่าขนาดของบ้านและที่ดิน ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องการจะมีขนาดเล็กลง เพราะว่าราคาค่าก่อสร้างและราคาของที่ดินมีราคาสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้บ้านแถวจะมีความต้องการมากขึ้น ขณะเดียวกันอุปสงค์ของห้องชุดยังมีอนาคตห่างไกลจากความจริง เนื่องจากราคา ความนิยม และความจำเป็นในเชิงเศรษฐศาสตร์ยังไม่เป็นปัจจัยเกื้อหนุนเท่าที่ควร

นอกจากงานวิจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วยังมีงานวิจัยอีกชิ้นหนึ่งที่ได้ทำการศึกษากลุ่มประชากรของบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ คืองานของ สุรีย์ บุญญานงค์ (2531) ได้ทำการศึกษาถึงลักษณะประชากร เศรษฐกิจและปัญหาการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่บ้านจัดสรร รวมไปถึงปัญหาที่เกิดจากการนำที่ดินมาใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลเป็นข้อมูลภาคตัดขวาง (cross-sectional data) โดยการสุ่มตัวอย่างจากจำนวนผู้อาศัยทั้งหมดที่อยู่ในโครงการบ้านจัดสรรที่ตกเป็นตัวอย่าง และใช้วิธี systematic sampling ซึ่งปรากฏว่าได้ตัวอย่างจำนวน 155 คน จากโครงการบ้านจัดสรร 21 แห่ง

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่ในช่วงอายุที่กำลังเริ่มต้นมีครอบครัว ดังนั้นจึงมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยเป็นครัวเรือนขนาดเล็ก และกลุ่มอาชีพที่มีมากที่สุด

สุดได้แก่ ผู้ประกอบอาชีพรับราชการ และเป็นลูกจ้างเอกชน ส่วนเหตุผลที่ผู้อาศัยในบ้านจัดสรร
เลือกซื้อบ้านจัดสรรจะเกี่ยวข้องกับปัจจัย 3 ประการคือ การคมนาคมสะดวก สภาพแวดล้อม
หรือบรรยากาศในการอยู่อาศัยดี และทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
สำหรับผลที่เกิดจากการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรนั้น นอกจากจะเป็นผลดีใน
แง่ของการสนองความต้องการมีที่อยู่อาศัยของประชากรแล้ว ในอีกด้านหนึ่งก็ก่อให้เกิดปัญหา
การใช้พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการเพาะปลูกไปเป็นที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการสูญเสียเปล่าในการลงทุน
สร้างระบบชลประทานให้แก่เกษตรกรของรัฐบาลอีกด้วย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved